

## **Stadhuiskwartier**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1 Algemeen	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Planologisch regime	8
1.4 Leeswijzer	9
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>11</b>
2.1 Huidige situatie	11
2.2 Toekomstige situatie	12
<b>Hoofdstuk 3 Beleid</b>	<b>17</b>
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal en (boven) regionaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	21
<b>Hoofdstuk 4 Milieu- en Omgevingsaspecten</b>	<b>27</b>
4.1 Archeologie	27
4.2 Cultuurhistorie en stedenbouw	30
4.3 Verkeer	35
4.4 Bedrijven en milieuzonering	39
4.5 Geluid	39
4.6 Luchtkwaliteit	40
4.7 Externe veiligheid	41
4.8 Bodem	42
4.9 Ecologie	43
4.10 Water	44
<b>Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten</b>	<b>55</b>
5.1 Inleiding	55
5.2 Regels	55
5.3 Verklaring van de bestemmingen	56
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
6.2 Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	59
6.3 Economische uitvoerbaarheid	59
6.4 Grondexploitatie	59
6.5 Handhaving	60

## Bijlagen bij de toelichting

### Bijlage 1 Historische verkenning Polstraat

- Bijlage 2 Bodemonderzoeken**
- Bijlage 3 Verkeerseffecten**
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 5 Gevelisolatieonderzoeken**
- Bijlage 6 Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 7 Natuurtoets Stadhuiskwartier**
- Bijlage 8 Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen en archeologie**



# **Toelichting**



## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

Op de locatie Grote Kerkhof/Burseplein is de gemeente Deventer voornemens haar nieuwe stadskantoor te realiseren. Momenteel zijn de diverse afdelingen en ambtenaren van de gemeente Deventer verspreid over meerdere locaties in de stad. De nieuwbouw van het stadskantoor biedt straks plaats aan alle medewerkers van de gemeente Deventer en geeft een impuls aan de levendigheid van de binnenstad. Door het stadskantoor op deze locatie te realiseren, wordt dit een centrale plek voor alle gemeentelijke dienstverlening.

Het voorgenomen plan is voor het grootste deel planologisch toegestaan, zowel conform het geldende bestemmingsplan IJsselzone binnenstad als conform het bestemmingsplan Binnenstad. Op een aantal aspecten wijkt het plan af van deze bestemmingsplannen. Om het voorgenomen plan mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

### 1.2 Plangebied

De locatie aan het Grote Kerkhof en de Polstraat ligt in het zuidelijke gedeelte van de binnenstad van Deventer. Binnen een deel van het plangebied is momenteel al een van de bestaande stadskantoren van gemeente Deventer gevestigd. Het plangebied ligt tussen de Polstraat, Grote Kerkhof, Bursestraat en achter de woningen aan de Assenstraat. Het plangebied van het stadskantoor betreft de percelen kadastraal bekend als 'gemeente Deventer', sectie E, nummers 10738, 10739 en 12411.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de bebouwing en tuinen gelegen aan de Assenstraat. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de Bursestraat en bebouwing en tuinen gelegen aan de Polstraat. De zuidzijde wordt begrensd door de Polstraat. De westzijde wordt begrensd door het Grote Kerkhof en bebouwing gelegen aan het Grote Kerkhof.

**Afbeelding Locatie Stadhuiskwartier**



### 1.3 Planologisch regime

Voor het plangebied gold voorheen het bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad, vastgesteld d.d. 28 oktober 1996.

Voor de binnenstad is inmiddels een nieuw bestemmingsplan in werking getreden. Dit bestemmingsplan, t.w. bestemmingsplan Binnenstad, is op 19 december 2012 vastgesteld, maar is nog niet onherroepelijk omdat er beroep is ingesteld. Het plangebied is bestemd tot 'Gemengd' en 'Maatschappelijk' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid', 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid', 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' en 'Waterstaat - Waterkering'. Bestemmingsplan Binnenstad betreft een conserverend bestemmingsplan. Een conserverend bestemmingsplan houdt in dat de bestaande situatie als uitgangspunt geldt voor het bestemmingsplan.

Het stadskantoor past op een aantal onderdelen niet binnen het geldende bestemmingsplan Binnenstad (en ook niet binnen het voorheen geldende bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad).

In hoofdlijnen hebben de afwijkingen betrekking op de volgende onderdelen:

- de voorgevelrooilijn aan de Polstraat;
- de kapvorm aan de Polstraat;
- bebouwing van het binnenterrein.



## **1.4 Leeswijzer**

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de ruimtelijke beleidsstukken. In hoofdstuk 4 worden de milieu- en planologische aspecten behandeld met betrekking tot de ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de planopzet en juridische aspecten. In hoofdstuk 6 wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. In de bijlagen zijn de relevante onderzoeken opgenomen.



## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en toekomstige situatie in en rondom het plangebied.

### 2.1 Huidige situatie

De binnenstad is het bruisende hart van Deventer. De ligging aan de IJssel, het monumentale karakter en niet te vergeten een goed voorzien winkelcentrum en een aantrekkelijk woonmilieu maken de binnenstad beeldbepalend voor Deventer. De binnenstad kent een grote diversiteit aan functies, een bijzondere monumentale waarde en een grote dynamiek.

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van de historische binnenstad van Deventer nabij de rivier de IJssel. Het plangebied wordt omsloten door de Polstraat, de Assenstraat, de Bursestraat en het Grote Kerkhof. De locatie kan worden getypeerd als een voormalig binnenterrein gelegen tussen woningen, kleine appartementencomplexen en andere bebouwing, waarbij het gebied ter plekke van het Grote Kerkhof en de Polstraat grenst aan het middeleeuwse patroon van straten en pleinen. In het plangebied staan momenteel het huidige stadskantoor en de voormalige schouwburg.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door pleinen, hoofdstraten, stegen, doorsteken en binnenterreinen. Binnen deze omgeving is een diversiteit aan straatprofielen en bebouwing. De bebouwing is bijna allemaal als monument of als beeldbepalend pand geregistreerd en kent een grote variatie aan ontwerpen, materiaalgebruik, kleur en grootte van gebouwen. Hierdoor zijn de panden in de omgeving van het plangebied vrijwel allemaal individueel herkenbaar.

#### Afbeelding Aanzichtplangebied (Bron: bing maps 2012 )



In de huidige situatie is het Grote Kerkhof het centrale middelpunt van het historische centrum van Deventer. De Grote of Lebuïnuskerk die nabij het plangebied ligt is een groot en markant gebouw en geldt als symbool en oriëntatiepunt voor de binnenstad van Deventer. Aan de zuidoostelijke zijde van het Grote Kerkhof trekt de forse bebouwing van het huidige stadhuis de meeste aandacht.

Het straatprofiel van de Polstraat en de Assenstraat, die om het plangebied heen lopen, is relatief smal. In combinatie met de smalle verkavelingen en hoge aaneengesloten bebouwing hebben deze straten een besloten karakter. De rooilijnen van de bebouwing in deze straten worden op sommige punten doorbroken door stegen of terugspringende rooilijnen. De Bursestraat vormt een smalle doorsteek naar de bebouwing uit de jaren tachtig in het voormalige binnenterrein en het Burseplein. Het Burseplein wordt gebruikt als verblijfsgebied en parkeerplaats.

In de huidige situatie staat het stadskantoor aan het Burseplein en de Bursestraat. Het bestaande stadskantoor heeft ten opzichte van de bebouwing in de omgeving een afwijkende uitstraling. Het gebied tussen het bestaande stadskantoor en de uitbouw van de voormalige stadsschouwburg is niet als een binnenplein herkenbaar en heeft een rommelig karakter.

## 2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt in het plangebied het nieuwe Stadhuiskwartier gerealiseerd. Dit nieuwe stadskantoor van Deventer kent een diversiteit aan openbare ruimtes, kantoor- en vergaderruimtes en werkplekken.

Bij de vormgeving van de nieuwbouw is gekeken naar de directe omgeving van het plangebied. Het nieuwe stadskantoor is een samengesteld gebouw bestaande uit meerdere bouwdelen. De nieuwbouw (entreegebouw, tussengebouw en werkgebouw) bestaat uit drie lagen. Door het intensiveren van het gebruik van bestaande ruimten in het Stadhuis/Landshuis, het betrekken van de eerste verdieping van De Hereeniging en het optimaliseren van de kelderruimte is de benodigde oppervlakte van de nieuwbouw beperkt tot ca. 13.000m<sup>2</sup>.

De hoogte van het nieuwe stadskantoor en de dakvorm van de bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing. Ruimtelijk gezien vormt het stadskantoor een compact en op elkaar aansluitend geheel. Het gebouw is vanuit alle omliggende straten te bereiken (te voet) en het plangebied is voorzien van enkele hoven en pleinen. Vanaf de omliggende straten is het grootste deel van het stadskantoor niet te zien, omdat het gebouw achter bestaande bebouwing ligt.

### 2.2.1 Beschrijving van het nieuwe stadskantoor

Hieronder volgt een beschrijving van verschillende delen van het nieuwe gebouw, te weten:

- het entreegebouw;
- het werkgebouw;
- het stadhuis en landshuis en eerste verdieping van De Hereeniging;
- parkeergarage, fietsenstalling en kelderruimte.

#### *Het entreegebouw*

Het entreegebouw komt op de plek van de voormalige schouwburg en ligt aan het Grote Kerkhof. Het entreegebouw vormt samen met een tussengebouw, middels een poort in het gebouw, een toegang tot het werkgebouw van het Grote Kerkhof. Het entreegebouw heeft op de begane grond een ruimte van circa 200 m<sup>2</sup>.

De eerste verdieping wordt voorzien van een loungegedeelte met uitzicht over het Grote Kerkhof. De lounge sluit aan op en vormt de verbinding met het Stadhuis/Landshuis en de eerste verdieping van De Hereeniging. De tweede verdieping van het entreegebouw is alleen toegankelijk vanaf het tussengebouw en heeft een directe verbinding met het werkgebouw. In het tussengebouw zijn de trappen en liften naar de verdiepingen voorzien. Dit hoofdtrappenhuis is de hoofdtoegang naar de verdiepingen van de aan het Grote Kerkhof gelegen panden (het Stadhuis/Landshuis, entreegebouw en De Hereeniging) en het werkgebouw.

#### *Het werkgebouw*

Het werkgebouw komt op de locatie van het huidige Burseplein en wordt begrensd door de Polstraat, Bursestraat en Assenstraat. In het werkgebouw zijn op de begane grond de centrale receptie en de publieksfuncties (inclusief werkplekken/backoffice) met enkele spreekkamers gelegen rondom een centrale hal. De werkruimtes komen op de begane grond en de eerste en de tweede verdieping.

#### *Het Stadhuis, Landshuis en eerste verdieping van De Hereeniging*

In deze gebouwen blijven de bestaande bestuursfuncties gehandhaafd. De aanwezige ruimten in het stadhuis worden geschikt gemaakt of herschikt om te kunnen gebruiken voor diverse kantoordoeleinden. De huidige hal in het stadhuis blijft haar ceremoniële functie houden. Ruimten in het Landshuis worden ingericht als vergaderruimten. De eerste verdieping van De Hereeniging wordt ingericht voor vergaderruimten.

#### *De ondergrondse parkeergarage, fietsenstalling en overige kelderruimte*

De ingang naar de ondergrondse parkeergarage ligt aan de Polstraat, ter hoogte van Polstraat 14. Het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage bedraagt 124. In de parkeergarage is tevens ruimte voor een fietsenstalling. Daarnaast wordt een deel van de kelder gebruikt voor magazijnen en als ruimte voor de technische installaties. De parkeergarage en de fietsenstalling zijn te voet te bereiken vanaf het pleintje dat grenst aan de Grote Poot (achter De Hereeniging).

### **2.2.2 Duurzaam gebouw**

Bij het ontwerp van het nieuwe Stadhuiskwartier speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Een samenhangende aanpak op het gebied van duurzaamheid zorgt ervoor dat bij de ontwikkeling van het stadskantoor alle technische duurzame maatregelen zoveel mogelijk op elkaar zijn afgestemd en zo optimaal mogelijk worden benut. Veel maatregelen worden gerealiseerd ten behoeve van de energiezuinigheid van het gebouw. Het ontwerp is getoetst aan het model BREEAM-NL. BREEAM-NL is een beoordelingsmethode om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen te bepalen. Uit de toetsing van het ontwerp komt naar voren dat een kwalificatie 'excellent' wordt behaald. In het ontwerp is deze duurzaamheid terug te vinden door onderstaande aspecten.

#### *Duurzame energieopwekking*

Voor de koeling en verwarming van het stadskantoor zal gebruik worden van een duurzame energievoorziening gebaseerd op het principe van warmte en koude onttrekking uit de omgeving. De opwekking van warmte en koude is gebaseerd op een combinatie van warmte en koude uit de IJssel, warmtepomptechnologie en beperkte inzet van stadswarmte. Wanneer er warmte of koudevraag is vanuit het Stadhuiskwartier, wordt steeds de meest duurzame combinatie gezocht tussen deze drie componenten om in de vraag te voorzien. Voor de onttrekking van warmte en koude uit IJsselwater wordt een aansluiting vanuit de technische ruimte gemaakt met een pijpverbinding naar de IJssel. De gedetailleerde uitwerking van de energievoorziening is bij de aanvraag voor de vergunning bij het Waterschap (doorvoer

waterkering) en RWS (energie-onttrekking oppervlaktewater) voor deze installatie beschikbaar gesteld.

In het te realiseren stadskantoor worden geen radiatoren aangebracht en wordt geen gebruik gemaakt van gas en olie. Om aan de toekomstige elektriciteitsbehoefte te voldoen, worden op het dak van het atrium 900 m<sup>2</sup> aan zonnepanelen (PV-cellen) aangebracht. De elektriciteit die de gemeente nog moet inkopen, is groen.

#### *Water*

Ten aanzien van de duurzaamheid op het gebied van water worden diverse maatregelen toegepast in het stadskantoor. Hierbij kan gedacht worden aan toiletten met spoelonderbrekers, kranen met volumebegrenzers en waterbesparende douchekoppen die het watergebruik in het kantoor minimaliseren. Daarnaast wordt het gebouw deels voorzien van groene daken. Door het aanbrengen van sedums en mossen wordt het regenwater als een spons vastgehouden, zodat het kan verdampen in droge periodes.

#### *Recyclebaar*

De gevel bestaat voor een groot deel uit robuuste blokken beton met daarin gerecycled natuursteengranulaat (haksel). Mogelijk wordt hiervoor natuursteen uit het oude stadskantoor gebruikt. Om de nieuwe kappen dicht te maken wordt zink van het oude stadskantoor gebruikt. Ook wordt veel FSC-hout verwerkt.

### **2.2.3 Beschrijving afwijkingen toekomstige situatie**

De delen van het plan die van het bestemmingsplan afwijken hebben betrekking op de beperkte bebouwing van een binnenplein, overschrijding van het bouwvlak (voorgevelrooilijn) en de kapvorm aan de Polstraat. Hierna wordt een toelichting gegeven op de afwijkende onderdelen van het plan.

#### *Bebouwen/verkleinen binnenplein*

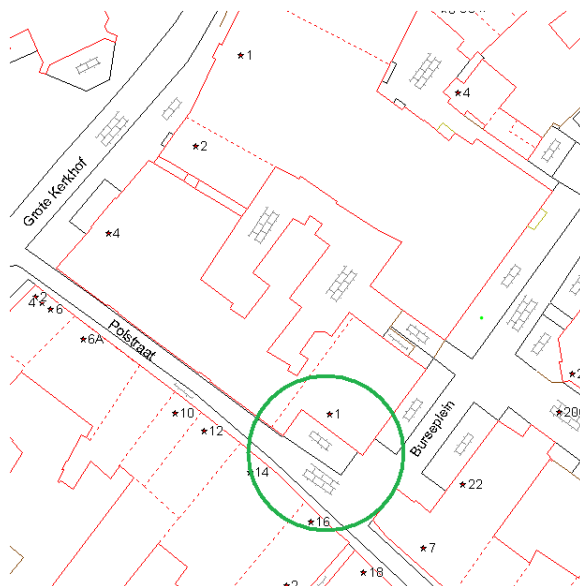
Het binnenplein ligt achter het monumentale Landshuis en het stadhuis aan het Grote Kerkhof. De bebouwing aan de noordelijke en oostelijke zijde wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw. In de nieuwe situatie overschrijdt de bebouwing aan de oostelijke zijde voor een deel de binnentuin die ingevolge het vigerende bestemmingsplan niet bebouwd mag worden (gebied 1). De binnentuin wordt in de nieuwe situatie aan de noordelijke zijde vergroot (gebied 2). Op onderstaande afbeelding is de vergroting van het binnenplein en de bebouwing aan de oostzijde weergegeven.



