

Bijlage 1 Reactienota zienswijzen stadhuiskwartier

Verklaring inzake gebruik stadskantoor

Heden 7 juni 2013 verklaar ik, drs. A.L.C.S. Lantain, Gemeentesecretaris van de gemeente Deventer, tevens Algemeen Directeur, hierbij het volgende.

Mij is bekend dat de gemeente Deventer omgevingsvergunning heeft aangevraagd voor de bouw van een nieuw stadhuiskwartier te Deventer.

Tegen het verlenen van de vergunning zijn zienswijzen ingediend. In één van de zienswijzen wordt gesteld dat "de bestaande bebouwing van het stadskantoor aan het Burseplein al meer dan circa 8 jaar leeg staat en dat het onder deze omstandigheden niet mogelijk is om de parkeerdruk van de te slopen bebouwing af te trekken van de nieuwe parkeerbehoefte van het stadhuiskwartier.

Mij is bekend dat ofschoon een deel van het ambtelijk apparaat ter voorbereiding op de aanstaande bouwplannen, maar mede in verband met een omvangrijke reorganisatie is verhuisd naar de Leeuwenbrug, de kantoorbebouwing desondanks grotendeels bij een andere deel van het ambtelijk apparaat tot en met 2012 in gebruik is gebleven.

Mij is voorts bekend dat het voormalige projectbureau (Burseplein 22) met een oppervlakte van 257 m² gedurende een periode van meer dan 5 jaar uitsluitend of hoofdzakelijk in gebruik is geweest als opslagruimte in plaats van als kantoorruimte, zoals voorheen.

Voorts is mij bekend dat ook een gedeelte van de begane grond van het stadskantoor waar voorheen de afdeling Bevolking werkzaam was, over een oppervlakte van 385 m² gedurende een periode van minimaal 5 jaar geheel dan wel nagenoeg geheel buiten gebruik is geweest.

Een schets van de hier bedoelde ruimten is als bijlage aan deze verklaring gehecht.

De gemeentesecretaris van de gemeente Deventer,
drs. A.L.C.S. Lantain.



Bijlage 2 Reactienota zienswijzen Stadhuiskwartier

BEREKENING PARKEERBEHOEFTE STADHUISKWARTIER

Bestaande parkeerdruk

Bestaand	Functie	Oppervlakte	Norm	Druk
Burseplein	Stadskantoor	4.918 m ² ¹	2 per 100 m ²	98,4
Polstraat 1	Kantoor	812 m ²	2 per 100 m ²	16,2
Grote Kerkhof 1	Voormalige schouwburg Brocante Detailhandel/ ex- positie/atelier/galerie/ sociaal culturele ruimte/ondersteu- nende horeca (zie bijlage)	1.100 m ² *	3,25 per 100 m ²	23,4
Burseplein 22	Kantoor/opslag	257 m ²	0,5 per 100 m ² ²	1,3
Grote Poot 4	Alternatieve geneeswijzen Norm Therapeut 5 behandelkamers	155 m ²	2 per behandel- kamer (norm)	10,0 (!)
Bestaande behoefte				149,3
Bestaande capaciteit garage				45,0
Bestaande parkeerdruk				104,3
	*excl. Toneeltoren en theaterzaal meer dan 10 jaar buiten gebruik;			

Nieuwe parkeerdruk

Nieuw	Functie	Oppervlakte	Norm	Druk
Grote Kerkhof – Polstraat –Burseplein - Bursestraat (Stadhuiskwartier)	Nieuwbouw stadskantoor	13.150 m ² ³	2 per 100 m ²	263
Capaciteit nieuwe parkeergarage				124 ⁴
Toename parkeerdruk zou zijn				139
Parkeerplaatsen Burseplein (inclusief Polstraat) + Bursestraat die door de nieuwbouw verloren gaan.	50 betaalde parkeerplaatsen 10 vergunninghoudersplaat- sen 1 autodateparkeerplaats; 2 algemene gehandicapte- parkeerplaatsen en 1 kentekengebonden gehan- dicapteparkeerplaats; Volgens aanvraag Onttrekking aan openbaarheid			64
Nieuwe parkeerdruk				203
De toename van de parkeerbehoefte/druk				98,7

De toename van de parkeerdruk van 98,7 leidt tot een parkeerbijdrage van $98,7 \times \text{€ } 15.000 = \text{€ } 1.480.500,-$

¹ Bruto 5303 m², maar gedurende laatste 5 jaar 385 m² niet in gebruik, dus totaal 4918 in gebruik

² Kantoorruimte die laatste 5 jaar uitsluitend als opslagruimte in gebruik was.