**Afbeelding Vergroting en bebouwing binnenplein**

*Overschrijding voorgevelrooilijn Polstraat*

In de Polstraat is de bebouwing grotendeels aaneengesloten. Ter plaatse van Polstraat 1 en ten oosten hiervan is sprake van een (forse) onderbreking in de rooilijn en aaneengesloten bebouwing, zoals op onderstaande afbeelding binnen de groene cirkel is weergegeven. Het terugleggen van de rooilijn ter hoogte van de school was destijds noodzakelijk om de lokalen op de begane grond voor van voldoende daglicht te voorzien en een schoolpleintje te creëren.



### Afbeelding Huidige situatie Polstraat 1

In de toekomstige situatie wordt de onderbreking van de rooilijnen minder groot dan nu het geval is. De bebouwing wordt breder en min of meer aaneengesloten gemaakt, zodat aangesloten wordt bij de bebouwing in de rest van de straat. Aan weerszijden van het gebouw zijn paden voorzien ten behoeve van de doorwaadbaarheid, die naar de binnenpleinen leiden. Reden dat de rooilijn niet geheel kan worden gelijkgetrokken is vanwege het feit dat de in- en uitgang van de parkeergarage hier wordt gerealiseerd, waarmee wordt ingespeeld op de ambitie om parkeren uit het zicht te halen. Met de bouw van het nieuwe stadskantoor en het naar voren trekken van de rooilijn aan de Polstraat wordt de oorspronkelijke situatie van de Polstraat benaderd. In de historische verkenning van de Polstraat 1 komt naar voren dat de oorspronkelijke rooilijn aan de Polstraat gesloten was, wat blijkt uit de kadastrale minuut van 1826. De historische verkenning is bijgevoegd in Bijlage 1 Historische verkenning Polstraat) van deze onderbouwing.

Het verleggen van de voorgevelrooilijn is strijdig met het bestemmingsplan omdat de beschermde gevelwand wordt overschreden, buiten het bouwvlak wordt gebouwd en gebouwd wordt op gronden met een verkeersbestemming.

### Afwijking kapvorm Polstraat

In het bestemmingsplan is geregeld dat gebouwen in principe voorzien moeten worden van een kap, waarbij de nokrichting haaks op de straat is gelegen en de dakhelling ten hoogste 60° bedraagt. Ter plaatse van de nieuwbouw aan de Polstraat wordt niet aan deze bepalingen voldaan.



## Hoofdstuk 3      **Beleid**

Zoals uit de vorige hoofdstukken bleek past de realisatie van het nieuwe stadskantoor niet geheel binnen het bestemmingsplan. Dit hoofdstuk gaat in op de vraag in hoeverre het plan wel in lijn is met ander ruimtelijk beleid, op zowel rijksniveau als provinciaal en gemeentelijk niveau. In dit hoofdstuk volgt een analyse van de verschillende beleidsstukken die voor het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling relevant zijn.

### 3.1      **Rijksbeleid**

#### 3.1.1      **Structuurvisieinfrastructuren ruimte**

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR bevat een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid en zet het beleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hoofddoelen daarin zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Nederland is een aantrekkelijk land om in te wonen, werken en recreëren, met kenmerkende cultuurlandschappen, natuur en stads- en dorpsgezichten die over de hele wereld bekend staan als typisch Nederlands. Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de ambitie dat Nederland zijn inwoners een veilige en gezonde leefomgeving biedt, met een goede milieukwaliteit en bescherming van cultureel erfgoed en natuurlijke waarden. Belangrijke aspecten bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde met daarbij aandacht voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Met de realisatie van het nieuwe stadskantoor in de binnenstad van Deventer wordt een publieksaantrekkende functie gecreëerd die de leefbaarheid in dat deel van de binnenstad verbetert. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de inpassing van het stadskantoor in het beschermde stadsgezicht en is veel aandacht geschonken aan de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van het gebouw. Daarnaast wordt het stadskantoor een van de meest duurzame overheidsgebouwen van Nederland. Het project is daarmee in lijn met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

### **3.1.2 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)**

Duurzaam schoon oppervlaktewater en bescherming van het drinkwater voor de toekomst vinden we belangrijk in Europa. De nieuwe Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is op 22 december 2000 in werking getreden en vraagt aan alle lidstaten om resultaten te boeken met het schoonhouden en schoonmaken van het water in stad en land (chemisch kwaliteitsdoel) en het beschermen en ontwikkelen van natuur (ecologisch kwaliteitsdoel). De afspraken moeten er voor zorgen dat iedere lidstaat ervoor zorgt dat de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater in 2015 op orde is. Uitgangspunt is een indeling in stroomgebieden. De gemeente Deventer valt onder het deelstroomgebied Rijn-Oost. In 2009 is het stroomgebiedbeheerplan gereed, waarin de doelen, maatregelen en kosten zijn beschreven om aan het gewenste kwaliteitsniveau voor water te voldoen.

#### Conclusie

De Kaderrichtlijn doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit de Kaderrichtlijn doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

### **3.1.3 Het Nationaal Waterplan**

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de rijksnota voor het nationale waterbeleid en wordt op basis van de Waterwet eens per 6 jaar opgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Sinds 1 november 2003 is de watertoets wettelijk verplicht voor plannen in het kader van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Eén van de oorzaken van wateroverlast is de wijze waarop plannen en besluiten kunnen leiden tot wateroverlast, een achteruitgaande waterkwaliteit, verdroging van natuurgebieden etcetera. De watertoets heeft als doel deze negatieve effecten te voorkomen en mogelijke kansen voor watersystemen te benutten. Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij (herziene-) ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend op 2 juli 2003. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden.

#### Conclusie

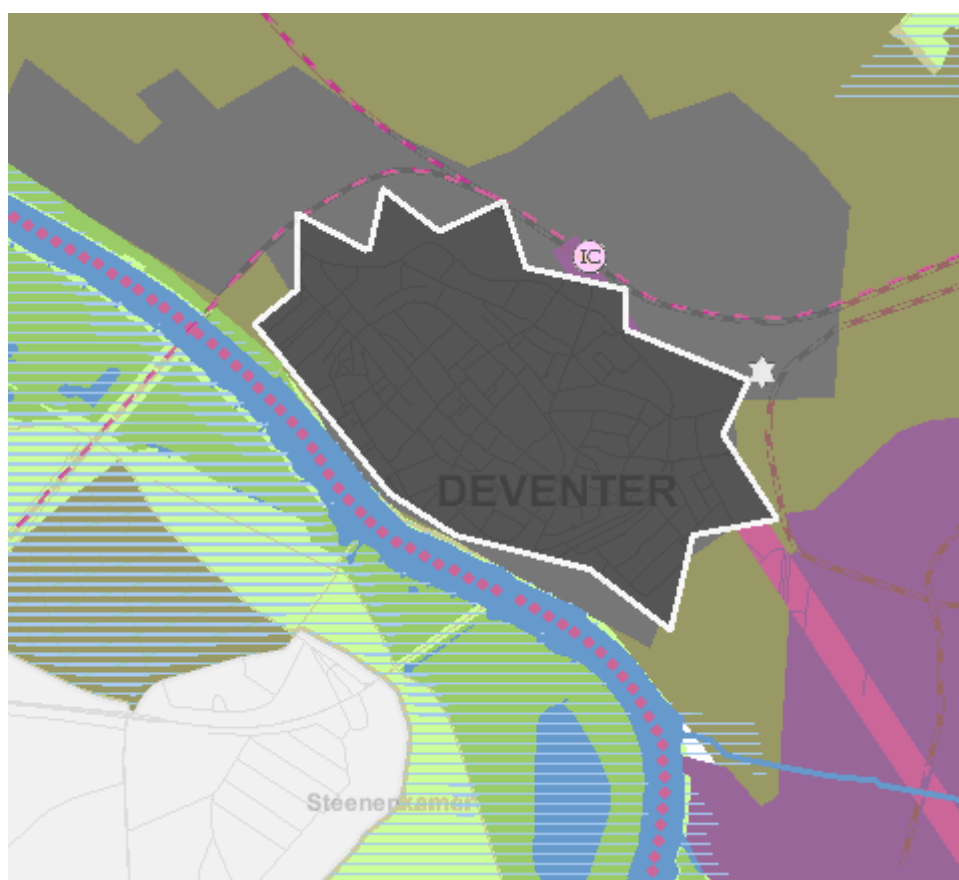
Het Waterplan doet geen specifieke beleidsuitspraken die van belang zijn voor onderhavig bestemmingsplan. Wel heeft het beleid uit het Waterplan doorgewerkt in het gemeentelijke beleid, waarin het beleid nader is geconcretiseerd.

## 3.2 Provinciaal en (boven) regionaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Overijssel

Op 1 juli 2009 is door Provinciale Staten van Overijssel de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. De omgevingsvisie geeft op hoofdlijnen weer wat de visie van de provincie Overijssel is op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Gelijktijdig met de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 1 juli 2009 een Omgevingsverordening Overijssel vastgesteld. De Omgevingsverordening is opgesteld om doorwerking van de Omgevingsvisie te garanderen. In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart van de omgevingsvisie weergegeven.

#### Afbeelding Uitsnede kaart ontwikkelingsperspectieven omgevingsvisie



Aan historische kernen/binnensteden van Overijssel wordt volgens de bij de Omgevingsvisie behorende gebiedskenmerkenkaart de volgende betekenis toegekend: Ruimte voor multifunctioneel milieu gebaseerd op voorzieningen (winkels, cultuur, OV, et cetera) en versterking van de eigen identiteit gebaseerd op het historisch karakter, het erfgoed en de monumenten.

In de visie en verordening worden ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke omgeving genoemd. Deze ontwikkelingsperspectieven vormen de hoofdlijn van de provinciale ruimtelijke ontwikkelingsvisie. Een van de ontwikkelingsperspectieven is 'steden als motor'. Dit zijn gebieden voor dynamische en veerkrachtige woon-, werk- en voorzieningenmilieus waar de kwaliteiten identiteit van de bestaande stad worden versterkt en benut voor herstructurering, transformatie, inbreiding en uitbreiding.

Ten aanzien van binnensteden vermeldt de visie de volgende ambitie en hoofdlijnen van beleid:

- ambitie: versterken van kernkwaliteiten van (binnen)steden (monumenten, architectuur, water/groen, culturele voorzieningen, stationsgebieden, stadsrandzones);
- hoofdlijn van beleid: versterken van de kracht van de binnensteden en stationsomgevingen door afspraken over binnenstedelijke woningbouw en investering in de ontwikkeling van stationsomgevingen. Het ontwikkelen van een proces dat voorziet in borging van de kwaliteit van stadsrandzones.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur, intrekgebied, grondwaterbeschermingsgebied of primair watergebied. Wel is het plangebied gelegen in de boringsvrije zone 'Deventer- Ceintuurbaan en Zutphenseweg'. In de Omgevingsverordening Overijssel 2009 is in het hoofdstuk 'Grondwaterbescherming' vermeld onder artikel 3.2.2.5 sub c, dat mechanische ingrepen die niet dieper zijn dan 50 meter, uitgevoerd mogen worden zonder dat deze activiteit gemeld moet worden bij de provincie. In paragraaf 5.3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Met de realisatie van het Stadhuiskwartier wordt aangesloten op het ontwikkelingsperspectief 'steden als motor'. Het Stadhuiskwartier zorgt voor een dynamisch en veerkrachtig woon- werk- en voorzieningenmilieu in de binnenstad en daarnaast wordt de bestaande binnenstad versterkt door herstructurering.

Met ingang van 11 januari 2013 ligt de ontwerp-Actualisatie Omgevingsvisie Overijssel 2013 en de ontwerp-Actualisatie Omgevingsverordening 2013 ter visie. Hierin wordt o.a. ingegaan op het opstellen van een kantorenvisie als sprake is van het realiseren van nieuwe, zelfstandige kantoren, of kantorenlocaties.

De bouw van het Stadhuiskwartier is reeds voorzien en mogelijk gemaakt in bestemmingsplan IJsselzone Binnenstad, respectievelijk bestemmingsplan Binnenstad. De planherziening is nodig vanwege een aantal strijdigheden die relatief klein van omvang zijn (aanpassing kapvorm, omvang binnentuin en rooilijn). Er is derhalve geen sprake van een nieuwe situatie. Daarbij zijn op de betreffende locatie alleen maatschappelijke doeleinden toegestaan; zelfstandige kantoren zijn hier niet toegestaan.

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan in lijn is met de Overijsselse omgevingsvisie, omgevingsverordening en de actualisatie van beide ruimtelijke plannen.

### **3.2.2 Waterbeheerplan2010-2015**

Dit plan geeft aan hoe het waterschap Groot Salland werkt aan voldoende en schoon water en aan veilig wonen en werken tegen aanvaardbare kosten, nu en in de toekomst.

De hoofdthema's van het Waterbeheerplan 2010-2015 zijn: het waarborgen van de veiligheid, het beheer van het watersysteem (samenhang tussen grondwater en oppervlaktewater in relatie tot hoogteligging, bodemstructuur en grondgebruik) en het ontwikkelen van de afvalwaterketen.

Uitvoering van het thema Ruimte voor Water en het voldoen aan de KRWdoelen staan de komende jaren centraal, dit vraagt na het beschikbaar komen van ruimte voor de inrichting van het nieuwe watersysteem om een aangepast beheer en onderhoud.

In de afvalwaterketen is er een functionele samenhang tussen rioleringsstelsel en rioolwaterzuiveringsinstallatie. Gemeente en waterschap werken samen aan optimalisering en kostenbesparing.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 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 leisurfunctie 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 o.a. door de herontwikkeling van de stedelijke pleinen, het stadskantoor en de bibliotheek.

#### **3.3.2 Visie Binnenstad zuid (2004)**

In 2004 is de Visie Binnenstad zuid 'Stad aan de IJssel' vastgesteld. Deze visie geeft een stedenbouwkundige en programmatische visie voor de (middel)lange termijnontwikkeling van het gebied dat loopt van het Muggeplein, de Nieuwe Markt, Het Grote Kerkhof, de Zandpoort, het Sluiskwartier tot aan de Silo aan de Eerste Havenarm. Bedoeling van de Visie is om als referentiekader te fungeren voor projecten in het plangebied. Om het stadsbeeld stapsgewijs, maar op een samenhangende manier te operationaliseren, wordt voor het gebied dat centraal staat in de visie bepleit om:

1. vier nieuwe trekkers in de binnenstad te realiseren;
2. pleinen en openbare ruimte terug te geven aan de stad;
3. openbaar parkeren af te stemmen op een verbeterd verblijfsklimaat in de binnenstad;
4. stadsreparaties uit te voeren en
5. het Sluiskwartier en Silo e.o. te ontwikkelen tot eigentijdse milieus.

Tevens is in de visie ingegaan op de vraag hoe kwaliteiten en kansen in de binnenstad benut en versterkt kunnen worden en hoe kwetsbaarheden en onvolkomenheden te lijf gegaan kunnen worden. Aan de hand van zes thema's is hierbij een koers uitgezet. Het betreft de volgende zes thema's:

1. kernwinkelgebied;
2. openbare ruimte en IJselfront;
3. parkeren;
4. bereikbaarheid per auto;
5. publieke dienstverlening, gemeentelijke huisvesting en bibliotheek;
6. Sluiskwartier en omgeving Silo.

### 3.3.3 **Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad (2010)**

Vervolgens is voor de binnenstad van Deventer een Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad opgesteld en in juni 2010 door de raad vastgesteld. 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.

In navolgende figuur is dit weergegeven.

#### *Aspecten binnenstad: de 5 B's*

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: richting gevend, 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

In het document wordt geadviseerd naar deze focuspunten o.a. een haalbaarheidsstudie te verrichten.

De nadere uitwerking van de huisvesting gemeentelijke organisatie heeft een apart traject gevolgd. Dit heeft geresulteerd in besluitvorming door de gemeenteraad op 21 maart 2012 waarin het Definitief Ontwerp Stadhuiskwartier is vastgesteld. Dit besluit vormt het definitieve kader voor de verdere uitwerking van de plannen en het ingang zetten van de procedures.

### 3.3.4 Gemeentelijk waterbeleid

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Deventer (2007-2010) en het Gemeentelijk Rioleringsplan (2010 - 2015).

Het Waterplan is een gezamenlijk plan van de waterschappen Groot Salland, Rijn en IJssel en Veluwe en het waterbedrijf Vitens en de gemeente Deventer. Er staat in welke knelpunten deze organisaties zien in de waterhuishouding en hoe ze die denken op te lossen. In het Waterplan staan de belangrijkste maatregelen die de waterorganisaties de komende jaren samen willen treffen. Ieder jaar wordt een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Eén van de te nemen maatregelen is bijvoorbeeld: indien mogelijk schoon regenwater niet af te voeren naar de riolering, maar te infiltreren, dan te bergen en vervolgens pas af te voeren naar het oppervlaktewater door middel van een bodempassage. Om mogelijkheden tot afkoppeling en infiltratie ter plaatse van het plangebied te onderzoeken, moet een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan Deventer (GRP) 2010-2015 wordt het gemeentelijk beleid, de uit te voeren programma's in de planperiode en de investeringen beschreven. Deventer streeft naar duurzaam stedelijk waterbeheer. Dit houdt in:

- een optimale waterhuishouding van het stedelijke en omliggende gebied;
- zo veel mogelijk conserveren van gebiedseigen water volgens het principe 'vasthouden', 'bergen' en 'afvoeren';
- het zo goed mogelijk benutten van schone lokale bronnen (kwel en neerslag);
- het verminderen van het gebruik van drinkwater voor laagwaardige toepassingen;
- het omgaan met water volgens het principe 'schoonhouden', 'scheiden' en 'schoonmaken'.

In Deventer worden in principe alleen nog verbeterde gescheiden rioolstelsels aangelegd. Bij herstructurering van bestaande woon- en werkgebieden en bij ontwikkeling van nieuwe woningbouw en bedrijventerreinen, wordt verhard oppervlak zo mogelijk afgekoppeld van de riolering.

In combinatie hiermee worden maatregelen genomen om het regenwater in de bodem te laten infiltreren of te laten afstromen naar extra berging in open water.

Grondwateroverlast moet zo veel mogelijk worden tegengegaan in stedelijke gebieden. Bij een locatiekeuze wordt hier rekening mee gehouden. Per locatie worden de mogelijkheden voor mitigerende en compenserende maatregelen bekeken.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied dient met dit beleid rekening te worden gehouden.

### 3.3.5 Omgevingsvisie externe veiligheid (2007)

Op 4 juli 2007 is door de Raad de "Omgevingsvisie externe veiligheid" vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd per deelgebied in Deventer. Voor de transportzone langs het spoor en de IJssel is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico onder voorwaarden mag worden overschreden. Voor woonwijken is vastgelegd dat overschrijding van het plaatsgebonden risico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet acceptabel is en dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet mag worden overschreden.

### 3.3.6 Visie Duurzaam Deventer (2009)

In het Milieubeleidsplan 2003-2008 staat een integrale benadering van milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en wonen en verkeers- en vervoersbeleid centraal. Het plan is daarom gebaseerd op de drie pijlers van het gemeentelijke beleid, zoals vastgelegd in de Stadsvisie. Vanuit milieuperspectief zijn per pijler de volgende milieu-uitgangspunten opgesteld:

- ruimtelijke ontwikkeling en milieu: behoud van bestaande milieukwaliteiten, verantwoord gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- economische ontwikkeling en milieu: een duurzame ontwikkeling en betrokkenheid en verantwoordelijkheid van ondernemers staat centraal;
- maatschappelijke ontwikkeling en milieu: de betrokkenheid van de burger.

In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer 2009 bestuurlijk vastgesteld. Deze visie bevat de kaders en beleidsrichtingen op hoofdlijnen voor een nieuw milieuprogramma. De maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een nieuwe aanpak van ons milieubeleid. En om daadwerkelijk bij te dragen aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van ons leefmilieu, zal Deventer zich ontwikkelen tot een vitale, duurzame en innovatieve gemeente.

Het milieubeleid raakt de woon- en leefkwaliteit van inwoners en de economische basis van het bedrijfsleven. De gemeente heeft daarom drie speerpunten benoemd waarvoor extra inzet nodig is:

- klimaat;
- ecologie;
- afval.

Het vraagstuk rond de klimaatverandering en de eindigheid van de fossiele energievoorraad raakt ons allemaal. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 klimaatneutraal is.

Vanuit ecologisch perspectief profiteert de mens van de natuurlijke omgeving met al zijn variaties. Het behouden en verbeteren van deze omgeving is een ambitie van de gemeente, waarvoor verschillende ecologieprojecten zijn ontwikkeld voor de komende jaren. Zo worden ecologische waarden in nieuwe en gewijzigde bestemmingsplannen gerespecteerd en eventueel gecompenseerd.

Veel afval dat vrijkomt is eigenlijk geen afval, maar grondstof voor nieuwe producten. In het nieuwe milieubeleid worden voorstellen gedaan om de hoeveelheid restafval terug te brengen en hergebruik van afvalstromen te bevorderen. Van bedrijven en organisaties wordt verwacht dat zij de wijze van produceren, hun producten en diensten meer en meer baseren op het cradle-to-cradle principe. Voor zover van toepassing zullen ook gebiedsontwikkelingen volgens dit principe plaatsvinden.

Bij een grotendeels beheersgericht bestemmingsplan als het onderhavige spelen de hierboven genoemde speerpunten een minder grote rol. Het is ook niet mogelijk om bijvoorbeeld duurzaam materiaalgebruik in een bestemmingsplan af te dwingen. Wel kunnen de hier genoemde speerpunten als aandachtspunt meegegeven worden aan degenen die in het plangebied ontwikkelingen gaan uitvoeren.



### 3.3.7 Erfgoedverordening2010

In september 2010 is door de gemeenteraad de Erfgoedverordening 2010 vastgesteld. Deze verordening vervangt de uit 1990 stammende Monumentenverordening. Deze verordening is nodig om waardevolle objecten en terreinen een beschermde status te geven. Zonder vergunning mogen beschermde objecten en terreinen niet worden gewijzigd. Een gemeentelijke erfgoedverordening regelt ook de wijze waarop objecten en terreinen op de monumentenlijst geplaatst worden en de wijze waarop een vergunning moet worden aangevraagd en verleend.

### 3.3.8 Welstandsnotaen beeldkwaliteitplanbeschermd stadsgezichtDeventer

Bij de ruimtelijke toetsing van bouwaanvragen in het onderhavige plangebied zijn twee toetsingsinstrumenten van belang: de Welstandsnota en het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn beide instrumenten op elkaar afgestemd. Als regel geldt dat de welstandscriteria in de Welstandsnota zich bewegen binnen de bebouwingsmogelijkheden die door het bestemmingsplan worden gegeven.

De gemeente Deventer heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota gemeente Deventer die op 1 januari 2012 in werking is getreden. In de Welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Hoe er naar de plannen gekeken wordt, hangt af van de waarde die aan het gebied, gebouw of object wordt gehecht.

Bouwplannen in dit deelgebied worden getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan van het beschermd stadsgezicht 'Kwaliteit voor Ogen'.

Het beeldkwaliteitsplan is een samenhangend pakket van intenties, aanbevelingen en/of richtlijnen voor het veilig stellen, creëren en/of verbeteren beeldkwaliteit in het beschermd stadsgezicht. In het plan zijn onder andere de volgende richtlijnen/uitgangspunten geformuleerd die het ruimtelijk consistente, waardevolle beeld kunnen waarborgen of versterken:

- bebouwingsbeeld:
  1. essentieel voor nieuwbouw in het beschermd stadsgezicht is dat het nieuw te bouwen pand in een goede, harmonische relatie staat tot de naaste omgeving;
  2. uitgangspunt bij nieuwbouw is de historische stedenbouwkundige en architectonische structuur;
- bebouwingschaal:
  1. historische kavelmaat is van belang;
- architectonische detaillering:
  1. uitgangspunten bij het ontwerp zijn de hoge begane grondverdiepingen, de duidelijke voorzijde met entree en nuancering van kavelbreedte, individualiteit en gevarieerdheid;
  2. uitgangspunten ten aanzien van architectonische detaillering zijn zorgvuldige en verfijnde detaillering van details, combinatie van onder andere materialen en kleuren en het niet gebruiken van materialen met een goedkoop of opzichtig imago.

Bij het nieuw te bouwen stadskantoor zijn de genoemde richtlijnen en uitgangspunten gehanteerd bij het architectonisch ontwerp van het gebouw en de inpassing in de omgeving.

De Adviesraad Welstand en planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht heeft op 9 en 24 januari 2013 een definitief positief advies gegeven over het bouwplan en acht het ingediende plan in overeenstemming met redelijke eisen van welstand.

## Hoofdstuk 4 Milieu-en Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de afwijkingen getoetst aan omgevingsaspecten. De omgevingsaspecten die van belang zijn voor de planologische inpassing van deze afwijkingen zijn:

- archeologie
- cultuurhistorie
- water;
- bodem;
- verkeer en parkeren;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- externe veiligheid;
- natuur.

### 4.1 Archeologie

#### 4.1.1 Normstellingen en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is op 1 september 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De Wamz verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden. Naast het inventariseren van de te verwachten archeologische waarde, zal het bestemmingsplan uiteindelijk, indien nodig (en mogelijk), een bescherming moeten bieden voor waardevolle gebieden. Dit kan bijvoorbeeld door middel van het opnemen van een plicht van een omgevingsvergunning voor bepaalde werken en werkzaamheden. Ook kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden verbonden worden.

#### 4.1.2 Gemeentelijkbeleid

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft de binnenstad van Deventer tussen 1999 en 2002 aangewezen als 'Terrein van archeologische waarde'.

Dit betekent dat de stad een hoge archeologische verwachting heeft en een zekere archeologische waarde. Door deze aanwijzing is de binnenstad niet van rijkswege beschermd, maar dient het gebied door de gemeente in het bestemmingsplan beschermd te worden.

Een uitgebreide onderbouwing van het gemeentelijk beleid is opgenomen in Bijlage 8 van deze toelichting. Hieronder is een samenvatting opgenomen.

In het onderhavige bestemmingsplan is de bescherming van archeologische waarden vastgelegd in de planregels. De bescherming van archeologische waarden vindt bij voorkeur in de vorm van behoud in situ, dat wil zeggen in de bodem, plaats. Echter, omdat archeologische waarden in vrijwel de gehele binnenstad aanwezig zijn, is behoud in de bodem niet altijd mogelijk. Daarom wordt bij bedreiging van het archeologisch bodemarchief altijd een afweging gemaakt tussen behouden en opgraven.

Niet alle delen van de binnenstad hebben dezelfde archeologische verwachting. Er zijn

verschillen in bijvoorbeeld trefkans, informatiedichtheid en mate van versterking. Daarom wordt de binnenstad opgedeeld in vier gebieden, vertaald naar dubbelbestemmingen:

1. Categorie 1: Rijksmonumenten;
2. Categorie 2: Hoge verwachting, zeer grote informatiedichtheid;
3. Categorie 3: Hoge verwachting, grote informatiedichtheid;
4. Categorie 4: Hoge verwachting, kleine informatiedichtheid.

#### Toelichting archeologische verwachtingsgebieden Binnenstad

##### Ad 1. Categorie 1

Dit zijn terreinen die in het verleden door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) zijn aangewezen als beschermd monument. Dit geldt in de Deventer binnenstad voor twee terreinen: Noordenbergstraat 10; hier wordt de vroeg middeleeuwse handelsnederzetting met haven en kadewerken verwacht, en ter hoogte van Stenenwal 7 t/m 23; hier liggen de restanten van de vroegmiddeleeuwse omwalling.

Deze terreinen zijn beschermd volgens de Monumentenwet 1988. Dat betekent dat eigenaren, gebruikers en de gemeente deze terreinen dienen te ontzien voor alle werkzaamheden die grondverzet met zich meebrengen. Voor elke wijziging van het gebruik van het terrein of bodemingreep, moet een vergunning worden aangevraagd bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is namens de minister belast met de uitvoering hiervan.

##### Ad 2. Categorie 2

Onder deze categorie vallen de gebieden waar, op basis van historische bronnen en eerder onderzoek, een zeer grote informatiedichtheid wordt verwacht. Deze zeer hoge waarde wordt bepaald door de zeldzaamheid en bijzonderheid van de resten. Onder deze categorie vallen de grafvelden rond de kerken, gasthuizen en kloosters.

##### Ad 3. Categorie 3

Onder deze categorie vallen de gebieden waar een grote informatiedichtheid wordt verwacht. Dit geldt voor de meeste sporen van de middeleeuwse stad. In een middeleeuwse stad hebben op een relatief kleine oppervlakte veel verschillende activiteiten plaatsgevonden die hun sporen hebben achtergelaten.

##### Ad 4. Categorie 4

Onder deze categorie vallen de gebieden waar over het algemeen een kleinere informatiedichtheid wordt verwacht. Dit geldt bijvoorbeeld voor de gebieden die buiten de middeleeuwse stad vallen en de vestingwerken die daar zijn aangelegd. De eventuele middeleeuwse of oudere resten onder de vestingwerken kunnen zijn verstoord of juist afgedekt door de vestingwerken. Omdat deze resten buiten de middeleeuwse stad liggen, is de informatiedichtheid een stuk kleiner dan daarbinnen. Daarnaast is de kans op het aantreffen van archeologische resten buiten de middeleeuwse stad kleiner, omdat buiten de stad de middeleeuwse bewoning veel meer verspreid lag. Dit geldt ook voor eventuele oudere resten.

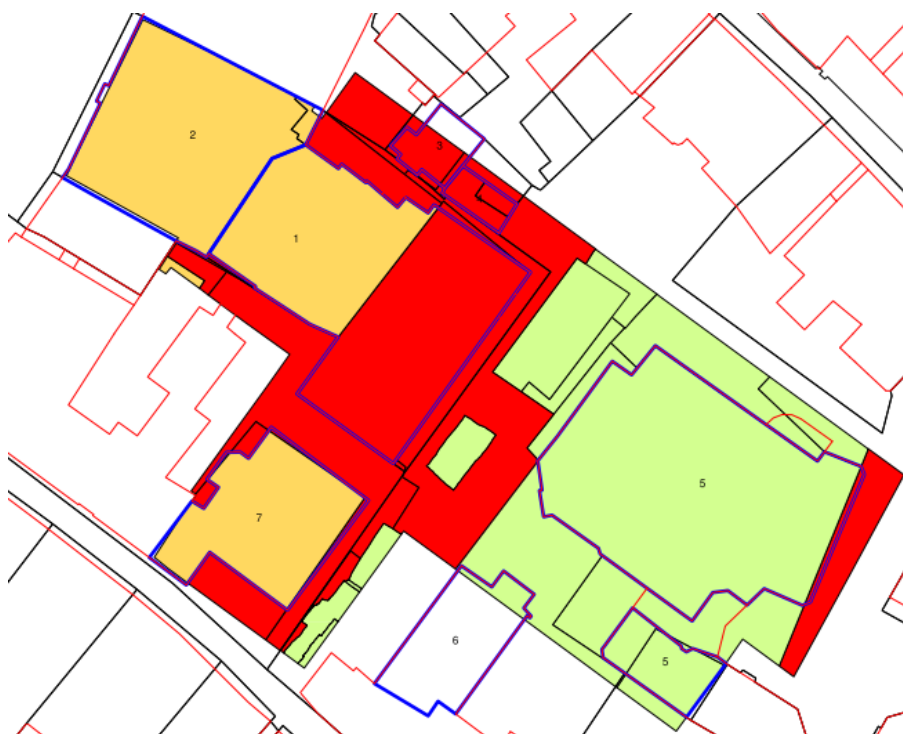
#### 4.1.3 Toetsen en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Door de gemeente Deventer is in mei 2012 de bureaustudie actualisering archeologische verwachting nieuwbouwlocatie Stadhuiskwartier opgesteld. De rapportage is in Bijlage 6 (Archeologisch onderzoek) opgenomen.

In de bureaustudie is, op basis van eerder uitgevoerde bureaustudies en de resultaten van reeds uitgevoerd veldonderzoek, de archeologische verwachting voor het gebied bepaald. Deventer is een van de oudste middeleeuwse steden van Nederland en binnen het Polstraatkwartier is het

Burseplein vanuit archeologisch oogpunt het laatste ongeschonden gebied. Uit het onderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied archeologische resten bevat. De bouwwerkzaamheden voor het nieuwe stadskantoor bedreigen de in de bodem aanwezige archeologische resten. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. Deze onderzoeken worden uitgevoerd zodra de bestaande gebouwen gesloopt zijn. Het gehele plangebied heeft een hoge verwachting met uitzondering van de locatie van het huidige stadskantoor en enkele delen die in het verleden reeds zijn opgegraven. In onderstaande afbeelding is weergegeven welke delen van het plangebied nog een intact bodemarchief bevatten.