³ Aanvankelijk 13.637m², door planwijzigingen verkleind naar 13.150 m² cf. aanvraag

⁴ Aanvankelijk voorzag het plan in 126 pp

Bijlage 3 reactie van Rienswaan Stadhuis Haarlem

Deventer

Sluiperingsdijk 4
7417 Bg Deventer
T +31 (0)570 666 222
F +31 (0)570 666 880
Postbus 161
7400 AD Deventer

Der Haag

Verheeskade 197
2521 DD Den Haag

Eindhoven

Flight Forum 92-94
5657 DC Eindhoven

Leeuwarden

F. H. de Schmidtwei 2
8914 BC Leeuwarden

Amsterdam

De Ruijterkade 143
1011 AC Amsterdam

adviseurs
mobiliteit

**Goudappel
Coffeng**

Gemeente Deventer

B&W

T.a.v. de heer A. de Boer, Teammanager Vergunningen

Postbus 5000

7400 GC DEVENTER



Datum

17 oktober 2012

Onderwerp

notitie 'Parkeerberekening stadskantoor Deventer'

Kenmerk

DVT437/Abf/1763

Pagina

1/1

Geachte heer De Boer,

Hierbij ontvangt u in tweevoud de notitie 'Parkeerberekening stadskantoor Deventer' (kenmerk DVT437/Abf/1762).

Met vriendelijke groet,

Goudappel Coffeng BV

Frank Aalbers

2 Beoordeling detailparkeerberekening Brocante

Voorstel gemeente

Door gemeente is voor de voormalige schouwburg (Grote Kerkhof 1) een voorstel aangeleverd met betrekking tot de wijze waarop met de huidige 'brocante-functie' in de parkeerberekening omgegaan zou kunnen worden (zie bijlage 2). Kern van het gemeentelijke voorstel is dat niet uitgegaan mag worden van de voormalige theaterfunctie (te lang geleden), dat een volledige toerekening aan een detailhandelsfunctie als niet reëel wordt beschouwd (te 'zware functie'), maar dat reëel gezien uitgegaan dient te worden van een parkeerbehoefte die aansluit bij de recente aard en intensiteit van gebruik. Hiertoe zijn twee berekeningen uitgevoerd. Eén op basis van de parkeernormen uit de bouwverordening gerelateerd aan oppervlakte en gebruiksfuncties en één op basis van de door de exploitant aangedragen ervaringsgegevens inzake bezoekersaantallen, openingstijden en activiteiten. Uiteindelijke conclusie van de gekozen aanpak is dat de parkeerbehoefte die berekend is volgens op basis van de door de exploitant aangedragen ervaringsgegevens slechts beperkt afwijkt van de berekening conform de parkeernormen van de bouwverordening (22 à 20 parkeerplaatsen versus 24 parkeerplaatsen). 'Uit het oogpunt van objectiviteit' is vervolgens door de gemeente aansluiting gezocht bij de uitkomst van de berekening conform de parkeernormen van de bouwverordening.

Beoordeling Goudappel Coffeng

De redenering die door de gemeente Deventer gevolgd wordt (geen benadering als schouwburg of volledige detailhandel, maar aansluiting zoeken bij recente aard en intensiteit van gebruik) is zowel inhoudelijk als juridisch gezien juist. Dat de normatieve berekening 'onderbouwd' is op basis van de door de exploitant aangedragen ervaringsgegevens, maakt de uitkomst van de detailberekening robuust. Al met al wordt de conclusie getrokken dat zowel de door de gemeente gekozen benadering als de uitkomst van de berekening als (zeer) goed onderbouwd kan worden beschouwd.

Wel wordt aangeraden om voor de eerste etage (overige ruimte), de norm 3,0 per 100 m² (norm cultureel) toe te passen in plaats van 3,5 per 100 m² (norm detailhandel).