### Afbeelding Intactheid bodemarchief



Uit bovenstaande afbeelding komt naar voren dat ter plaatse van de afwijkingen van het bestemmingsplan (voorgevelrooilijn Polstraat, bebouwing binnentuin) sprake is van een intacte bodemopbouw. Gezien de hoge verwachting voor de locatie, wordt hier voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd. Tevens vindt de sloop plaats onder archeologische begeleiding, om te voorkomen dat schade wordt veroorzaakt aan het bodemarchief.

Door archeologische begeleiding van de sloop en het uitvoeren van archeologisch onderzoek wordt gewaarborgd dat bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied, en daarmee de afwijkingen, geen archeologische waarden verloren gaan.

Tevens zijn de dubbelbestemmingen uit het bestemmingsplan Binnenstad overgenomen die zien op de bescherming van het archeologisch erfgoed. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar paragraaf 5.3.1

## 4.2 Cultuurhistorie en stedenbouw

In deze paragraaf wordt eerst in het algemeen ingegaan op de aanwijzing van de binnenstad van Deventer als beschermd stadsgezicht. Vervolgens volgt een stedenbouwkundige en cultuurhistorische beschouwing ten aanzien van planologische strijdigheden die via deze planherziening planologisch mogelijk worden gemaakt.

### 4.2.1 Beschermd stadsgezicht

Het Stadhuiskwartier bevindt zich in de historische binnenstad van Deventer. Dit is goed te zien op de kadastrale kaart van 1911 opgenomen in onderstaande afbeelding. Het plangebied van het Stadhuiskwartier is gelegen in een door het rijk aangewezen beschermd stadsgezicht. Het beschermde stadsgezicht omvat de gehele oude stad binnen de 17<sup>de</sup> eeuwse begrenzing.

De aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is een erkenning van het bijzondere historische karakter van de binnenstad van Deventer. Het doel is het behoud van bijzondere historische karakteristieken onder andere bij toekomstige ontwikkelingen.

#### Afbeelding Kadastrale kaart 1911



De historische karakteristieken die van belang zijn voor het beschermde stadsgezicht van Deventer zijn het stratenpatroon in samenhang met de schaal van de bebouwing, de profilering en inrichting van de openbare ruimten, de structuur van verkaveling en de bebouwing.

Naast de van belang zijnde historische karakteristieken zijn er ook meer algemene stedenbouwkundige karakteristieken geformuleerd voor de stad als geheel. De algemene karakteristieken in de stad bestaan uit:

- bebouwing die aaneengesloten is gebouwd en direct grenst aan de straatruimte in een naar

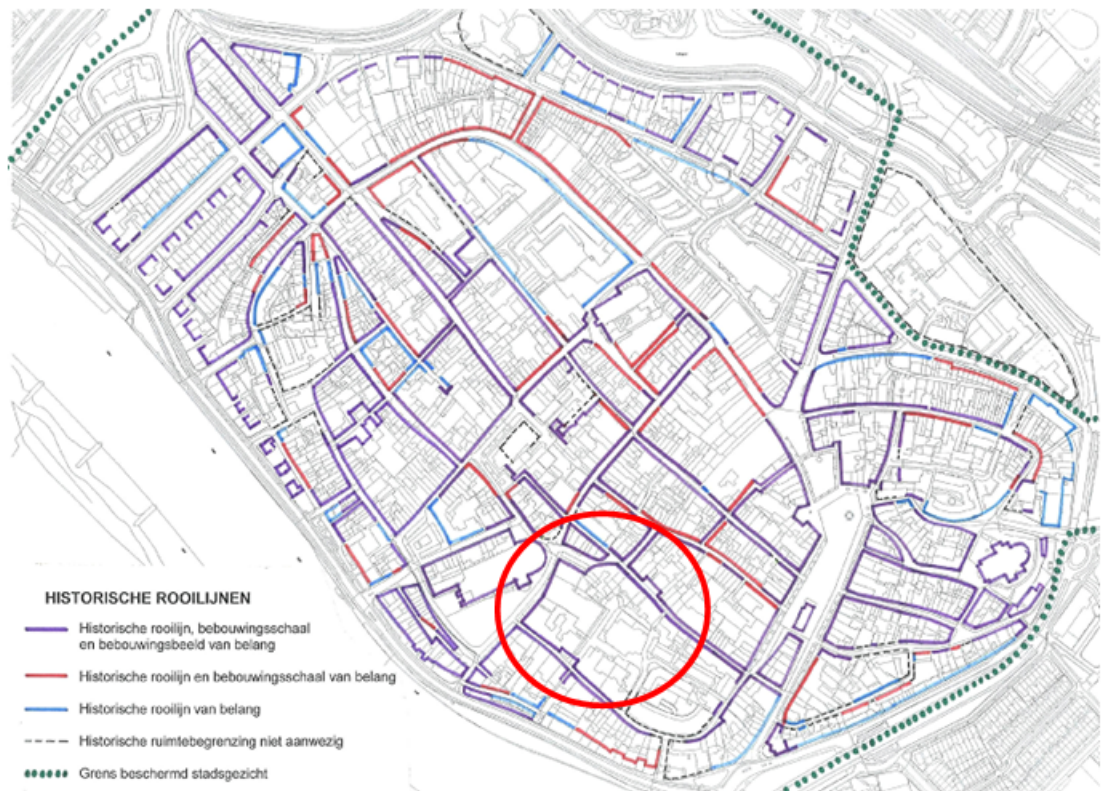
- de weg gekeerde bebouwingsgrens;
- bebouwing met in het algemeen 2 á 3 bouwlagen onder een kap;
- daken die in de oude stad vooral bestaan uit zadeldaken voorzien van voorschilden met hellingen tussen de 45 en 60 graden. De gebouwen zijn vrijwel altijd voorzien van een kap met een nokrichting loodrecht op de straat.

Met betrekking tot de openbare ruimten wordt gesteld dat de stedenbouwkundige karakteristieken gekenmerkt worden door kleinschaligheid in indeling en materiaalgebruik.

Binnen het gevarieerde gebied van de binnenstad zijn de hiervoor genoemde belangen van het beschermde stadsgezicht niet overal gelijk, zoals te zien is op de historisch ruimtelijke waarderingskaart (zie onderstaande afbeelding). Deze kaart is onderdeel van het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht Deventer van 1988. De historisch ruimtelijke waarderingskaart laat een driedeling zien in de te beschermen niveaus:

- beschermde 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;
- beschermde 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;
- beschermde 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 schaalmogelijkheden van bebouwing worden getoetst aan het bebouwingsbeeld van het Beschermd stadsgezicht van Deventer en aan de waarde en betekenis van de aangrenzende openbare ruimte.

#### **Afbeelding Historisch ruimtelijke waarderingskaart**



Bron: RDMZ 1986

De historische waarden nabij het stadskantoor worden in dit deel van de historische stad gekenmerkt door de stedelijke ruimte rondom de Grote Kerk, de harmonieuze zuidoostelijke bebouwingsschaal waarin het stadhuiscomplex een voornamelijk rol vervult en de hoge bebouwingsschaal en aaneengesloten bebouwing die een waardevol stedelijk beeld oplevert in onder andere de Polstraat.

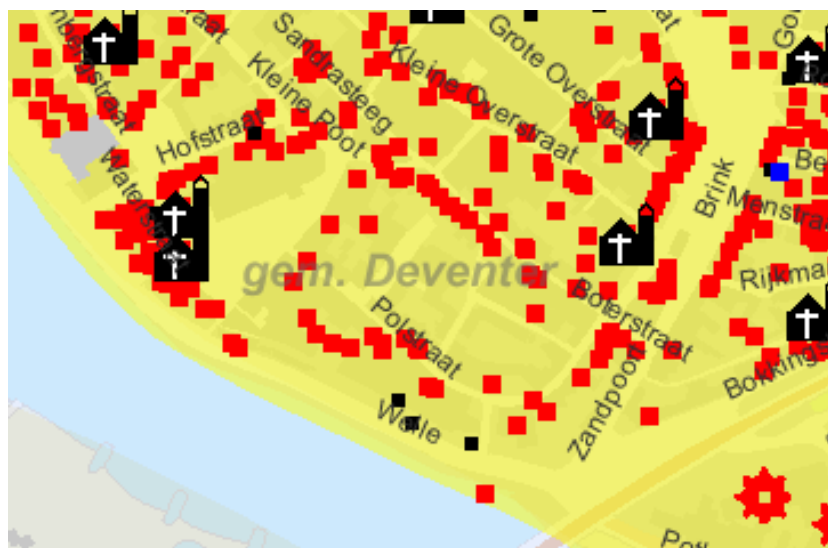
Uit de historisch ruimtelijke waarderingskaart komt naar voren dat het nieuwe stadskantoor gelegen is bij historische rooilijnen met beschermingsniveau klasse 1. De gebieden met dit beschermingsniveau zijn vanuit ruimtelijk en cultuurhistorisch perspectief het meest waardevol vanwege de situering van de bebouwing en de schaal, de hoofdvorm en het ritme en daarnaast is ook de detaillering en de architectuur van de individuele panden van belang. In de gevelwanden binnen deze gebieden vormen de vele monumenten de leidraad voor het beschermingsregime. Bij plaatsing van bebouwing zijn onder andere de gevellijn, de gevelbreedte, de kapvormen en de gevelindeling van belang voor de inpassing in het beschermd stadsgezicht.

#### 4.2.2 Monumenten

In het plangebied en de nabije omgeving bevindt zich een aantal monumenten. Deze staan aangegeven op de cultuurhistorische atlas van Overijssel, zie onderstaande afbeelding.

#### Afbeelding Uitsnede cultuurhistorische atlas





Rijksmonument	■	zeer hoge archeologische waarde (beschermd)
Gemeentelijk monument	■	hoge archeologische waarde
	■	archeologische waarde
	■	archeologische betekenis

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat in en nabij het plangebied rijksmonumenten aanwezig zijn. Deze monumenten zijn door de Monumentenwet beschermd. Hiervoor hoeft geen specifieke regeling opgenomen te worden in dit bestemmingsplan.

De monumenten zijn als onderdeel van het beschermde stadsgezicht mede leidend geweest voor het ontwerp van het nieuwe stadskantoor. Dit is terug te zien in het bebouwingsbeeld en architectuur van het ontwerp, zie hiervoor de beschrijving onder 4.2.1.

Gedurende de sloop en bouw van het nieuwe stadskantoor worden maatregelen getroffen om het risico op schade in de omgeving, zoveel als mogelijk te beperken. Om de effecten van de sloop- en bouwwerkzaamheden goed te kunnen volgen is een monitoringsplan opgesteld.

#### 4.2.3 Cultuurhistorische en stedenbouwkundige beschouwing

##### Algemeen

Een groot deel van het bouwvolume bevindt zich in het voormalige binnenterrein van het bouwblok Grote Kerkhof – Polstraat - Assenstraat. Dit binnenterrein is in de loop der eeuwen veranderd van een groen privaat binnenterrein naar een grotendeels bebouwd stukje stad met veel onduidelijk gedefinieerde openbare ruimte en restruimten. Met de realisatie van het Stadhuiskwartier en de bijbehorende dooradering van het complex wordt het binnenterrein nu onderdeel van het publiek domein van de binnenstad. De plek en de hoogte van de nieuwbouw op het voormalige binnenterrein is zodanig, dat vanuit de omliggende straten en pleinen het silhouet van het bestaande bouwblok Kerkhof – Polstraat - Assenstraat niet of nauwelijks zichtbaar wijzigt.

In bestaande *waardevolle binnentuin* rondom de Burgemeesterskamer komt aan de zijde van het stadskantoor een strook nieuwbouw, terwijl de tuin aan de (voormalige) schouwburgzijde

wordt vergroot. Deze verandering in de maatvoering doet geen afbreuk aan de essentie van de bestaande binnentuin: een omsloten groene plek in de stenige binnenstad, waarin de Burgemeesterskamer een bijzonder element is. De omliggende nieuwbouw is zorgvuldig vormgegeven en biedt ambtenaren en bezoekers een uitgelezen mogelijkheid om van deze binnentuin te genieten.

De nieuwbouw van het Stadhuiskwartier ter plekke van de Bursestraat is eveneens gelegen op het oorspronkelijke binnenterrein van het bouwblok Grote Kerkhof – Polstraat – Assenstraat. Een steeg -de voormalige Bursesteeg- verbond over het binnenterrein de Assenstraat met de Polstraat. In de twintigste eeuw is tussen Polstraat en Assenstraat aanvankelijk veel industriële bebouwing toegevoegd, waarmee de tuinen op de voormalige binnenterreinen verdwenen. In de jaren tachtig is een stadskantoor gebouwd op de oude kelders van Drukkerij Salland, een uitbreiding van dit kantoor richting Schouwborg is nooit gerealiseerd. Tevens is toen een doorbraak gemaakt richting Polstraat (met de naam Bursestraat), is het beloop van de Bursesteeg veranderd en heeft een groot deel van het gebied een invulling gekregen met woningbouw. De informele en private wereld van het binnenterrein veranderde in de loop van de tijd meer en meer in een openbaar toegankelijk stuk binnenstad. De nieuwbouw van het Stadhuiskwartier aan de Bursestraat is een volgende stap in deze geschetste ontwikkeling. Door de situering van de publiekshal met een ingang en een formele voorruimte in het verlengde van de Bursestraat wint deze straat wederom aan stedenbouwkundige betekenis.

Ter plekke van de zuidoostelijke pleinvand van het Grote Kerkhof en de noordelijke straatwand van de Polstraat grenst de nieuwbouw direct aan het oorspronkelijke middeleeuwse patroon van straten en pleinen in de binnenstad. Hier is het stedenbouwkundig van wezenlijk belang, dat de nieuwbouw van het Stadhuiskwartier zich voegt in de naaste omgeving.

Hierna wordt specifiek ingegaan op de situatie ter plaatse van het Grote Kerkhof en de Polstraat.

### *Grote Kerkhof*

#### Situering en rooilijn

Op de plaats van de voormalige schouwborg is het nieuwe entreegebouw met daarin de hoofdingang van het nieuwe stadskantoor gesitueerd. De rooilijn van de nieuwbouw komt hier overeen met de historische rooilijn.

#### Hoofdvorm en schaal van de bouwmassa, kapvorm,

Het voorgestelde bouwvolume van het entreegebouw past in de schaal van de bestaande gevelwand aan het Grote Kerkhof. De verhoudingen in de gevelindeling zijn afgestemd op de belendende percelen. De kapvorm, de toepassing van diverse materialen en de opengewerkte detaillering van de gevel geven het entreegebouw een bijzondere verschijningsvorm. Dit alles samen maakt dat het Stadhuiskwartier zich op een vanzelfsprekende maar eigentijdse manier aan het Grote Kerkhof presenteert.

### *Polstraat*

#### Situering en rooilijn

Met de bouw van het nieuwe stadskantoor en het naar voren trekken van de rooilijn aan de Polstraat wordt de oorspronkelijke situatie van de Polstraat benaderd. In de historische verkenning van de Polstraat 1 komt naar voren dat de oorspronkelijke rooilijn aan de Polstraat gesloten was, wat blijkt uit de kadastrale minuut van 1826. De historische verkenning is bijgevoegd in Bijlage 1 Historische verkenning Polstraat) van deze onderbouwing. De voorgevel van de nieuwe bouwmassa ligt nu grotendeels op de middeleeuwse rooilijn en ligt alleen daar

terug, waar de ingang van de parkeergarage en de toegang naar de binnenhof dit noodzakelijk maken. In vergelijking met de huidige situatie wordt door het goeddeels herstellen van de middeleeuwse gevelrooilijn naast Polstraat 7 de ruimtelijke opeenvolging van de straatwand versterkt: er is sprake van een positieve stadsreparatie.

#### Hoofdvorm, kapvorm en schaal van de bouwmassa

De bouwmassa van de nieuwbouw aan de Polstraat is samengesteld uit twee bouwdelen. De korrelgrootte van de bouwdelen is afgestemd op de monumentale langsegevel van het Wanthuis en de meer kleinschalige bebouwing in het direct aangrenzende deel van de straat.

Het in de historische rooilijn gelegen bouwdeel sluit op een vanzelfsprekende wijze aan bij de gevelbreedtes van de Polstraat. De bouwhoogte van dit deel is lager dan die van het Wanthuis en gaat geen concurrentie aan met de naastgelegen bebouwing. De ritmiek van ramen en gevelopeningen is afgestemd op het karakter van de aangrenzende historische bebouwing. De kap heeft vrijwel dezelfde vorm als de kap van het entreegebouw aan het Grote Kerkhof. De bouwhoogte van het ten opzichte van de historische rooilijn teruggelegen bouwdeel is eveneens lager dan die van het Wanthuis. Ook de architectuur van dit deel van de bouwmassa is verwant met die van het entreegebouw. Door het samenspel van al deze elementen voegt de nieuwbouw zich hier in de bestaande gevelwand van de Polstraat en is het tegelijkertijd herkenbaar als onderdeel van het Stadhuiskwartier

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat een afwijking van het bestemmingsplan vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt geacht.

## **4.3 Verkeer**

### **4.3.1 Parkeren**

Dit bestemmingsplan kent geen parkeernormen of anderszins een specifieke regeling die in het parkeren voorziet, zodat de parkeernormen en de stedenbouwkundige parkeerbepaling uit de Bouwverordening (artikel 2.5.30) van toepassing blijven. Het in deze paragraaf omschreven beleid kan wel als richtinggevend worden beschouwd voor de beoordeling om af te wijken van de in dat artikel neergelegde parkeereis.

Door de komst van het nieuwe stadskantoor verdwijnt de huidige parkeervoorziening op het Burseplein. Onder het stadskantoor wordt een parkeergarage gerealiseerd met 124 parkeerplaatsen. De in- en uitgang van de parkeergarage wordt ter plaatse van de school aan de Polstraat 1 gerealiseerd. De parkeergarage aan de Polstraat is vanaf de Welle te bereiken via de Melksterstraat. De ontsluiting van het verkeer vanuit het Stadhuiskwartier vindt plaats via het Grote Kerkhof en de Nieuwe Markt, die aansluit op de Welle.

In het bestemmingsplan Binnenstad (paragraaf 3.3.11) is het beleid ten aanzien van parkeren als volgt verwoord:

- bereikbaarheid: parkeerregulering is noodzakelijk om verstopte wegen en parkeerterreinen te voorkomen en te zorgen voor een goede bereikbaarheid. Dit vraagt om nette en goede bereikbare parkeervoorzieningen voor een verantwoorde prijs;
- leefbaarheid: het parkeerbeleid wordt ingezet om het gebied waar mogelijk autoluw te maken, zodat middenstand, activiteiten en cultuur de ruimte krijgen. Tegelijk verbetert de leefbaarheid door minder auto's op straat en een betere luchtkwaliteit.

Om de binnenstad aantrekkelijker te maken en de leefbaarheid te verbeteren, is het wenselijk dat er minder op straat wordt geparkeerd. Het streven is dan ook dat vergunninghouders (en langparkeerders) die nu parkeren in de binnenstad gebruik gaan maken van de parkeergarages aan de rand van de (binnen)stad.

Omdat de parkeergarage in de toekomst vooral bedoeld is voor bewoners, betekent dit dat de parkeerdruk op maaiveld in de omgeving van het Stadhuiskwartier afneemt. Immers, bewoners die voorheen (elders) in de binnenstad parkeerden, kunnen nu hun auto in de parkeergarage kwijt. De capaciteit die in de openbare ruimte vrijkomt, kan ingezet worden voor bezoekers en gebruikers van het Stadhuiskwartier. Echter, daarmee wordt niet volledig in de parkeerbehoefte van het stadshuiskwartier voorzien.

Gelet op het beleid van de gemeente om de historische binnenstad autoluw te maken (uit stedenbouwkundig en verkeersveiligheids oogpunt), is het niet wenselijk dat op eigen terrein volledig in de extra parkeerbehoefte moet worden voorzien. Van een parkeergarage gaat immers een verkeersaantrekkende werking uit.

In de Bouwverordening is aangegeven dat burgemeesters en wethouders ontheffing kunnen verlenen van de eis dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Aan de ontheffing kan de voorwaarde tot betaling van een parkeerbijdrage worden verbonden. Deze parkeerbijdrage wordt aangewend voor een toekomstige extra parkeervoorziening aan de rand van de binnenstad,

Omdat de extra benodigde parkeervoorzieningen nog niet gerealiseerd zijn, is beoordeeld of in de huidige situatie in de nabije omgeving, op aanvaardbare loopafstand van het Stadhuiskwartier, voldoende parkeercapaciteit aanwezig is waar bezoekers en gebruikers van het Stadhuiskwartier gebruik van kunnen maken.

Hieruit blijkt dat de restcapaciteit van de parkeerplaatsen in de binnenstad (niet zijnde de parkeerplaatsen voor vergunningparkeren) op een doordeweekse dag op 60 % ligt<sup>1</sup>. In het deel van de binnenstad waar het Stadhuiskwartier wordt gerealiseerd ligt dit percentage op 40 %. Op basis van deze cijfers is er voor bezoekers en gebruikers van het Stadhuiskwartier voldoende parkeergelegenheid binnen een loopafstand van 800 meter (de redelijke loopafstandnorm voor de onderhavige functie).

Daarnaast is de Wilhelminabruggarage gelegen op een loopafstand van circa 300 meter van het Stadhuiskwartier. De bezettingsgraad van de Wilhelminabruggarage (303 parkeerplaatsen) is doordeweeks 31 % (gemiddelde van telmomenten doordeweeks). In de Bouwverordening van de gemeente Deventer is over deze garage opgenomen dat deze garage specifiek dient als tegenprestatie voor de parkeerbijdragen. Het gebruik van deze parkeergarage voor de extra benodigde parkeercapaciteit past daarmee binnen het gemeentelijk beleid.

Op basis van gegevens van de verkeerstellingen in voorjaar 2012<sup>2</sup> en 2013 en de opgestelde parkeermonitor<sup>3</sup> blijkt dat in de huidige situatie nog voldoende restcapaciteit in de binnenstad aanwezig is en meer specifiek in de Wilhelminabruggarage om de parkeerbehoefte van het Stadhuiskwartier op te vangen.

#### **4.3.2 Verkeerseffecten**

##### *Parkeergarage*

Ten behoeve van de verkeersbelasting op de Polstraat is gekeken naar de effecten van de komst van de parkeergarage en het verwijderen van openbare parkeerplaatsen (Verkeerseffecten

ondergronds parkeren, DVT431/Fdf/, d.d. 31 mei 2013, Bijlage 3 Verkeerseffecten). In dit rapport is abusievelijk uitgegaan van 126 parkeerplaatsen in de garage, terwijl dit 124 parkeerplaatsen moet zijn.

De aanrijdroute naar de bestaande parkeervoorzieningen loopt via de Melksterstraat - Polstraat - Bursestraat of Burseplein. De afrijdroute loopt voor het merendeel via de Grote Kerkhof - Nieuwe Markt en een kleiner deel via de Polstraat - Melksterstraat. De Polstraat is overigens eenrichtingsverkeer vanaf de Bursestraat naar het Grote Kerkhof.

De parkeergarage komt onder de nieuwbouw. De in- en uitgang is gesitueerd in de Polstraat (zie onderstaande afbeelding). Omdat dit deel van de Polstraat eenrichtingsverkeer is, loopt de aanrijdroute via de Melksterstraat - Polstraat - parkeergarage en de afrijdroute via de parkeergarage - Polstraat - Grote Kerkhof - Nieuwe Markt. De ritten van en naar de parkeergarage hebben invloed op de verkeersintensiteit op de Polstraat. De helft van deze ritten rijdt naar de ingang en de helft van deze ritten komt uit de uitgang van de parkeergarage. Omdat de Polstraat het dichtst bij de voorgenomen locatie van de in- en uitgang van de parkeergarage ligt, is dit het maatgevende wegvak.

#### Afbeelding Locatie in- en uitgang parkeergarage



Bron: Goudappel Coffeng, Verkeerseffecten ondergronds parkeren (d.d. 31 mei 2013).

Uit de toets blijkt dat de te realiseren ondergrondse parkeergarage (126 parkeerplaatsen in het onderzoek; feitelijk 124 parkeerplaatsen) nauwelijks invloed heeft op de verkeersbelasting van de Polstraat. Uit de toetsing van de verkeerseffecten blijkt dat de verwachte toekomstige verkeersintensiteit op de Polstraat 890 motorvoertuigen per etmaal is. De huidige verkeersintensiteit is 785 motorvoertuigen per etmaal. Dit is weliswaar een toename van 13%, maar gezien de absolute hoogte van de getallen mag worden gesteld dat de Polstraat een (zeer) rustige centrumstraat is en blijft.

In bovenstaande analyse is nog geen rekening gehouden met zoekverkeer van bezoekers. Er

kan worden gedacht dat hiermee wel rekening moet worden gehouden. Echter, dit is om de volgende redenen niet juist:

- ten eerste was het stadskantoor in het nabij verleden al op deze locatie gevestigd. Ten opzichte van die situatie is er geen sprake van meer of minder zoekverkeer. Op het huidige Burseplein is openbaar parkeren. De bezoekers van deze parkeerplaatsen
- zorgen in de huidige situatie voor zoekverkeer door de Polstraat. In de nieuwe situatie wordt dit parkeren vervangen door een parkeergarage voor alleen bewoners en medewerkers. Daardoor zal er geen sprake meer zijn van zoekverkeer naar openbare parkeerplaatsen.
- Zelfs als bezoekers van het stadhuis met de auto komen en zouden moeten zoeken naar een parkeerplaats, dan is het niet logisch als deze gebruikmaken van de route via de Polstraat en Melksterstraat. Het meest nabij gelegen parkeerterrein, het Grote Kerkhof, is immers het snelst bereikbaar via de Welle en de Nieuwe Markt.
- Ten vierde vallen de openingstijden van de publieksbalies grotendeels niet samen met de pieken van het parkeren in de binnenstad. Omdat er dan ruim voldoende ruimte is, is het zeer waarschijnlijk dat bezoekers niet naar een parkeerplaats hoeven te zoeken. Dit betekent geen zoekverkeer.
- Tot slot gaan de grote parkeerterreinen in Deventer bewegwijzerd worden via PRIS. Dit betekent dat bezoekers via PRIS informatie krijgen over de beschikbare ruimte op de parkeerterreinen en rechtstreeks naar deze parkeerterreinen bewegwijzerd worden. Door deze informatie hoeven bezoekers niet meer te zoeken naar een parkeerplaats en is er dus minder zoekverkeer.

Uit bovenstaande analyse blijkt dat er nauwelijks sprake is van zoekverkeer. Dus is dit niet in de verkeerscijfers verwerkt. Bovendien is voor werknemers en bewoners al gerekend met een worstcase scenario dat alleen theoretisch mogelijk is. Het wordt onrealistisch om dit nog verder op te hogen met nauwelijks aanwezig zoekverkeer.

De invloed van het stadhuis en de gebouwde parkeervoorziening daarvan (126 parkeerplaatsen in het onderzoek; feitelijk 124 parkeerplaatsen) heeft beperkt invloed op de verkeersbelasting van de Polstraat. Dit komt enerzijds omdat er nauwelijks sprake is van zoekverkeer door deze straat. Anderzijds hebben de op te heffen parkeerplaatsen en de te realiseren parkeerplaatsen een vergelijkbare hoeveelheid verkeer tot gevolg. De oorzaak daarvan is dat de op te heffen parkeerplaatsen voor een deel openbare parkeerplaatsen zijn. Openbare parkeerplaatsen hebben op een gemiddeld etmaal meer verkeer tot gevolg dan de te realiseren parkeerplaatsen voor omwonenden.

#### *Laden en lossen*

Ten behoeve van laden en lossen kan gebruikt worden gemaakt van de parkeergarage die toegankelijk is voor bestelbussen. Overige bevoorrading kan plaatsvinden aan de Polstraat.

#### *Langzaam verkeer*

Het nieuwe Stadhuiskwartier is voor fietsers en voetgangers eenvoudig bereikbaar. Door de ligging in het stadscentrum is het gebied per openbaar vervoer en vervolgens per voet gemakkelijk te bereiken. Het Stadhuiskwartier is aan alle zijden voorzien van doorgaande straten waardoor het gebouw gemakkelijk benaderbaar is voor fietsers. Aan weerszijden van het gebouw zijn paden voorzien ten behoeve van het langzaam verkeer, die naar de binnenpleinen leiden. In de parkeergarage is voorzien in een fietsenstalling. De parkeergarage en de fietsenstalling zijn te voet te bereiken vanaf het pleintje dat grenst aan de Grote Poot (achter De Hereeniging). Bezoekers van het Stadhuiskwartier die per fiets komen, kunnen hun fiets ook in nabij gelegen openbare fietsenstallingen stallen.

#### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. In de omgeving van het onderhavige plangebied is sprake van een gemengd gebied, waardoor een kleinere richtafstand tussen milieuhinderlijke en milieugevoelige functies acceptabel kan worden geacht. Hinder van omliggende bedrijvigheid wordt niet ondervonden.

Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (herziene versie 2009) kan het stadskantoor geschaard worden onder de categorie 'openbaar bestuur, overheidsdiensten'. Voor de functie kantoren in deze categorie geldt wat betreft de milieubelastende functie een richtafstand van 10 meter ten opzichte van omliggende woonbebouwing. In de paragraaf geluid is reeds ingegaan op de akoestische effecten van het stadskantoor op de omgeving. Hoewel de afstand van 10 meter niet overal gewaarborgd kan worden, zorgt deze functie ten aanzien van de aspecten geur en stof niet voor hinder richting de omgeving. In de huidige situatie zijn vergelijkbare functies, waaronder het huidige stadskantoor, ook dicht bij milieugevoelige functies gelegen.

#### 4.5 Geluid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is akoestisch onderzoek verricht naar externe effecten van de voorgenomen planwijziging.

##### *Wet geluidhinder (Wgh)*

De Wgh richt zich op nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied zijn op de verdieping woningen mogelijk, maar deze zijn reeds op grond van de voorgaande bestemmingsplannen mogelijk gemaakt. Er is daarom geen toetsing aan de Wet geluidhinder aan de orde.

##### *Geluidzone railverkeerslawai*

De locatie is niet gelegen in de geluidzone van een spoorweg en het plan behelst geen geluidgevoelige objecten.

##### *Wegverkeerslawai*

De locatie is niet gelegen in de geluidzone van een weg en het plan behelst geen geluidgevoelige objecten.

##### *Akoestische effecten van het Stadskantoor*

Er is onderzoek gedaan door adviesbureau DGMR (b2006.0407.19.r002V2, d.d. 3 juni 2013, zie Bijlage 4 Akoestisch onderzoek).

Uit het onderzoek blijkt dat voldaan kan worden aan de geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Tevens is de indirecte hinder onderzocht veroorzaakt door komende en gaande voertuigen als gevolg van het Stadskantoor. Hieruit blijkt dat de voorkeerswaarde op grond van de Circulaire geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting (29 februari 1996) overschreden wordt met maximaal 4 dB(A). De maximale grenswaarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden.

Conform de circulaire is er beoordeeld of er maatregelen mogelijk zijn om de overschrijding van

de voorkeurswaarde op te heffen. Door de ruimtelijke situatie zijn overdrachtsmaatregelen (bv een geluidscherm) en/of bronmaatregelen (bv minder voertuigbewegingen) hier niet mogelijk.

Conform de circulaire is door adviesbureau DGMR onderzocht of het geluidniveau in de betreffende woningen voldoende gewaarborgd is. Deze gevelisolatieonderzoeken zijn opgenomen in Bijlage 5 Gevelisolatieonderzoeken:

- DGMR, 05-06-2013, Rapport B2006.0407.37.r001 vs 002, Polstraat 16;
- DGMR, 05-06-2013, Rapport B2006.0407.37.r002 vs 002, Polstraat 24 A t/m M;
- DGMR, 05-06-2013, Rapport B2006.0407.37.r003 vs 002, Polstraat 28 en 28 B;
- DGMR, 05-06-2013, Rapport B2006.0407.37.r004 vs 002, Polstraat 34;
- DGMR, 05-06-2013, Rapport B2006.0407.37.r005 vs 002, Polstraat 38;
- DGMR, 05-06-2013, Rapport B2006.0407.37.r006 vs 002, Polstraat 40;
- DGMR, 05-06-2013, Rapport B2006.0407.37.r007 vs 002, Polstraat 42;

Uit deze onderzoeken blijkt dat alleen maatregelen nodig zijn voor de woningen Polstraat 28/28b en 42 om het vereiste binnenniveau (het geluidniveau in de woning) van 35 dB(A) te bereiken. De maatregelen om te kunnen voldoen staan vermeld in Hoofdstuk 4 van de rapporten. Bij de overige woningen kan wel aan voornoemde bepaling voldaan worden.