Variant 2: Parkeergarage uitsluitend voor omwonenden-vergunninghouders (bewoners)

Het aanbieden van 126 parkeerplaatsen in een parkeergarage aan bewoners heeft tot gevolg dat er voor bewoners een situatie ontstaat dat, als bestaande bewoners (vergunninghouders) in de garage worden gepositioneerd en ze dus ook niet meer buiten kunnen parkeren er 'buiten' voor vergunninghouders veel ruimte ontstaat. Daar zouden werknemers (vergunninghouders) kunnen gaan staan. Voordeel van deze 'uitruil' (werkers van kantoor met vergunning naar buiten en bewoners die een vergunning hadden naar binnen) is dat er buiten dan ook minder 'frictie' op betaalde parkeerplaatsen ontstaat op de koopavond en zaterdagmiddag. Dit omdat de kantoorwerkers op deze tijden niet aanwezig zijn, terwijl de bewoners met een vergunning dit wel zouden zijn (en dus voor een deel ook betaalde parkeerplaatsen zouden innemen). Op zich heeft het systeem 'bewoners van buiten naar binnen' dus een positief effect. Essentieel hierbij is echter wel dat de ruimte buiten *niet* wordt gebruikt om nieuwe vergunningen voor bewoners uit te geven (anders zou het beschreven effecten teniet worden gedaan). Ook als de parkeergarage uitsluitend voor omwonenden-vergunninghouders (bewoners) is, moeten 95 parkeerplaatsen worden afgekocht.

Variant 3: Parkeergarage voor zowel gebruikers c.q. werknemers van het stadskantoor als voor omwonenden-vergunninghouders (bewoners)

In een parkeergarage van 126 parkeerplaatsen die primair voor bewoners is, zal overdag ruimte vrij zijn (een deel van de bewoners is overdag weg; conform de bouwverordening circa 40% = 50 vrije parkeerplaatsen). Door deze ruimte door werknemers te laten gebruiken worden enerzijds dezelfde effecten als in variant 2 behaald, maar anderzijds hoeven ook circa 50 werknemers (vergunninghouders) op werkdagen overdag niet meer buiten een plek te vinden. Met deze ruimte zou bijvoorbeeld op sommige locaties een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt kunnen worden (door het weghalen van vergunninghouderplekken), de wachtlijst voor bewoners verkort kunnen worden of 50 parkeerplaatsen minder afgekocht hoeven te worden (dus 'maar' 45).

4 Advies

Op basis van de uitkomsten van de varianten 1 tot en met 3 ligt het vakinhoudelijk gezien voor de hand om de te realiseren parkeergarage dubbel te bestemmen c.q. te gebruiken (primair voor bewoners en secundair voor werknemers). Efficiënt ruimtegebruik c.q. duurzaamheid zijn hierbij sleutelwoorden.

Over de wijze waarop 'de winst' (50 parkeerplaatsen) aanvullend ingezet zou moeten zullen de meningen verschillen:

- het minder afkopen van 50 parkeerplaatsen;
- het behalen van een ruimtelijke kwaliteitsslag door het verwijderen van specifieke vergunninghouderplekken (die elders danwel terugkomen middels de afkoopregeling);
- het inkorten van de wachtlijst voor een vergunning voor bewoners (waarvoor elders dan wel parkeerplaatsen terugkomen middels de afkoopregeling);
- een combinatie van bovenstaande maatregelen.

Bijlage 2 Detailparkeerberekening Brocante

functie	oppervlakte	norm	behoefte
begane grond:			
atelierruimte/galerieruimte (inclusief 300 m ² verkeersruimten/ toiletten, kasten)	550 m ²	0,5 per 100 m ² (norm musea)	2,8
eerste etage:			
(oude foyer)			
Detailhandel/expositie			
Sociaal culturele ruimte (Inclusief 225 m ² verkeersruimten/ toiletten, kasten)	395 m ²	3,5 per 100 m ² (norm detailhandel)	13,8
eerste etage:			
(oude foyer) ondersteunende horeca	70 m ²	6,0 per 100 m ² (norm horeca)	4,2
eerste etage:			
(overige ruimte) detailhandel/expositie	85 m ²	3,0 per 100 m ² (norm cultureel)	2,8
totaal bvo 22 bij 25 m	1.100 m²		23,6
			afgerond 24

Bijlage 4 Reactienota Zienswijzen Stadhuiskwartier Parkeertellingen Wilhelminabruggarage mei 2012 en maart 2013

Bezetting parkeergarage Wilhelminabrug mei 2012 en maart 2013 tussen 7:00 en 22:00 uur

capaciteit parkeergarage

303 parkeerplekken

mei 2012, gemiddelde bezetting

dag/uur	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
maandag	27	30	33	45	47	50	55	65	68	56	52	66	75	71	55	43
dinsdag	31	43	40	61	80	90	100	112	118	107	92	93	94	96	82	62
woensdag	37	39	53	72	81	88	99	107	96	94	118	105	122	122	121	105
donderdag	34	32	52	83	96	104	114	120	118	116	123	164	210	214	174	140
vrijdag	45	97	145	191	205	197	188	165	139	124	135	162	177	169	153	120
zaterdag	46	42	54	77	109	214	224	251	239	184	130	128	156	152	132	105
zondag	47	47	48	48	53	55	64	63	73	73	78	95	128	122	103	77
gen. bezetting	13%	15%	20%	27%	34%	30%	40%	42%	40%	36%	35%	30%	45%	45%	39%	31%

mei 2012, gemiddeld aantal lege parkeerplekken

dag/uur	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
maandag	276	273	270	258	256	253	248	238	235	247	251	237	228	232	248	260
dinsdag	272	263	263	242	223	213	203	191	185	196	211	210	209	205	221	241
woensdag	266	264	250	231	222	215	204	196	207	209	185	198	181	181	182	198
donderdag	269	271	251	220	207	199	189	183	185	187	180	139	93	89	129	163
vrijdag	258	206	158	112	98	106	115	138	164	179	168	141	126	134	150	183
zaterdag	257	261	249	226	134	89	79	52	64	119	164	175	147	151	171	198
zondag	256	256	255	255	250	247	239	240	230	230	225	208	175	181	200	226

maart 2013, gemiddelde bezetting

dag/uur	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
maandag	36	44	56	62	66	70	75	71	66	58	57	71	83	84	69	50
dinsdag	32	42	60	79	88	91	96	104	98	77	67	81	92	93	75	58
woensdag	34	43	59	73	80	88	92	96	85	74	74	105	128	134	110	72
donderdag	46	58	76	93	103	110	118	107	101	96	114	101	214	196	145	93
vrijdag	50	67	96	155	166	166	159	150	134	116	105	137	179	183	171	144
zaterdag	47	53	72	124	172	206	252	273	238	167	115	138	172	173	161	126
zondag	47	47	52	54	54	62	80	109	117	106	101	122	125	93	64	50
gen. bezetting	14%	17%	22%	30%	34%	37%	41%	43%	40%	33%	30%	39%	47%	45%	37%	28%

maart 2013, gemiddeld aantal lege parkeerplekken

dag/uur	7:00	8:00	9:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00
maandag	265	259	247	241	237	235	228	232	237	245	246	232	220	219	234	253
dinsdag	271	261	243	224	215	212	205	189	205	226	236	222	211	210	228	245
woensdag	269	260	244	230	223	223	211	207	218	229	229	198	175	169	193	231
donderdag	257	245	227	210	200	193	185	196	202	207	189	122	89	105	158	210
vrijdag	253	236	207	148	137	137	144	153	169	137	100	166	124	120	132	159
zaterdag	256	250	231	179	131	97	51	30	65	136	180	165	131	130	142	177
zondag	256	256	251	249	249	241	228	184	185	185	202	181	178	210	239	253

gemiddelde bezetting per uur mei 2012 34% (periode tussen 7:00 en 22:00 uur)

gemiddelde bezetting per uur maart 2013 34% (periode tussen 7:00 en 22:00 uur)

RAADSMEDEDELING

Onderwerp : financiën project nieuwbouw Stadhuiskwartier

Mededelingenr. : 792870

Portef.houder : weth. De Jager

Team

: projectteam nieuwbouw Stadhuiskwartier

BenW-besluit d.d. 05-03-2013

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Na vaststelling van het Definitief ontwerp van het Stadhuiskwartier zijn de plannen voor de inrichting en het interieur uitgewerkt en verwerkt in de aanbestedingsdocumenten. In de vorige raadsmededeling is u gemeld dat 5 gegadigden zijn uitgenodigd een aanbieding te doen. Medio mei zal de aanbesteding plaatsvinden. De aanbestedingsdocumenten zijn opnieuw doorgerekend. Middels deze raadsmededeling willen wij de raad informeren over de laatste stand van zaken met betrekking tot de financiële cijfers van het project in relatie tot het goedgekeurde investeringsbudget.