#### *Conclusie*

De planwijziging veroorzaakt geen overschrijding van de normen uit het Activiteitenbesluit. Door de in- en uitrit van parkeergarage zal de voorkeurswaarde voor indirecte hinder als gevolg van de parkeergarage met 4 dB(A) overschreden worden. De grenswaarde van 65 dB(A) wordt niet overschreden. De maximale binnenwaarde bij geluidgevoelige bestemmingen wordt na het treffen van maatregelen niet overschreden. De akoestische gevolgen van de planwijziging, en van het Stadhuiskwartier als geheel, overschrijden niet de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. De overschrijding als gevolg van Circulaire indirecte hinder blijft beperkt tot 4 dB(A) en veroorzaakt geen overschrijding van het binnen geluidniveau van de woningen.

Het plan ligt in de binnenstad van Deventer. Het woon- en leefklimaat is te typeren als intensief stedelijk. Gezien deze omstandigheden blijft het woon- en leefklimaat rond het nieuwe Stads kantoor in voldoende mate gewaarborgd.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

De luchtkwaliteit heeft invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Volgens de Regeling en het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is vastgesteld dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

De verkeersintensiteit als gevolg van de planontwikkeling is vastgesteld door adviesbureau Goudappel Coffeng op maximaal 819 ritten per etmaal (Notitie verkeerseffecten ondergronds parkeren, d.d. 31 mei 2013, kenmerk DVT431/Fdf/).

### **Worst-caseberekening voor de bijdrage van het extra\* verkeer als gevolg van een plan**



**op de luchtkwaliteit:**

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		819
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,69
	PM <sub>10</sub> in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,19
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie	De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig.	

\*Voor dit onderzoek is er geen reductie toegepast voor het al aanwezige verkeer als gevolg de huidige functies.

De werkelijke bijdrage van het extra verkeer, als gevolg van dit plan, is daarom lager.

*Conclusie*

Op basis van de NIBM tool mei 2013 van Infomil is vastgesteld dat de bijdrage van het verkeer niet in betekende mate is. Er is geen nader onderzoek nodig.

**4.7 Externe veiligheid**

Transport, opslag en productie van gevaarlijkste stoffen als lpg, brandbare (oplos)middelen en vuurwerk, brengen risico's met zich mee. Het thema externe veiligheid is erop gericht om de risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden, te beperken. Externe veiligheid maakt onderscheid tussen risicobronnen en risico-ontvangers.

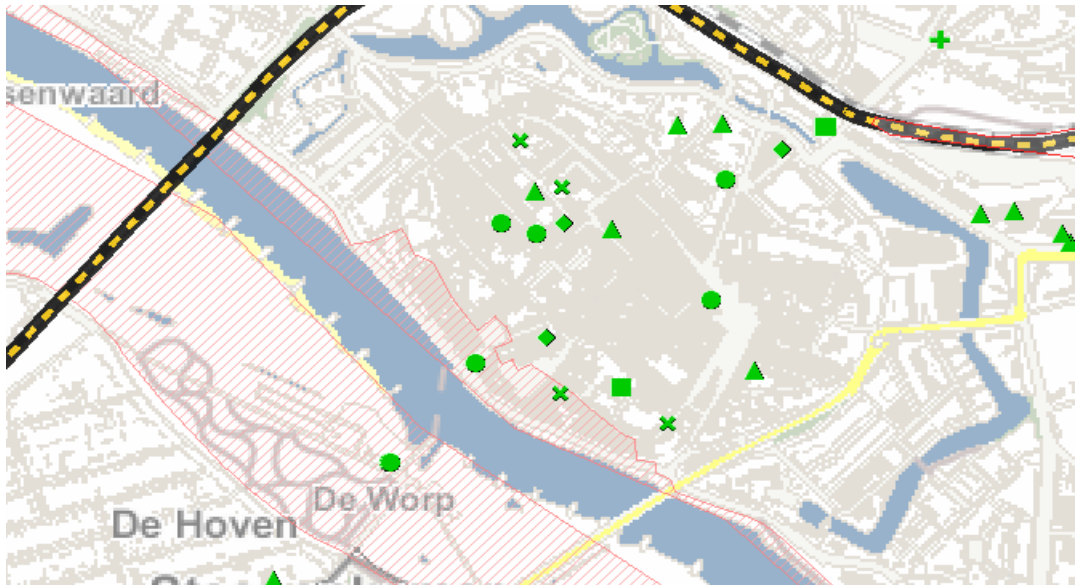
De risicobronnen zijn in drie groepen te verdelen:

- transportassen, zoals wegen, spoorwegen en watergangen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- inrichtingen waar productie, gebruik verstrekking en/of opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Bij risico-ontvangers worden het plaatsgebonden risico en het groepsrisico onderscheiden. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie bevindt. Hoe dichterbij de bron, hoe groter het risico. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat, in het geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen in één keer een groep van een bepaalde omvang dodelijk wordt getroffen. Hoe meer mensen bij de bron, hoe hoger het groepsrisico.

Uit de risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat de planlocatie niet binnen risicocontouren valt. Een uitsnede van de risicokaart is hieronder opgenomen. Het plan voldoet hiermee aan de eisen die vanuit het aspect externe veiligheid worden gesteld.

**Afbeelding Uitsnede risicokaart**



Over de rivier de IJssel vindt transport plaats van gevaarlijke stoffen. De IJssel maakt deel uit van een vervoersnetwerk voor gevaarlijke stoffen over water, beschreven in het definitief ontwerp Basisnet water. Het plan Stadhuiskwartier is hieraan getoetst. Voor het Basisnet water zijn risicoberekeningen opgesteld. Daaruit blijkt dat voor de binnenvaart tot 2030, met alle denkbare ontwikkelingen, geen PR 10-6 contour op de oever terecht komt en dat nergens de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden.

In het definitief ontwerp basisnet water worden enkele begrippen geïntroduceerd waaraan getoetst moet worden. Dit is de waterlijn en het plasbrandaandachtsgebied. De waterlijn wordt gedefinieerd als de grenslijn die wordt bepaald door de waterstand die meestal aanwezig is of die met enige regelmaat optreedt. Voor de IJssel met de sterk wisselende waterstanden is dit de waterstand die maximaal 50 dagen per jaar wordt overschreden. Deze waterlijn geldt als begrenzing van de maximale ruimte die de PR 10-6 contour mag innemen. Vanaf die waterlijn wordt een plasbrandaandachtsgebied gedefinieerd van 25 meter breed. In geval van de IJssel wordt daarbovenop het winterbed van de rivier als plasbrandaandachtsgebied aangewezen. De waterkering die in de binnenstad door de bebouwing loopt begrenst het plasbrandaandachtsgebied. Buiten het plasbrandaandachtsgebied is het aspect externe veiligheid niet meer van belang.

Ter hoogte van het Stadhuiskwartier vormt de Polstraat de begrenzing van het plasbrandaandachtsgebied. Het Stadhuiskwartier ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied, waardoor het aspect externe veiligheid niet van belang is.

Verder is geen sprake van de aanwezigheid van relevante risicobronnen op het gebied van externe veiligheid. Daarmee is het plan in lijn met geldende wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid

#### 4.8 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik, waarvoor een bodemonderzoek is uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd in Bijlage 2 Bodemonderzoeken.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locaties. Uit de conclusies van het bodemonderzoek komt naar voren dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt de gewenste vorm van bodemgebruik

mogelijk is. De onderzoekslocatie grenst aan een grondwaterverontreiniging met VOCL's, waarmee rekening wordt gehouden tijdens de bouw van het nieuwe stadskantoor.

De realisatie van het gebouw en de parkeergarage zijn mogelijk in het kader van de bodemkwaliteit.

## 4.9 Ecologie

In de Nederlandse wet- en regelgeving en beleid op het gebied van ecologie wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora en faunawet (Ffw). De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in:

- de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) voor wat betreft Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten;
- de Nota Ruimte en provinciale regelgeving voor wat betreft de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

### 4.9.1 Gebiedsbescherming

#### *Natura 2000*

Onder Natura 2000 worden de gebieden verstaan die op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn worden aangewezen. De Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) zijn geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw98). Het beschermingsregime voor Natura 2000-gebieden is beschreven in de Nbw98. Deze gebieden zijn van grote betekenis voor de bescherming van de Europese biodiversiteit. Voor Natura 2000-gebieden geldt dat projecten en andere handelingen geen significant versturende of verslechterende effecten mogen hebben op de voor dat Natura 2000-gebied aangewezen habitattypen, -soorten en vogelsoorten.

Op ruime afstand van het plangebied, ruim 250 m., ligt het Natura-2000 gebied IJsseluitwaarden. Gezien de ruime afstand tot het Natura 2000-gebied en vooral de barrièrewerking door tussenliggende bebouwing, infrastructuur en de IJssel worden negatieve effecten (door sloop en bouw in het Stadhuiskwartier) voor dit gebied aangewezen habitattypen en -soorten uitgesloten. Nadere toetsing is dan ook niet nodig.

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

De EHS kent haar beleidsmatige basis in de Nota Ruimte en is verder uitgewerkt in de provinciale structuurvisie (Omgevingsvisie Overijssel). Op provinciaal niveau is de bescherming van de EHS geborgd in de Omgevingsverordening Overijssel 2009, die regels stelt aan bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen om af te wijken van het planologische regime.

De EHS heeft als doel natuurgebieden te vergroten en te verbinden. Voor ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe', wat betekent dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de natuurlijke kenmerken van het gebied.

De planlocatie is niet aangewezen als onderdeel van de EHS noch is het in de nabijheid van EHS gelegen. Daarmee is geen sprake van aantasting van EHS als gevolg van de nieuwbouw van het Stadskantoor.

#### **4.9.2 Soortenbescherming**

De bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren is vastgelegd in de Flora- en faunawet. In deze wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Voor planten geldt dat deze niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. De Flora- en faunawet kan belangrijke gevolgen hebben voor en randvoorwaarden stellen bij ruimtelijke ingrepen.

Alle maatregelen die in het kader van de Flora en Faunawet in verband met de soortenbescherming (zoals ten behoeve van de gierzwaluwen) nodig zijn, zijn overeenkomstig de eisen die daaraan door het Ministerie worden gesteld, getroffen. Het door het ministerie van LEI ingevoerde protocol (de zogenaamde "soortenstandaard Gierzwaluw") is in acht genomen. Ter compensatie van de tijdens de sloop verloren gegane gierzwaluwnestplaatsen, er in de nieuwbouw in ruime mate nieuwe nestplaatsen voorzien zijn en dat er in de nieuwe tuinen van de nieuwbouw een groeiplaats wordt gerealiseerd voor het Klein glaskruid.

Op 3 juni 2013 is er een beknopte natuurtoets (zie Bijlage 7 Natuurtoets Stadhuiskwartier) uitgevoerd om te onderzoeken of er zich op het huidige sloop/bouw-terrein beschermde planten en of dieren bevinden. Dit is niet het geval. Er is daardoor geen reden ten behoeve van de nieuwbouw een ontheffing Flora- en faunawet te hebben of aan te vragen.

#### **4.9.3 Conclusie**

De regelgeving op grond van de Flora- en faunawet staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van het project.

Met betrekking tot de gebiedsbescherming geldt dat het plangebied op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen en het geen onderdeel is van de EHS. Gelet hierop zijn negatieve effecten (door sloop en bouw in het Stadhuiskwartier) voor het Natura2000-gebied aangewezen habitattypen en -soorten uitgesloten en is geen sprake van aantasting van EHS.

### **4.10 Water**

#### **4.10.1 Inleiding**

Voor de ruimtelijke onderbouwing van de waterparagraaf voor het nieuwe Stads kantoor in Deventer is de toekomstige waterhuishoudkundige situatie besproken met het waterschap Groot Salland en de gemeente Deventer. Met de herontwikkeling wordt de waterhuishouding in het plangebied verbeterd omdat het gemengde rioolstelsel minder wordt belast met regenwater. In de toekomst zal een deel van het regenwater worden opgevangen voor gebruik in het toekomstige stadskantoor. Daarnaast zal een deel van het water worden vastgehouden in aan te brengen infiltratievoorzieningen. Daarmee wordt bereikt dat het hemelwater zoveel mogelijk wordt benut of infiltreert in de bodem, wordt het grondwater aangevuld en wordt de belasting op het gemengde stelsel verlaagd.

#### 4.10.2 Relevantbeleid

Het beleid van het Waterschap Groot Salland staat beschreven in de volgende documenten:

- het Waterbeheerplan 2010-2015;
- beleidsnota 'Leven met Water in Stedelijk Gebied';
- Strategische Nota Rioleringsbeleid 2007;
- Visie Beheer en Onderhoud 2050;
- Beleidskader Recreatief Medegebruik.

Daarnaast is de Keur van het Waterschap Groot Salland een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. De genoemde beleidsdocumenten liggen ter inzage op het hoofdkantoor van het Waterschap Groot Salland. Ook zijn deze te raadplegen op de internetsite: [www.wgs.nl](http://www.wgs.nl).

Op gemeentelijk niveau is het in overleg met het waterschap opgestelde gemeentelijk Waterplan en het (verbreed) gemeentelijk Rioleringsplan (GRP 2010-2015) van belang. In het GRP is voorgeschreven dat bij nieuw aan te leggen verhard oppervlak op eigen terrein 10 mm infiltratievoorziening gerealiseerd dient te worden.

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een waterkering die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie/stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beekdal, primair watergebied of een stedelijke watercorridor. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

##### *Aanleghoogte gebouwen*

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en het maaiveld. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Grondwateroverlast als gevolg van afwijkende aanleghoogten is voor verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Goed inzicht in het grondwatersysteem kan worden verkregen met een grondwateronderzoek. Dit kan op basis van bestaande peilbuizen binnen of in de omgeving van het plangebied. Indien noodzakelijk kunnen nieuwe peilbuizen worden geplaatst.

Om wateroverlast en schade bij bebouwing te voorkomen adviseert het Waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren<sup>4</sup>. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast. Bij de aanleg van kelderconstructies dient aandacht te worden geschonken aan de toepassing van waterdichte materialen en constructies.

##### *Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater*

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie in de bodem het uitgangspunt. Een duurzaam alternatief daarvoor is het benutten van regenwater. Bij infiltratie heeft oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is (bijvoorbeeld in zeer dicht bebouwde gebieden zoals in binnenstedelijk gebied), is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (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. 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.

#### **4.10.3 Bodemopbouw**

Het Stadhuiskwartier is gelegen op een hoge zandrug van de rivier de IJssel nabij de Grote of Lebuïnuskerk. Lebuïnus heeft in de achtste eeuw onder andere voor deze locatie gekozen vanwege het geringe risico voor overstromingen. De stadhuislocatie ligt net binnen de hoogwaterkering. Het straatniveau nabij het Stadhuiskwartier varieert tussen NAP+8,40 m en NAP +9,20 m.

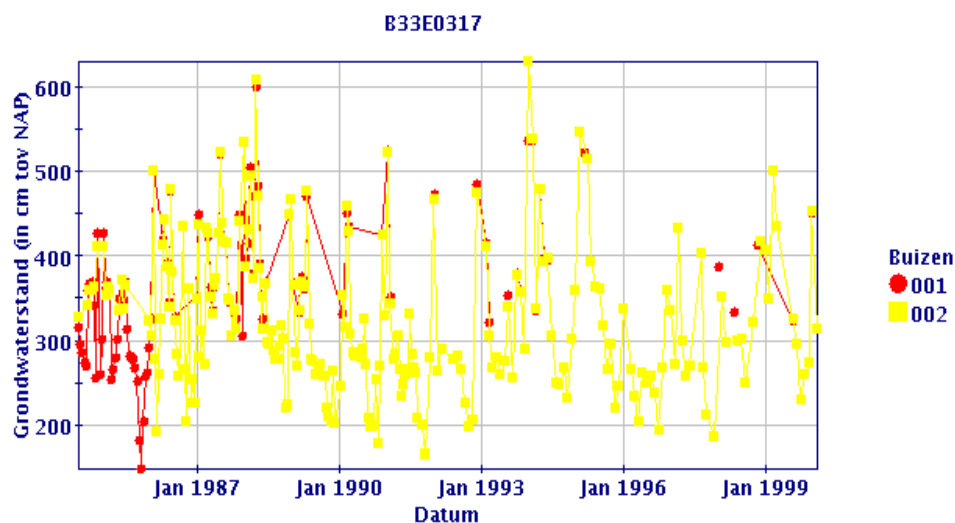
Volgens de boringen uit het DINO-systeem van TNO bestaat de bodem ter plaatse van het centrum van Deventer uit fijn zand, kleihoudend zand en enkele kleilagen. Op grotere diepte (vanaf 5 tot 8 m diepte) wordt grover zand aangetroffen. De zandlagen reiken tot een diepte van ca. 45 m onder maaiveld. Daaronder wordt een kleipakket aangetroffen.

#### **4.10.4 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. In onderstaande afbeelding zijn gemeten grondwaterstanden opgenomen van een peilbuis in het centrum, nabij de IJssel.

De grondwaterstanden ter plaatse van het stadskantoor zullen ongeveer gelijk zijn. Uit de afbeelding blijkt dat de gemiddelde grondwaterstand zich tussen NAP +2 m en NAP +5 m bevindt. De hoogst gemeten grondwaterstand is ca. NAP +6,3 m. Dit is 2 m beneden de maaiveldhoogte ter plaatse van het stadskantoor. De afbeelding (afkomstig uit gegevens uit het DINO-systeem) bevat geen recente gegevens. Wel bevat de afbeelding gegevens uit de hoogwaterperiode van 1995 zodat een goede indruk kan worden gegeven van de maximaal optredende grondwaterstanden.

#### **Afbeelding Gemeten grondwaterstanden**



□ TNO-NITG 2004

#### *In relatie tot het nieuwe stadskantoor*

De te realiseren parkeergarage met de in- en uitgang aan de Polstraat is een gesloten betonnen bak met een diepte van maximaal 4 m beneden maaiveld. Ook in tijden met hoge waterstanden in de IJssel treedt er geen toestroming van grondwater naar de parkeergarage op. In normale omstandigheden ligt de parkeergarage boven het grondwater, alleen in natte omstandigheden komen de grondwaterstanden boven de onderkant uit. Dit beïnvloedt de grondwaterstroming in de omgeving nauwelijks omdat de dikte van het watervoerende zandpakket (45 m dik) nauwelijks wordt verkleind door de aanleg van de parkeergarage.

Conform het gemeentelijk rioleringsplan wordt een infiltratievoorziening met een inhoud van 10 mm (gerelateerd aan het nieuw aan te leggen verhard oppervlak) aangebracht. Deze infiltratievoorzieningen worden aangelegd naast voorzieningen om hemelwater op te vangen en te benutten. De voorzieningen zijn gewenst omdat de buffers van de watervoorziening vol kunnen zijn op het moment dat een bui begint. Door infiltratievoorzieningen toe te passen kan het hemelwater in deze situaties worden opgevangen en infiltreren in de bodem, richting het grondwater. De belasting van het gemengde rioolstelsel wordt daarmee minimaal.

Voor de koeling en verwarming van het stadskantoor zal gebruik worden van een duurzame energievoorziening gebaseerd op het principe van warmte en koude onttrekking uit de omgeving. De opwekking van warmte en koude is gebaseerd op een combinatie van warmte en koude uit de IJssel, warmtepomptechnologie en beperkte inzet van stadswarmte. Wanneer er warmte of koudevraag is vanuit het Stadhuiskwartier, wordt steeds de meest duurzame combinatie gezocht tussen deze drie componenten om in de vraag te voorzien. Voor de onttrekking van warmte en koude uit IJsselwater wordt een aansluiting vanuit de technische ruimte gemaakt met een pijpverbinding naar de IJssel. De gedetailleerde uitwerking van de energievoorziening is bij de aanvraag voor de vergunning bij het Waterschap (doorvoer waterkering) en RWS (energie-onttrekking oppervlaktewater) voor deze installatie beschikbaar gesteld.

De planlocatie ligt in een boringsvrije zone voor drinkwaterwinning. In deze gebieden 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 komsten van het nieuwe stadskantoor vinden geen werkzaamheden plaats die een negatief effect vormen voor de boringsvrijzone.<sup>5</sup>

#### 4.10.5 Oppervlaktewater

Voor het stadskantoor is de IJssel het relevante oppervlaktewater. De IJssel is een rivier waarbij de waterstand behoorlijk varieert (in m ten opzichte van NAP):

- de gemiddelde waterstand +3,25 m;
- de gemiddelde laagste waterstand +1,90 m (jaarlijks);
- de gemiddelde hoogste waterstand +5,80 m (jaarlijks).

In het verleden heeft Deventer geregeld te maken gehad met extreem hoge IJsselstanden. Sinds 1900 gaat het om de volgende extreme waterstanden.

Tabel 4. Extreem hoge IJsselstanden

	datum	(in m +NAP)
1	7 januari 1926	7,33
2	21 januari 1920	7,14
3	2 februari 1995	7,10
4	26 december 1993	6,93
5	31 maart 1988	6,76

Door de hoge ligging van Deventer ten opzichte van de omgeving geeft dit over het algemeen beperkt wateroverlast. De Wellekade (die buiten de waterkering ligt) staat dan deels onder water en door hoge grondwaterstanden stroomt er water in niet waterdichte kelders. Ook staan woningen (buiten waterkering) langs de Welle in het water. De gemeten waterstanden zijn steeds lager dan de maaiveldhoogte ter plaatse van het stadskantoor.

Bij overstromingen is de kans klein dat de waterspiegel verder stijgt omdat het water dan ook via landelijk gebied richting Zwolle kan stromen. Dit omdat het gebied ten noorden van Deventer aanmerkelijk lager ligt.



#### 4.10.6 Hemelwater en afvalwater

In de huidige situatie is het gebied nagenoeg volledig bebouwd. Door de ontwikkelingen wordt het gemengde rioolstelsel minder belast door regenwater omdat voor de ontwikkeling delen van het hemelwater wordt afgevoerd naar opslagtanks van het grijswatersysteem, en wanneer deze vol zijn, naar infiltratievoorzieningen. Het opgeslagen hemelwater wordt hergebruikt voor het spoelen van toiletten en voor de irrigatie van groenvoorzieningen. De grijswatersystemen bestaan uit hemelwaterfilters, grijswaterbuffer, rainmanager en voor dit doel opgenomen leidingsystemen. De opvangcapaciteit van de grijswaterbuffer is 100 m<sup>3</sup>. De capaciteit van de overloopaansluiting van het grijswatersysteem is 100l/s. Het dak dat wordt aangesloten op de opslagtanks is 4.350 m<sup>2</sup>. Het totale oppervlak van nieuwe daken bedraagt ca. 5.100 m<sup>2</sup>. Voor dit oppervlak worden infiltratie voorzieningen aangelegd met een inhoud van 10 mm. Dit komt neer op 51 m<sup>3</sup> aan infiltratievoorzieningen. Dit betekent dat ruim 0,5 ha verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel. De infiltratievoorziening wordt voorzien van een bovengrondse overloopvoorziening op het gemengde stelsel. Dit wordt toegestaan, omdat een overloop op de IJssel moeilijk uitvoerbaar is.

#### Afbeelding Gegevens grijswatersysteem stadskantoor Deventer (bron: Hiensch Engineering B.V.)

Betreft:	Stadskantoor Deventer
Project:	3434
Onderwerp:	Berekening grijswater
Datum:	15 augustus 2012
<b>Breeam berekening</b>	
Gemiddelde jaarlijkse regenval (bron: www.worldweather.org)	758 mm
Afstromend dakoppervlak	4350 m <sup>2</sup>
Afstromingscoëfficiënt (vlak dak zonder grind)	0,6
Filtercoëfficiënt	0,9
Gedefinieerde periode van opvang	18 dagen
Coëfficiënt gedefinieerde periode	0,0493
Regenwatervolume van gedefinieerde periode	87808 ltr
Minimale opslag 50 %	44 m <sup>3</sup>
Tankvolume	45 m <sup>3</sup>
<b>GEP berekening</b>	
Gemiddelde jaarlijkse regenval	800 mm
Afstromend dakoppervlak	4350 m <sup>2</sup>
Afstromingscoëfficiënt (vlak dak zonder grind)	0,6
Gedefinieerde periode van opvang	25 dagen
Regenwatervolume van gedefinieerde periode	143014 ltr
Minimale opslag 2/3	95 m <sup>3</sup>
Tankvolume	100 m <sup>3</sup>
<b>Gehanteerd opslagvolume tanks</b>	<b>100 m<sup>3</sup></b>

Door de ontwikkeling van het stadskantoor zal de afvalwaterproductie ter plaatse wel toenemen. In tegenstelling tot de hemelwaterafvoer betreft dit geen piekbelasting, maar een relatief

gelijkmatige belasting. Voor het functioneren van de gemengde riolering betekent dit dat de piekbelasting afneemt en de droogweerafvoer beperkt zal toenemen. Op basis van 550 werknemers en een piekbelasting van 6 l/werknemer/uur wordt de extra afvalwaterproductie ingeschat op 3,3 m<sup>3</sup>/uur. Aanpassing van de capaciteit van de gemengde riolering is hiervoor niet nodig. Wel kunnen plaatselijk aanpassingen in de riolering nodig zijn vanwege de bouwplannen.

#### **4.10.7 Primaire waterkering**

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een waterkering die op de Legger van het Waterschap Groot Salland is opgenomen. De functie/stabiliteit van deze waterkering moet te allen tijde worden gegarandeerd. De buitenkruinlijn van de waterkering loopt aan de zuidwestelijke kant van de Polstraat. De waterkering in de Polstraat is geen standaard dijklichaam. Het initiële profiel bevindt zich namelijk volledig onder een praktisch horizontaal maaiveld. Binnen de Keur van het Waterschap Groot Salland worden eisen gesteld met betrekking tot werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor de werkzaamheden binnen de beschermingszone van de waterkering is een Watervergunning op grond van de Keur van het Waterschap Groot Salland aangevraagd bij het Waterschap Groot Salland.

Er heeft vooroverleg plaats gevonden over de gevolgen voor de waterkering met waterschap Groot Salland. Er zijn berekeningen uitgevoerd om controleren dat de werkzaamheden geen gevolgen hebben op de stabiliteit van de primaire waterkering. Op basis hiervan is door het waterschap watervergunning verleend voor uitvoering van werkzaamheden in en nabij de waterkeringen. De voorwaarden waaronder deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd zijn opgenomen in de betreffende watervergunning.

Voor de aanlegfase en de gebruiksfase is onderzocht wat het effect is op de waterkering. Hieruit volgt dat de hoogwaterveiligheidseisen van de waterkering in de aanleg- en gebruiksfase niet worden aangetast. Daarmee heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op de functie/stabiliteit van de waterkering.

#### **4.10.8 Overstromingsrisico**

Het Stadhuiskwartier wordt gebouwd achter een bestaande waterkering. Voor de beoordeling van de waterkering en het overstromingsrisico is het volgende van belang:

- de ontwikkeling is niet gelegen in een gebied waar nieuwe waterkeringen moeten komen;
- het waterschap Groot Salland heeft de overstromingsrisicoparagraaf getoetst. Zij bevestigen dat het risico voor nu en in de toekomst lager is dan eens per 1250 jaar.

Bij de beoordeling van het overstromingsrisico wordt onderscheid gemaakt in twee mechanismen:

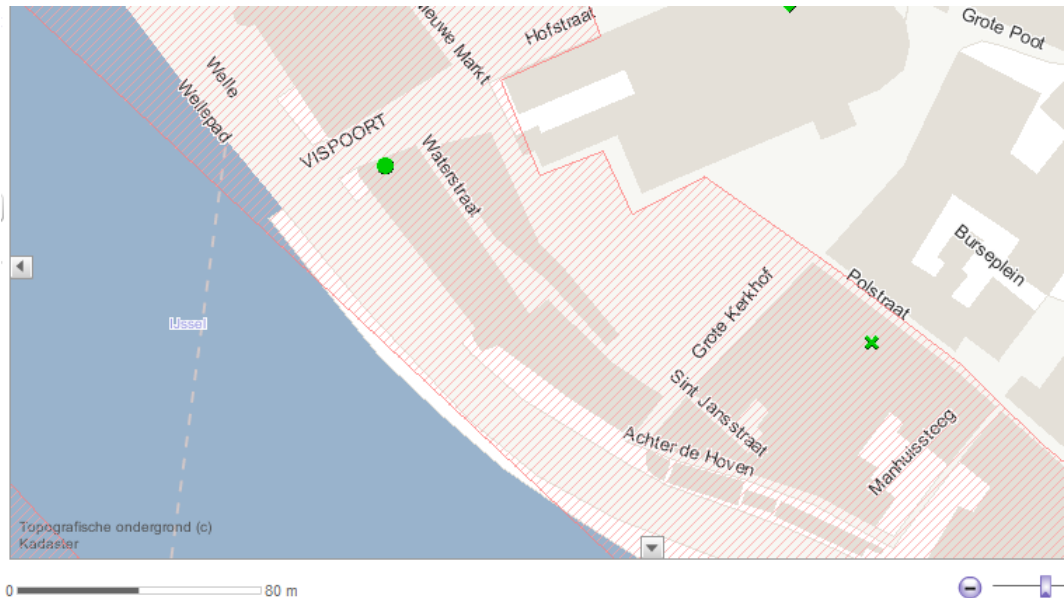
1. overstroming als gevolg van hoog water in de IJssel;
2. overstroming als gevolg van een extreme bui die lokaal valt.

Ad 1.

Het Stadhuiskwartier is gelegen op een hoge zandrug van de rivier de IJssel nabij de Grote of Lebuïnuskerk. De stadhuislocatie ligt net binnen de hoogwaterkering. Op de bijgevoegde uitsnede ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) van de risicokaart is dit weergegeven.

Het straatniveau nabij het Stadhuiskwartier varieert tussen NAP+8,40 m en NAP +9,20 m. Dit is hoger dan de gemiddelde hoogste waterstand en de maximaal gemeten hoogste waterstand.

### Afbeelding Locatie hoogwaterkering



### Ad 2.

Voor zover bekend is er in het plangebied geen sprake van wateroverlast als gevolg van lokale neerslag. Door de aanleg van infiltratievoorzieningen en opslagtanks voor het grijswater zal de situatie verbeteren omdat het gemengde stelsel in pieksituatie minder wordt belast. Dit betekent dat in het gebied voldoende opslag- en afvoer capaciteit bestaat om een bui met een herhalingsijd van 100 jaar zonder schade te kunnen verwerken.

Aandachtspunt daarbij is wel dat het hemelwater niet de geplande bebouwing kan instromen. Om wateroverlast bij de nieuwbouw te voorkomen, zal bij de nieuwbouw plannen rekening moeten worden gehouden met het hemelwater:

- de ingang van de parkeergarage dient zo vormt te worden gegeven dat vanaf de straat geen water naar binnen kan stromen;
- de begane grond van het nieuwe stadskantoor ligt bij voorkeur 20 cm, maar in ieder geval 15 cm, boven het niveau van de aangrenzende wegen, zodat geen hemelwater het gebouw in kan stromen.

#### 4.10.9 Extreme waterstanden in de toekomst

Naar aanleiding van de extreme waterstanden in 1993 en 1995 is geconcludeerd dat het verder verhogen van de dijken niet meer de enige oplossing is en dat het van belang is dat rivieren weer meer de ruimte krijgen. Een pakket van maatregelen moet zorgen voor een verlaagde waterstand bij een maatgevende hoogwaterafvoer. En ook dat regionaal water bovenstrooms langer vastgehouden wordt door infiltratie in de bodem en het aanleggen van bergingsvoorzieningen.

In het kader van het landelijk programma Ruimte voor de Rivier krijgt de IJssel bij nauwe doorgangen als Deventer en Zwolle meer ruimte. Hiervoor worden nevengeulen gegraven en worden dijken verlegd zodat er minder opstuwing ontstaat tijdens grote waterafvoeren. Bij Deventer zijn de werkzaamheden inmiddels op stoom. In Zwolle is gestart met de eerste graafwerkzaamheden. Wanneer de maatregelen voor Ruimte voor de Rivier zijn uitgevoerd wordt verwacht dat eens per 1250 jaar de waterstand maximaal NAP +7,45 m zal zijn. Zonder maatregelen gaat het om een maximale waterstand van NAP +7,90 m.

Wat op termijn nog speelt is de mogelijke verhoging van het IJsselmeerpeil om ervoor te zorgen dat er tot in de verre toekomst water gespuid kan worden op de Waddenzee. In 2015 wordt hier mogelijk een besluit over genomen. De verwachting is dat het verhogen van het IJsselmeerpeil niet of beperkt effect heeft op de IJsselstanden bij Deventer. Mogelijk wordt de maatgevende hoogwaterafvoer (bij Lobith) van 16.000m<sup>3</sup>/sec (was 15.000 m<sup>3</sup>/sec), de huidige doelstelling van Ruimte voor de Rivier, verder verhoogd naar 18.000 m<sup>3</sup>/sec. Hierover wordt ook in 2015 een beslissing over genomen. Mogelijke gevolgen daarvan kunnen zijn dat er opnieuw extra maatregelen moeten worden genomen.