2. Kader

Project nieuwbouw Stadhuiskwartier

3. Kern van de boodschap

Op 21 maart 2012 heeft de gemeenteraad het Definitief Ontwerp Stadhuiskwartier goedgekeurd en de financiële uitgangspunten bevestigd waarbinnen het project gerealiseerd dient te worden. Sindsdien zijn de aanbestedingsdocumenten gemaakt en doorgerekend. De bijgestelde investering- en exploitatieraming voldoen aan de door de raad gestelde uitgangspunten.

4. Nadere toelichting

Proces

Het financieel model vormt de basis voor de berekening van de investering- en exploitatiekosten. Het financieel model is gedurende het proces regelmatig geactualiseerd op basis van wijzigingen in het ontwerp en nadere detaillering van de onderliggende cijfers. De basis voor de cijfers zijn de ramingen van het ontwerpteam, de interieurarchitect, en andere specialisten (beveiliging etc). Door een extern bouwkostenadviesbureau zijn de aanbestedingsdocumenten getoetst op kosten (investering- en exploitatiekosten), kwaliteit, betrouwbaarheid en volledigheid

Uitgangspunten

De Raad heeft voor de realisatie van het Stadhuiskwartier een krediet beschikbaar gesteld van € 65,4 miljoen. Het vastgestelde financieel exploitatie kader bedroeg aanvankelijk maximaal € 8,1 miljoen. Door gemeentelijke taakstellingen is het structureel exploitatie kader nadien verlaagd naar € 7,8 miljoen. Grotendeels is dit toe te wijzen aan de interne takendiscussie (€ 1,8 miljoen, begroting 2013) en efficiencytaakstellingen (2012, 2013) die structureel doorwerken.

Investeringskrediet

In maart 2012 is de raad geïnformeerd over de inzet van het krediet en de te verwachten exploitatie kosten conform de indeling van onderstaand schema. In de 1^e kolom staan de bedragen van het definitief ontwerp 2012, in de 2^e kolom de geactualiseerde cijfers. Daarna volgt op hoofdlijnen een toelichting van de mutaties die zijn opgetreden.

De conclusie is dat de geprognosticeerde uitgaven binnen het krediet vallen.

Exploitatie

Onderstaande tabel geeft inzicht in de exploitatiekosten en de dekking hiervan.

Exploitatie (x € 1.000)

Soort kosten (nieuwbouw en renovatie)	maart 2012	februari 2013
Gebouwgebonden kosten nieuwbouw en renovatie	6.305	6.215
Niet geb. gebonden kosten	1.733	1.582
Totaal kosten	8.038	7.797

Dekking huisvestingsbudget (financieel kader)	8.061	7.823
<i>Saldo (voordelig)</i>	23	26

Soort kosten (parkeerkelder)	maart 2012	februari 2013
Gebouwgebonden kosten parkeerkelder	342	342
Totaal kosten	342	342

Dekking parkeereexploitatie	342	342
<i>Saldo (neutraal)</i>	0	0

Saldo totaal (voordelig)	23	26
---------------------------------	-----------	-----------

Incidentele lasten

Naast investering nog incidenteel	Maart 2012	Maart 2013	Mutatie
- Eénmalige afboeking boekw. oude stadsk. (2012)	2.355.000	2.355.000	0
- Eénmalige last bouwrente	4.802.000	4.350.000	-452.000
- Afkoop parkeren	930.000	1.425.000	495.000
Totaal eenmalig te dekken	8.087.000	8.130.000	43.000
Reserve huisvesting	-3.180.000	-3.280.000	-100.000
Verkoop Polstraat 12 (80% Woz waarde)	-512.000	-496.000	16.000
Verkoop Polstraat 14 (80% Woz waarde)	-1.351.200	-1.297.600	53.600
Verkoop Polstraat 3-11 (80% Woz waarde)	-898.400	-869.600	28.800
Dekking via mobiliteitfonds parkeren	-1.700.000	-1.700.000	0
Rentevoordelen op oude stadskantoor	-344.200	-344.200	0
Steipost (binnen project op te lossen)	-101.200	-142.600	-41.400
Resteert	0	0	0

De lasten zijn per saldo gestegen met € 43.000. Dit wordt verklaard door een hoger bedrag voor afkoop parkeren (€ 495.000) dan waarmee voorheen rekening is gehouden. De lagere prognose voor bouwrente wordt verklaard doordat tot op heden minder uitgegeven is dan oorspronkelijk begroot.

De dekkingskant van de incidentele kosten is gelijk gebleven. Vanwege de daling van de WOZ waarden van de te verkopen panden is er bij de najaarsrapportage een dotatie gedaan aan de

Planschaderisicoanalyse Stadhuiskwartier

mei 2013

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Planologische situatie	3
	2.1 Geldende planologische situatie	3
	2.2 Nieuwe planologische situatie	4
3	Analyse	5
	3.1 Inleiding	5
	3.2 Planologische vergelijking	5
	3.3 Situatie Polstraat	5
4	Conclusie en advies	6
	4.1 Conclusie	6
	4.2 Advies	6

Bouwregels

Binnen de regels van het inrichtingsgebied is een uitbreiding van de bestaande bebouwing mogelijk binnen een aantal regels, waarvan het bebouwingspercentage van 55% en een hoogte van 4 bouwlagen (zijde Grote Kerkhof) en 5-6 bouwlagen (Burseplein) gerealiseerd mogen worden.

Voor de bouwhoogte van de bebouwing aan de zijde Polstraat wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de huidig aanwezige bebouwing/karakteristiek. Dit is onder andere vastgelegd in kaprichtingen (kaartblad 3) en de bijlage straatwanden. Dit betekent dat qua bouwhoogte de huidige aanwezige bebouwing in de meeste gevallen maatgevend is.

Functioneel

Het bestemmingsplan IJsselzone Binenstad had functioneel een onderscheid in de meest gewenste functie en in de bestaande functie.

- bijzondere doeleinden en bijzondere doeleinden + horeca (vm. schouwburg) (bestaand)
- bijzondere doeleinden
- in het hele bestemmingsplan is wonen op de verdieping toegestaan.

2.2 Nieuwe planologische situatie

Bestemmingsplan Stadhuiskwartier

In het ontwerp bestemmingsplan Stadhuiskwartier heeft de locatie van het nieuwe Stadhuiskwartier de bestemming 'Maatschappelijk'.

Bouwregels

Binnen de regels bouwregels op de locatie van het toekomstige Stadhuiskwartier gelden bouwregels. Zo zijn de bouwgrenzen van het toekomstige Stadhuiskwartier vastgelegd door verschillende bouwvlakken waarin gebouwd kan worden. De opgenomen goot- en bouwhoogte bedragen 12,5m / 16,5m zijde Grote Kerkhof en de maximale bouwhoogte bedraagt 19m aan het Burseplein. Aan de zijde Polstraat bedraagt de maximale bouwhoogte 11,5m (deels) en de maximale goot- en bouwhoogte 11,5m / 15m (deels).

Functioneel

De volgende functies zijn toegestaan in het ontwerp bestemmingsplan Stadhuiskwartier:

- maatschappelijke voorzieningen
- cultuur en ontspanning
- wonen vanaf de tweede bouwlaag (eerste verdieping)
- horeca van categorie 2a (vm. schouwburg)
- parkeervoorzieningen (ondergronds)

4 Conclusie en advies

4.1 Conclusie

De ontwikkeling van het stadhuiskwartier lijdt niet tot planschade of mogelijke schade komt niet uit boven het algemeen maatschappelijke risico (forfait). Het overgrote deel van het bouwplan voor het nieuwe stadhuiskwartier past binnen het geldende bestemmingsplan. Voor de delen die niet binnen het bestemmingsplan passen (m.n. Polstraat) geldt dat er geen sprake is van mogelijke planschade.

4.2 Advies

Het advies is om bij de ontwikkeling van het stadhuiskwartier geen financiële middelen te reserveren.