##### Overige mogelijke overstromingsrisico's

In de BREEAM-NL richtlijn worden nog andere mogelijke bronnen voor overstroming genoemd:

- getij;
- oppervlaktewater: afstromend water van aangrenzend land (stedelijk of landelijk);
- grondwater;
- riolering.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven hoe hoog het risico van deze bronnen is met een toelichting waarop dit gebaseerd is.

Tabel 4.2. Andere bronnen van overstroming

bron	risico	toelichting
getij	n.v.t.	Er is geen invloed van zee merkbaar.
afstromend water van aangrenzend land	verwaarloosbaar	Het centrum ligt hoger dan de omgeving. Afstromend water zal alleen het om centrum heen stromen.
grondwater	minder dan eens per 1250 jaar	Het risico voor overlast van grondwater is kleiner dan die van de IJssel, omdat de grondwaterstand vertraagd meebeweegt met de IJsselstand. Pieken zijn dan lager dan de IJsselstand zelf. Voorwaarde is wel dat de kelder waterdicht wordt uitgevoerd.

riolering	minder dan eens per 1250 jaar	Het centrum ligt hoger dan de omgeving. Bij overbelasting van het rioolstelsel stroomt het water oppervlakkig weg naar de lagere delen van de stad.
-----------	-------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### *Conclusie*

In de afgelopen 100 jaar is maximaal een waterpeil van NAP +7,33 m waargenomen. De verwachting is dat de IJssel bij Deventer eens per 1250 jaar kan stijgen tot NAP+7,90 m. Na uitvoering van de maatregelen in het kader van de Ruimte voor Rivier wordt verwacht dat de waterstand kan stijgen tot NAP +7,45 m. Het straatniveau nabij het Stadhuiskwartier varieert tussen NAP+8,40 m en NAP +9,20 m.

Uit het voorgaande blijkt dat het overstromingsrisico bij het nieuwe Stadhuiskwartier minder is dan eens per 1250 jaar.

Voor zover bekend is er in dit gebied geen sprake van wateroverlast als gevolg van lokale neerslag. Door de aanleg van infiltratievoorzieningen en opslagtanks voor het grijswater bestaat in het gebied voldoende opslag- en afvoer capaciteit om een bui met een herhalingsstijd van 100 jaar zonder schade te kunnen verwerken. Aandachtspunt daarbij is wel dat het hemelwater niet de geplande bebouwing kan instromen.

#### **4.10.10 Watertoetsproces**

Overleg over de wateraspecten bij nieuwe planontwikkeling in bestemmingsplannen is verplicht. Dit is de zogenaamde watertoets. In het kader van het formele vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Groot Salland. De reactie van het waterschap is in deze waterparagraaf verwerkt.

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding, de waterkeringen en de afvalwaterketen. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Waterschap Groot Salland geeft een positief wateradvies.



## Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

### 5.1 Inleiding

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de toekomstige gewenste ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt de inhoud van de bestemmingen (de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden) toegelicht en wordt aangegeven hoe de uitgangspunten hun juridische vertaling in het eigenlijke plan hebben gekregen. De bestemmingen zijn juridisch vastgelegd in de tekst van de regels en op de digitale verbeelding (plankaart). De plankaart en regels zijn één geheel en niet afzonderlijk leesbaar.

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. De digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties.

Het bestemmingsplan Stadhuiskwartier sluit aan bij de standaard voor bestemmingsplannen van de gemeente Deventer. Tevens is het bestemmingsplan opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008.

### 5.2 Regels

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. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze gemeten dient te worden. Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

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. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, evenals een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling en procedureregels. De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht; zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen. Ook is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gaat hier om ondergeschikte gevallen als een wijziging van het beloop, profiel of onderlinge aansluiting van wegen ten behoeve van de verkeersveiligheid en voor het overschrijden van bestemmings- c.q. bouwgrenzen, mocht een meetverschil daartoe aanleiding geven.

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

### 5.3 Verklaring van de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een verklaring gegeven van de inhoud van de bestemmingen. Deze inhoud is af te lezen van de bestemmingen en de aanduidingen op de plankaart en in tekst verklaard in de regels. In deze toelichting worden alleen de functionele verantwoording en uitzonderlijke situaties van een bebouwingsregeling belicht.

De bebouwing is vastgelegd in bouwvlakken, waarbij de goot- en/of bouwhoogtes op de plankaart zijn terug te vinden en in de regels nader zijn omschreven. De gebieden waar niet gebouwd mag worden, hebben geen bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding parkeergarage is onder maaiveld bebouwing in de vorm van een ondergrondse parkeergarage toegestaan. Dit is tevens gedeeltelijk toegestaan onder het maaiveld van de waardevolle binnentuin.

In het voorgaande bestemmingsplan Binnenstad heeft de nieuwbouw van het Stadhuiskwartier een gemengde en globale bestemming gekregen, conform het daarvoor geldende bestemmingsplan IJsselzone binnenstad. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies mogelijk gemaakt: maatschappelijk, cultuur, wonen op de verdieping en horeca categorie 2a ter plaatse van de voormalige schouwburg. De bestaande bebouwing heeft in deze plannen een maatschappelijke bestemming waarbinnen ook culturele doeleinden en horeca zijn toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen voor een meer uitgewerkte bestemming ter plaatse van de nieuwbouw.

Inhoudelijk zijn de toegelaten bestemmingen binnen de invullocatie gelijk gebleven. Wel is aansluiting gezocht bij de bestemming van het naast de nieuwbouw gelegen stadhuis en Landshuis. De nieuwbouw van het Stadhuiskwartier heeft daarmee de bestemming Maatschappelijk gekregen. De bestemming "Maatschappelijk" is wat betreft functies een bestemming, die betrekking heeft op alle gebouwen met een maatschappelijke dienstverlenende functie, zoals musea, een bibliotheek, scholen, kerken, (para)medische centra, kinderdagverblijven en cultuur- en ontspanningsdoeleinden. De woonfunctie is op de verdieping toegestaan en in de nieuwe bebouwing aan het Grote Kerkhof is onder voorwaarden horeca toegestaan, conform het (huidige) bestemmingsplan Binnenstad. Tenslotte zijn via een afwijkingsprocedure ambachtelijke bedrijven toegestaan.

Door een nadere uitwerking van de verschillende bestemmingen heeft de Bursestraat een verkeersbestemming gekregen conform het huidige gebruik.

Omdat in de toekomst mogelijk een deel van het achterterrein van woningen aan de Bursestraat eveneens gebruikt zal worden door het Stadhuiskwartier, is dit gebied in het onderhavige bestemmingsplan betrokken. De huidige woonbestemming heeft een nadere aanduiding 'maatschappelijk' gekregen waardoor dubbelgebruik mogelijk is.

Tenslotte is een particuliere tuin aan de Assenstraat in het bestemmingsplan opgenomen en is hier naast de maatschappelijke bestemming ook wonen op de begane grond (onbebouwd) via de aanduiding 'wonen' toegestaan.

#### 5.3.1 Dubbelbestemmingen

##### Archeologie

De archeologische verwachtingsgebieden en waardevolle gebieden in de binnenstad worden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemmingen:



- Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid (Artikel 6)
- Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid (Artikel 7)

Niet alle delen van de binnenstad hebben dezelfde archeologische verwachting. Er zijn verschillen in bijvoorbeeld trefkans, informatiedichtheid en mate van verstoring. Daarom worden op de plankaart en in de planregels vier dubbelbestemmingen gehanteerd. 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. De onderbouwing voor de archeologische verwachtingsgebieden is terug te vinden in Bijlage 8 Uitleg categorieën en planregels dubbelbestemmingen en archeologie van de toelichting.

- Beschermd stadsgezicht: Waarde - Beschermd stadsgezicht (Artikel 8)

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' ligt nagenoeg over het gehele plangebied van het moederplan Binnenstad. Deze dubbelbestemming valt samen met het op grond van de Monumentenwet aangewezen gebied van het Beschermd stadsgezicht. Het doel van het bestemmingsplan is de essentiële waarden van dit Beschermd stadsgezicht te beschermen.

De waarden van het Beschermd stadsgezicht zijn in het bestemmingsplan in vrijwel alle 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 het Stadhuiskwartier geldt de specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1. 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.

Kleur- en materiaalgebruik wordt geregeld via de Welstandsnota. In het bestemmingsplan is in de algemene bouwregels een afstemmingsinstructie met de Welstandsnota opgenomen. De regels die van toepassing zijn op de beschermingsniveaus worden hieronder uitgewerkt. Als basis voor de bebouwing in de binnenstad geldt hier de plaats van de bebouwing. De plaatsing wordt onder meer bepaald door de volgende punten:

a. Gevellijn

Daar waar in de rooilijn gebouwd moet worden, geldt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand'. Hierbij is de driedeling aangehouden van de kaart waarop de historisch ruimtelijke waarde van de binnenstad is aangegeven behorende bij het aanwijzingsbesluit.

b. Gevelbreedte

De bestaande bebouwing wordt in het algemeen gedomineerd door betrekkelijk kleinschalige gebouwen met een beperkte gevelbreedte. Het behoud hiervan wordt geregeld via een bepaling dat de gevels niet breder mogen zijn dan 8,00 meter (met uitzondering van de bestaande situaties).

c. Kapvormen

In het plangebied komen overwegend de volgende kapvormen voor: zadeldak, schilddak en afgeknot schilddak, dan wel samengestelde delen van deze kapvormen. Om het bestaande bebouwingsbeeld zo veel mogelijk te kunnen behouden, is vastgelegd dat de gebouwen waar

zowel de goot- als de bouwhoogte is geregeld, worden voorzien van een traditionele kapvorm. Binnen de marges van de op de plankaart opgenomen goot- en bouwhoogte, kunnen de kappen worden gerealiseerd. Bestaande afwijkingen worden gerespecteerd door middel van de regeling 'bestaand', welke als uitzonderingsbepaling in de regels is opgenomen. Ter plaatse van het Grote Kerkhof en de Polstraat is een aanduiding opgenomen waardoor het mogelijk is om binnen het gebied dat op de verbeelding is aangeduid een afwijkende kapvorm, dakhelling en nokrichting te realiseren.

d. Gevelindelingen

De gevelindeling van de gebouwen kenmerkt zich doordat de hoogte van de openingen van de in de rooilijn gebouwde gevels in het algemeen groter is dan de breedte van de openingen. Dit principe is ook vastgelegd.

Overige dubbelbestemmingen

- Waterstaat - Waterkering (Artikel 9)

De waterkerende dijk met het voorland aan de zuidzijde van het plangebied, inclusief de gronden die een waterstaatkundige functie hebben en nog niet bebouwd zijn, hebben de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' gekregen. De bestemming is naast de andere daar geldende bestemmingen gericht op de instandhouding van de dijk.

De primaire functie van de gronden met deze bestemming is die van waterkering. Ter bescherming van de waterkerende functie van deze gronden is binnen deze bestemming het vereiste van een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, zoals het ophogen en afgraven van de gronden en/of het daarop aanbrengen van beplanting(en).

### 5.3.2 Algemene aanduidingsregels

Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied (lid 13.1)

Over het hele plangebied ligt de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. In verband met grondwaterwinning in de directe omgeving van het plangebied, is de bescherming van het grondwater van groot belang. Voor werkzaamheden, zoals het ophogen en ontgronden van gebieden, het graven en dempen van sloten en waterlopen, maar ook het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen, die dieper zijn dan 50m moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Voor normaal onderhoud (nader omschreven in de regels) geldt een uitzondering.

## Hoofdstuk 6      **Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan<sup>6</sup>). In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Onderdeel van de economische uitvoerbaarheid is de grondexploitatie. Tevens is een paragraaf over de handhaving toegevoegd.

### **6.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De gemeente Deventer heeft voortijdig het plan besproken met direct omwonenden en perceeleigenaren. Omwonenden hebben inspraak gehad bij het project door de ateliers die georganiseerd zijn ten behoeve van dit project. Tijdens zogenoemde bewonersateliers is het project aan de omwonenden en de eigenaren van de percelen toegelicht. De belangen en de meningen van de betrokken omwonenden en de eigenaren van de percelen zijn geïnventariseerd en gebruikt bij de afwegingen van het ontwerp. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het huidige definitieve ontwerp van het nieuwe stadskantoor.

### **6.2      Resultaten vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient, voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, vooroverleg plaats te vinden met betrokken instanties. Ten behoeve van het opstellen van de waterparagraaf is reeds vooroverleg gepleegd met het waterschap Groot Salland. Tevens is het ontwerp-bestemmingsplan voorgelegd aan de Provincie Overijssel. Zowel het waterschap als de provincie kunnen instemmen met het ontwerp-bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is voorbereid met gebruikmaking van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex artikel 3.4 Awb. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen. De terinzagelegging en de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen is bekendgemaakt in de Staatscourant (en op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)). Er zijn drie zienswijzen ingediend. Korthedshalve wordt verwezen naar de Reactienota Zienswijzen die onderdeel uit maakt van het raadsbesluit.

### **6.3      Economische uitvoerbaarheid**

Het nieuwe stadhuiskwartier wordt gefinancierd door de gemeente Deventer als initiatiefnemer van dit project. De financieringskosten bedragen ruim 65 miljoen Euro. De financieringswijze van dit bedrag is onderzocht door het College van Burgemeester en Wethouders en besproken met de gemeenteraad. Uit deze verkenning blijkt dat de financiering mogelijk is. Het project is daarmee financieel uitvoerbaar.

### **6.4      Grondexploitatie**

De gemeente is zelf initiatiefnemer en eigenaar van de in het plangebied gelegen gronden waarop het Stadhuiskwartier zal worden gerealiseerd. Kostenverhaal is daardoor niet aan de orde, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen zal bij de stukken ter inzage worden gelegd.

## 6.5 Handhaving

Het beleid en de doelstellingen van het bestemmingsplan kunnen alleen worden gerealiseerd wanneer het bestemmingsplan ook daadwerkelijk gehandhaafd wordt.

Dit houdt in ieder geval in dat het plangebied regelmatig wordt gecontroleerd op illegale bouwwerken en gebruiksvormen en er tijdens de bouwwerkzaamheden gecontroleerd wordt dat er gebouwd wordt in overeenstemming met de verleende vergunning(en). De gemeente zal hiervoor zorgdragen. Deze werkzaamheden passen binnen het handhavingsbeleid van de gemeente en kunnen binnen de bestaande structuren worden uitgevoerd.

De handhaving is gediend met een goed en duidelijk bestemmingsplan. Dit voorkomt immers misverstanden en interpretatiekwesties. Om deze reden is in het onderhavige plan gekozen voor gerichte bestemmingen en een duidelijke formulering van de regels. Bovendien bevat de toelichting een heldere beschrijving van het plan en van de regels.

De regelingen in het bestemmingsplan zijn mede met het oog op een goede handhaving gemaakt. De regelingen sluiten aan op de standaard voor bestemmingsplannen die geldt in de gemeente Deventer.

Gemeente, bouwbedrijven en opdrachtgevers hebben in het kader van de handhaving ieder hun eigen verantwoordelijkheid. Zo heeft de gemeente naast de toezichthoudende taak eveneens de taak om alle betrokken partijen van de juiste bestemmingsplaninformatie te zien en om een ieder aan te sporen het bestemmingsplan op een juiste manier uit te voeren. Particulieren en bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken en vergunningen na te komen en ook de opdrachtgevers dienen zich aan de spelregels te houden.

## Eindnoten

1. In de binnenstad zijn ruim 1.000 betaalde parkeerplaatsen op straat aanwezig en circa 2.400 parkeerplaatsen in de garages. Op een doordeweekse dag is de bezetting van deze parkeerplaatsen 40 %.
2.  
<http://kennisnet.deventer.nl/kennisnet/kennisbank/wonen/wonen-algemeen/parkeermonitor-binnenstad-deventer-2012>).
3. 'Parkeermonitor binnenstad Deventer 2012. Methodiek en leeswijzer tabellenpakket'.
4. Dit is een generiek advies, voor het centrum van Deventer is een drempelhoogte van 20 cm. voldoende.
5. In de aanvraag van de vergunning voor de WKO-installatie wordt ingegaan op de diepte van de boringen en de in-vloed van dit systeem op het grondwater (grondwaterstanden, - stroming en - kwaliteit).
6. Artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening.