

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

ontwerp BP Brink 69/70

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-002097	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	17-03-2020
Datum	10-03-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
Weth. Grijsen		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	17-03-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Wethouder	04-03-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager	05-03-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	05-03-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-03-17

Bijlagen

1. Ontwerp bestemmingsplan met Regels toelichting en plankaart
2. Persbericht

B & W d.d.: 17-03-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan Brink 69-70;
- 2 het ontwerp-raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 3 het ontwerp bestemmingsplan "Brink 69/70" voor zes weken ter inzage te leggen;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken .

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Ja

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

De bibliotheek van Deventer is in 2018 verhuisd naar een nieuwe locatie in de binnenstad van Deventer. Conform het besluit van de raad is de voormalige bibliotheek locatie aan de Brink 69 en 70 verkocht middels een openbare inschrijving. Een onderdeel van de openbare inschrijving is geweest dat de geselecteerde plannen gepresenteerd zijn aan de stad en dat inwoners van Deventer hun voorkeur voor een plan hebben mogen uitspreken. Daarnaast zijn de ingediende plannen beoordeeld door een beoordelingscommissie.

Het plan met een initiatief voor het realiseren van een museum (met museumwinkel) en horeca op begane grond, eerste etage en kelder, winkels en ateliers op de begane grond aan de Kleine Overstraat en woningen op begane grond en alle verdiepingen, heeft van de inwoners van Deventer en de beoordelingscommissie de voorkeur gekregen. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan "Brink 69 en 70" voorziet hierin.

Begin februari 2019 is de koopovereenkomst getekend voor verkoop van de Brink 69/70.

Er zijn in de koopovereenkomst afspraken gemaakt over:

- Er dient voor 1 mei 2019 een ontvankelijke aanvraag ingediend te zijn voor wijziging bestemmingsplan.
- Er is een recht van opstal opgenomen voor het toilet voor minder-validen en er zijn afspraken over de toegankelijkheid;
- er is een inspanningsverplichting opgenomen ten aanzien van maatregelen duurzaamheid;
- Het kostenverhaal voor de planologische procedure is opgenomen;
- In de overeenkomst is een realisatieplicht opgenomen voor het plan (museum en woningen)
- De levering van het object vindt plaats na een onherroepelijk planologisch kader voor de functie; een passend bestemmingsplan.
- Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid, alsmede de kosten voor de benodigde procedures zijn voor rekening en risico van de koper.

Voor 1 mei 2019 is conform de afspraken een ontvankelijke aanvraag ingediend voor wijziging bestemmingsplan. Het ecologisch onderzoek duurde echter tot oktober 2019 in verband met lange doorlooptermijnen van het onderzoek. Voor de gemeente is het van belang dat de bestemming museum in het bestemmingsplan ook uitsluitend museum kan zijn. De gewenste flexibiliteit om een museum mogelijk te maken is voor de gemeente onvoldoende garantie, omdat andere functies dan ook mogelijk zijn. Omdat nog niet duidelijk is wat de aard en soort van museum er zal komen, is in het bestemmingsplan opgenomen dat dit een museum van minimaal 300 m² moet zijn op de begane grond aan de zijde van de Brink met een uitstraling van een museum. De intentie van koper is om een groter museum te realiseren. Het bestemmingsplan maakt dit zeker mogelijk, maar er is een minimum eis voor de grootte en voldoende flexibiliteit om een groter museum te realiseren. De gesprekken hierover en het wachten op de laatste onderzoeken hebben enige tijd in beslag genomen.

Beoogd resultaat

Een nieuwe invulling geven aan de oude bibliotheek locatie die meerwaarde geeft aan de binnenstad van Deventer en daarmee de verkoop van het pand te kunnen afronden.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Binnenstad
- Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P378-OW01.GML met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruikgemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor het bestemmingsplan:

Indien er geen onherroepelijk bestemmingsplan komt betekent dat:

- geen verkoop
- geen realisatie van museum
- hogere kosten voor gemeente omdat pand onderhouden en beheerd moet worden

Argumenten tegen dit bestemmingsplan zijn er niet, behalve dat er enige mate van flexibiliteit wordt gegeven aan groei van een toekomstig museum.

Toelichting beslispunten:

Beslispunt 1 in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Er is gekeken naar archeologie; bodem; ecologie; natuur inclusief bouwen en naar duurzaamheid. Uit de rapporten komen aanbevelingen voor de bouwfase. Op dat moment is extra onderzoek nodig naar de vleermuis en ook voor archeologie zal er voor en tijdens de bouwfase onderzoek moeten plaatsvinden. Dit zal gerealiseerd moeten worden voordat er een omgevingsvergunning bouw of sloop aangevraagd wordt. Het staat de herbestemming niet in de weg.

Stedenbouwkundig zal het uiteindelijke ontwerp van het plan getoetst worden door de Plan Advies Raad. Hierin wordt goed bekeken hoe omgegaan is met het rijksmonument en de ligging in het beschermd stadsgezicht aan de Brink. Ook het Museum aan de Brink is een vereiste die we in het bestemmingsplan hebben opgenomen.

Beslispunt 2

Het ontwerp raadsbesluit en het raadsvoorstel vast te stellen.

Beslispunt 3 en 4

Het ontwerp bestemmingsplan "Brink 69/70" voor zes weken ter inzage te leggen. En de nota en het besluit openbaar te maken.

Extern draagvlak (partners)

De ontwikkelaar kan na vaststelling van het bestemmingsplan de benodigde omgevingsvergunningen gaan aanvragen en met een architect een uitgewerkt plan in gaan dienen.

Omwonenden kunnen het mogelijk niet eens zijn met de bestemmingsplanherziening en hebben de mogelijkheid om op het ontwerpbestemmingsplan hun zienswijzen in te dienen.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure worden op basis van de koopovereenkomst verhaald op de koper. Ook voor mogelijke planschadekosten is er een overeenkomst gesloten. Verder zijn er geen financiële consequenties voor de gemeente.

De levering van het pand vindt plaats uiterlijk 2 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan

De opbrengsten van de verkoop van het pand zijn voor de gemeente Deventer.

Aanpak/uitvoering

Bij dit collegevoorstel is een ontwerp-raadsvoorstel en een ontwerp-raadsbesluit gevoegd. Deze gaan pas naar de raad na de zienswijzeperiode.

Na uw besluit worden de volgende procedurele stappen gemaakt:

- het ontwerp bestemmingsplan wordt met bijbehorende stukken (waaronder het ontwerp-raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit) gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- Na de ter visie legging worden eventuele zienswijzen beantwoord en worden eventuele aanpassingen in het bestemmingsplan verwerkt;
- vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad volgt binnen 12 weken na de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan wordt het opgenomen in het naar verwachting dan geldende Chw-bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen. U ontvangt op korte termijn een afzonderlijke Memo, met daarin meer informatie over de wijze waarop afzonderlijke ontwikkelingen hierin kunnen worden opgenomen.
- het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter visie gelegd met de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.



Plangebied

Brink 69 en 70

Enkelbestemmingen

GD Gemengd

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid

Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Gebiedsaanduidingen

milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Functieaanduidingen

museum

Bouwvlakken

bouwvlak

Bouwaanduidingen

specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1

specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2

Maatvoeringen

maximum bouwhoogte (m)

maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Deventer

Brink 69 en 70

Bestemmingsplan



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl

project	20190052		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	22-01-2020
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	10-04-2019
idn	NL.IMRO.0150.P378-OW01		

<https://deventer.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P378-OW01>

Brink 69 en 70

Deventer

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0150.P378-OW01

projectnummer:

20190052

opdrachtleader:

Y. Scheringa

planstatus

datum:

25-04-2019

06-03-2020

status:

concept
voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	9
1.4 Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Beschrijving huidige situatie	11
2.3 Beschrijving toekomstige situatie	14
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing	17
3.1 Beleidskaders	17
3.2 Rijks- en gemeentelijke monument en Cultuurhistorie	29
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden	31
4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten	31
4.2 Milieuaspecten	34
4.3 Leidingen en kabels	43
4.4 Waterhuishouding	43
4.5 Verkeer en parkeren	45
4.6 Vormvrije m.e.r.-beoordeling/Milieueffectrapportage	46
Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten	47
5.1 Inleiding	47
5.2 Planopzet	47
5.3 Handhaving	51
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	53
6.1 Inleiding	53
6.2 Economische uitvoerbaarheid	53
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.4 Vooroverleg	54
Bijlagen bij de toelichting	55
Bijlage 1 Lijst met toegestane horeca	57
Bijlage 2 Bureauonderzoek Brink 70	59
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek	89

Bijlage 4	Stikstofonderzoek	137
Bijlage 5	Quickscan Ecologie	147
Bijlage 6	Aanvullend ecologisch onderzoek	169
Bijlage 7	Memo duurzaamheid	173
Bijlage 8	Watertoets	177
Regels		181
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	183
Artikel 1	Begrippen	183
Artikel 2	Wijze van meten	191
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	193
Artikel 3	Gemengd	193
Artikel 4	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid	196
Artikel 5	Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid	199
Artikel 6	Waarde - Beschermd stadsgezicht	202
Hoofdstuk 3	Algemene regels	205
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	205
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	206
Artikel 9	Algemene bouwregels	207
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	208
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	209
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	211
Artikel 12	Overgangsrecht	211
Artikel 13	Slotregel	213
Bijlagen bij de regels		215
Bijlage 1	Categorie-indeling horeca	215
Bijlage 2	Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis	217

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

1.2.1 Ligging

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



Figur 1.1

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



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

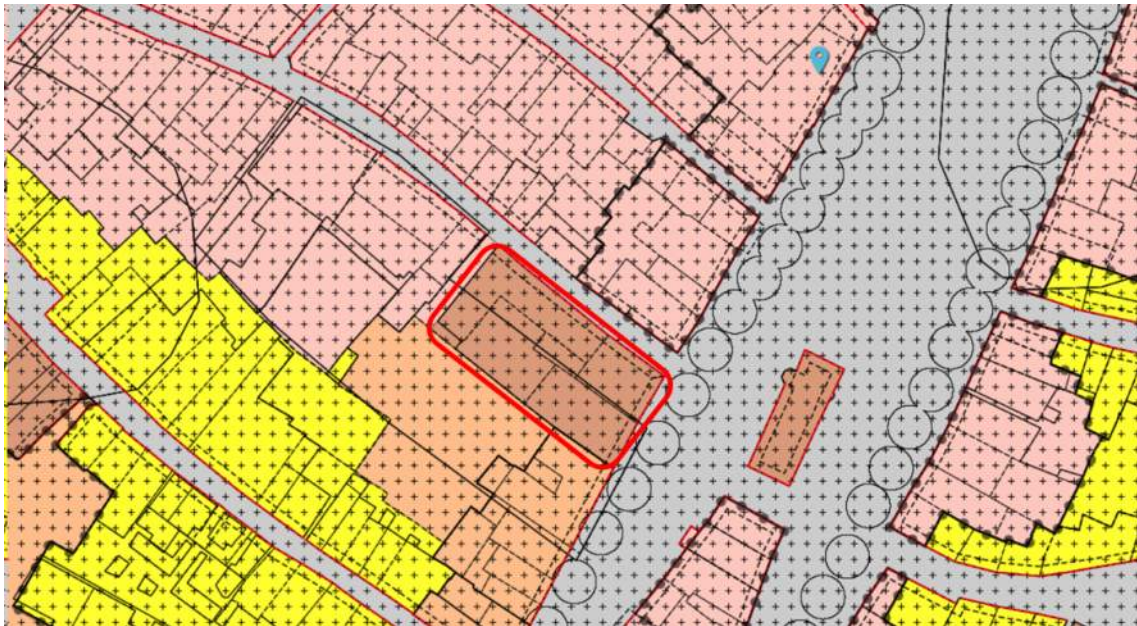
1.3 Geldend bestemmingsplan

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

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

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

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



Figuur 1.3 Fragment bestemmingsplan 'Binnenstad'

Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B

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

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

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving huidige situatie

Historie

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



Figuur 2.1 Historische kaart Deventer 1652 (bron:

Omgeving

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



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



Figuur 2.3 Kleine Overstraat (bron: Street view)

Brink 69 Heilige geest Gasthuis

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

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



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

Brink 70 Bibliotheek

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



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

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

2.3 Beschrijving toekomstige situatie

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

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

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

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



Figuur 2.7 Impressie hoekpand samen met nieuwbouw in de Kleine Overstraat



Figuur 2.8 Impressie Kleine Overstraat



Figuur 2.9 Impressie binnentuin

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Beleidskaders

3.1.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

3.1.2 Provinciaalbeleid

Omgevingsvisie Overijssel 2017

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

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

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

Omgevingsverordening Overijssel

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

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

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

Bovenstaande aspecten worden hieronder verder besproken.

Principe van concentratie

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

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

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

Bovenregionale afstemming

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

Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik

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

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

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

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

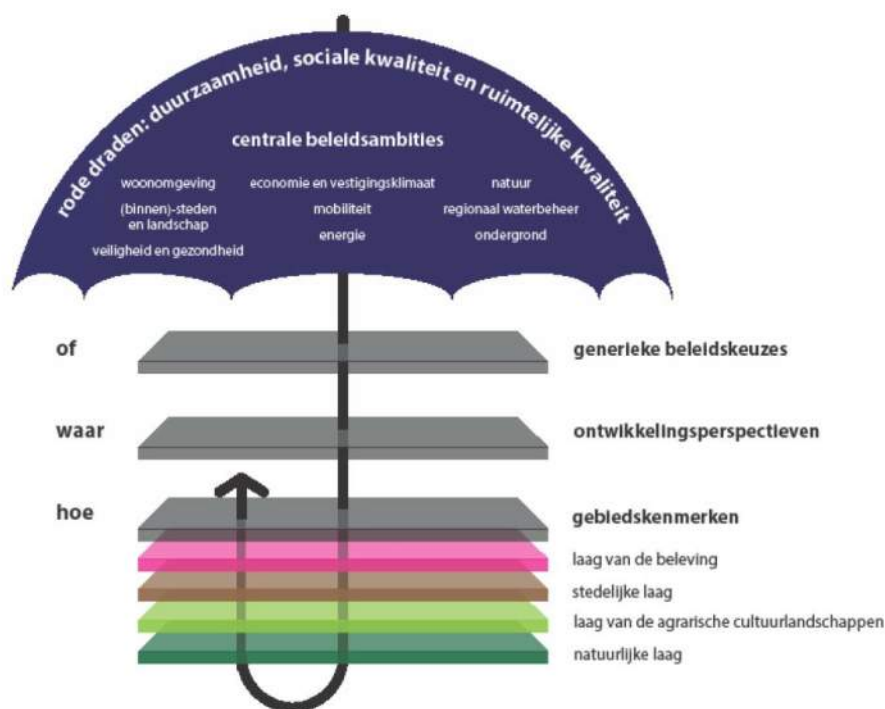
Toekomstbestendigheid

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

Ruimtelijke kwaliteit: Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel

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

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



1. Of - Generieke beleidskeuzes

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

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

Gebiedsspecifieke beleidskeuzes

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

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

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

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

Conclusie

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

2. Waar - Ontwikkelingsperspectieven

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

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

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

3. Hoe - Gebiedskenmerken

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

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

1. *Natuurlijke laag*

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

2. *Laag van het cultuurhistorisch landschap*

Het plangebied wordt niet in een cultuurhistorisch landschap aangeduid.

3. *Stedelijke laag*

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

4. *Laag van de beleving*

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

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

Conclusie

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

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Deventer 2025 (2004)

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

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

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

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

Omgevingsvisie Deventer

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

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

De omgevingsvisie heeft drie kernuitgangspunten:

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

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

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

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

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

Ambitiedocument: Deventer een bericht aan de stad (2010)

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

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

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

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

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

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

Het document gaat verder in op drie focuspunten:

- een ambtenarenhuis;
- bibliotheek;
- cultuurinstellingen.

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

Horecabeleid "Versterkt door maatwerk 2016-2020"

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

1. Ruimte voor vernieuwing

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

2. Verruimen openingstijden

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

3. Samenwerking versterken

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

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

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

De Brink

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

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

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

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

Dwaalmilieu van de Overstraten en Nieuwstraat.

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

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

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

Woonbeleid 2018

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

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

Woningbehoefte

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

Conclusie

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

Beleidsnota Beroep en bedrijf aan huis (2007)

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

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

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

Conclusie

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

3.2 Rijks- en gemeentelijke monument en Cultuurhistorie

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

3.2.1 Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

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

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

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

3.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beschermd stadsgezicht

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

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

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

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

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

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Archeologie / cultuurhistorie en monumenten

Wettelijk kader

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

4.1.1 Archeologie

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

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

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

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

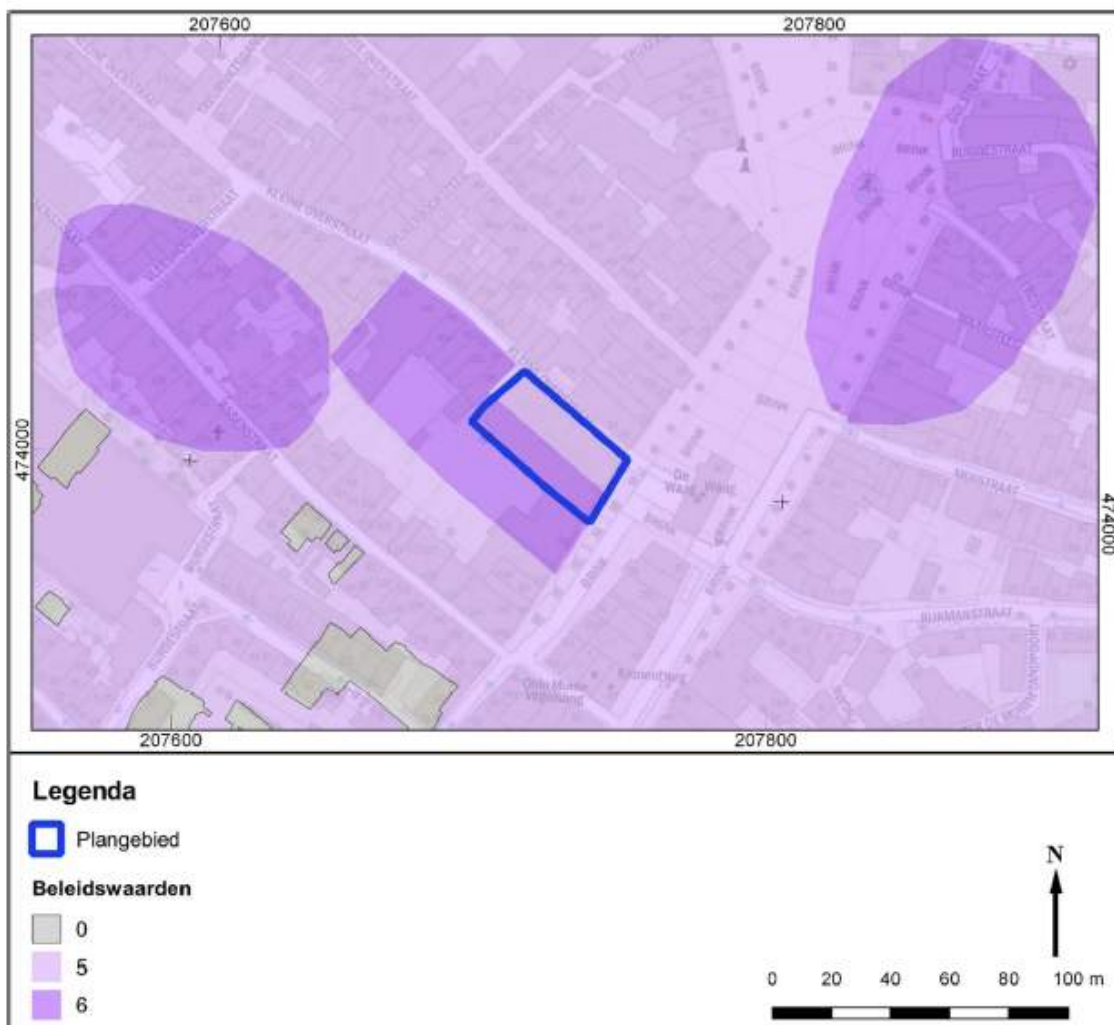
'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid'

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

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

'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid'

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



Figuur 4.1 Uitsnede van de archeologische beleidskaart 2015

Archeologische verwachting

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

Fysische geografie

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

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

Historische verwachting

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

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

Bestaande verstoring

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

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

4.1.2 Nieuwe ontwikkelingen

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

4.2 Milieuaspecten

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

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

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

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

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

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

Onderzoek en conclusie

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

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

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

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

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

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

Afstemming horeca en wonen

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

noodzakelijk in verband met het aspect geluid.

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

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

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

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

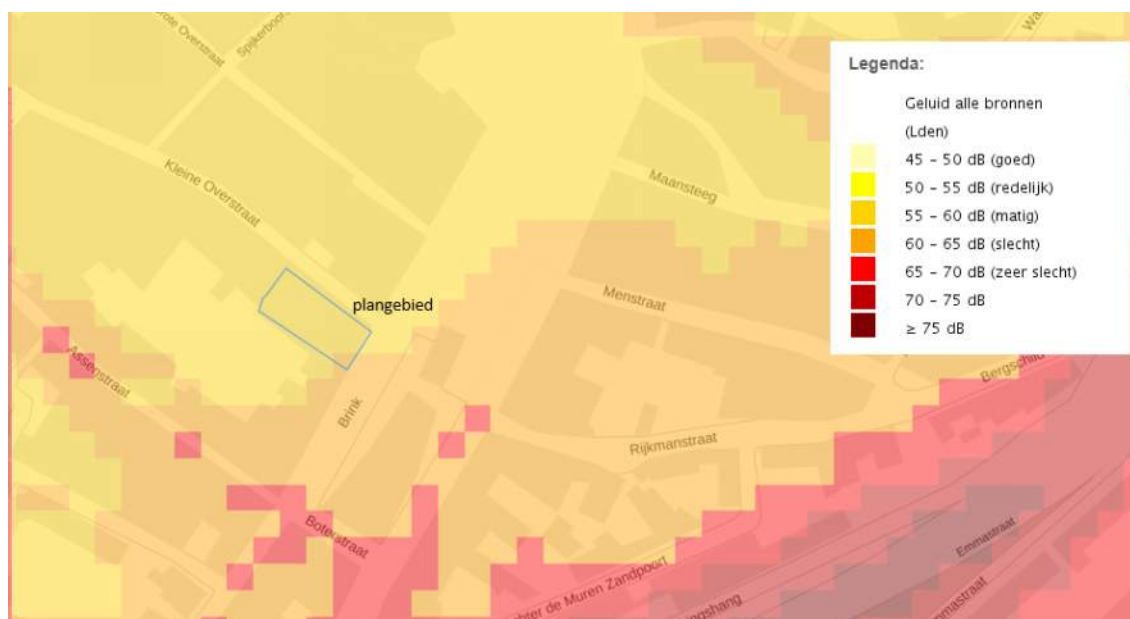
Verder geldt in algemene zin dat binnenterreinen/hofjes goed worden afgeschermd van overig omgevingsgeluid en binnen een stedelijke omgeving zorgen voor een akoestisch aantrekkelijk woonklimaat (buiten de winkeltijden).

4.2.2 Geluid

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

4.2.2.1 Wegverkeerslawaai

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



Figuur 4.2 Uitsnede geluidbelasting (bron: Atlas leefomgeving)

4.2.3 Geur

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

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

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

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

geur geen gevolgen zijn voor dit plan.

4.2.4 Bodem

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

4.2.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

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

Situatie plangebied

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

4.2.6 Externe veiligheid

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

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

Voorliggende ontwikkeling

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

4.2.7 Ecologie

4.2.7.1 Wet natuurbescherming

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

Gebiedsbescherming

Natura-2000 gebieden

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

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

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

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

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

Stikstofdepositie

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

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

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

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

Soortenbescherming

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

Vogelrichtlijn.

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

Flora

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

Vleermuizen

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

Broedvogels

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

Conclusie

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

4.2.8 Duurzaamheid

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

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

Duurzaamheid

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

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

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

4.3 Leidingen en kabels

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

4.4 Waterhuishouding

4.4.1 Inleiding

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

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

4.4.2 Grondwater

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

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

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

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

4.4.3 Voorkeursbeleid hemel- en afvalwater

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

4.4.4 Overstromingsrisico

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

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

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

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

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeersstructuur

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

4.5.2 Parkeren

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

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

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

Parkeerbehoefte

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

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

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

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

Beleid en Normstelling

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

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

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

Onderzoek

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

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

Hoofdstuk 5 Planopzet en juridische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Planopzet

5.2.1 Algemeen

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

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

De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

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

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

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

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

5.2.2 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

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

5.2.3 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

Dubbelbestemmingen

Archeologie

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

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

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

Beschermd stadsgezicht

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

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

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

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

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

5.2.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 11: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9: Algemene bouwregels

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

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

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

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

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

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

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

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

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

5.2.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

Artikel 12: Overgangsrecht

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

Artikel 13: Slotregel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.3 Handhaving

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

1. *Voldoende kenbaarheid van het plan*

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

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

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

3. *Realistische en inzichtelijke regeling*

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

4. Actief handhavingsbeleid

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

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Financiële haalbaarheid

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

Grondexploitatie

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

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

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De volgende stap in de procedure is de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen op het bestemmingsplan.

6.4 Vooroverleg

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

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

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

- -....
- - ...

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Lijst met toegestane horeca

LIJST MET TOEGESTANE HORECABEDRIJVEN PER HORECAGEBIED

Horecagebied met volgnummer		categorie-indeling ² en maximum aantal horecabedrijven per horecagebied			
		totaal	categorie 1B	categorieën 2A, 2B en 3A	categorieën 2B en 3A
1	Concentratiegebied de Brink ¹	35	x	x	
2	Kop van de Brink	16	-	x	
3	Grote Kerkhof	7	-	x	
4	Nieuwe Markt	6	-	x	
5	Zandpoort / Welle	7	-	x	
6	Stromarkt / Lamme van Dieseplein	6	-	x	
7	Grote Poot / Kleine Poot	5	-	x	
8	Grote Overstraat / Kleine Overstraat / Nieuwstraat	nb	-	-	x

Toelichting tabel	
¹	In dit gebied wordt uitbreiding van een <u>bestaand</u> horecabedrijf op de bovenverdieping van een pand (verticaal) of uitbreiding van een <u>bestaand</u> horecabedrijf met een naastgelegen pand (horizontaal) tot een uitbreiding van het aantal horecabedrijven gerekend.
²	Categorie-indeling zoals bedoeld in bijlage 3 van deze planregels
totaal	totaal aantal horecabedrijven binnen een bestemmingsvlak dat voor horeca mag worden gebruikt
x	horeca uit betreffende categorie toegestaan
-	horeca uit betreffende categorie niet toegestaan
nb	niet begrensd

Bijlage 2 Bureauonderzoek Brink 70



Bureauonderzoek A903 (project 639)
Brink 70, Deventer



Bureauonderzoek

Projectnummer: Project: OMN: Advies:	639 Brink 70 4660743100 903
Auteur(s):	Marieke van der Wal
Datum/paraaf	29-1-2019 
Autorisatie Senior Archeoloog	Emile Mittendorff
Datum/paraaf	29-1-2019 
<i>Versie: Definitief</i>	
Archeologie Deventer Postbus 5000 7400 GC Deventer 0570-671155 archeologie@deventer.nl	 gemeente Deventer archeologie
Versienummer documentsjabloon 1.4 – 26-10-2018	

Inhoud

1	INLEIDING	1
1.1	Administratieve gegevens	1
1.2	Kader, doelstelling en richtlijnen	1
1.3	Plangebied en onderzoeksgebied	2
1.4	Omvang en aard verstoring.....	2
1.4.1	<i>Bestaande verstoring</i>	2
1.4.2	<i>Nieuwe verstoring</i>	3
1.5	Werkwijze	4
2	BUREAUONDERZOEK	5
2.1	Geomorfologie	5
2.2	Bodemkunde	6
2.3	Historische situatie	7
	<i>Tweede Wereldoorlog</i>	15
2.4	Bekende archeologische waarden	16
2.4.1	<i>Archeologische verwachtingskaart</i>	16
2.4.2	<i>Van verwachting naar beleid</i>	19
3	CONCLUSIE EN GESPECIFICEERDE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING	21
3.1	Gespecificeerde verwachting	21
3.2	Samenvatting	22
3.3	Selectieadvies	23
3.4	Kosten	24
4	LITERATUUR EN BRONNEN	24
4.1	Literatuur	24
4.2	Lijst van kaarten en afbeeldingen	24
4.3	Kaarten:.....	25
4.4	Websites:.....	25

1 INLEIDING

1.1 Administratieve gegevens

Projectnummer Archeologie Deventer	639 (Advies 903)
Projectnaam:	Brink 70
Onderzoeksmeldingsnummer:	4660743100
Opdrachtgever:	Gemeente Deventer
Contactpersoon opdrachtgever:	Jesse Oosterloo
Bevoegde overheid:	Gemeente Deventer
Arch. deskundige bevoegde overheid	Drs. E. Mittendorff
Oppervlakte plangebied:	Ca. 1.235 m ²
Oppervlakte onderzoeksgebied	Ca. 1.235 m ²
Huidig grondgebruik	Bebouwing
Globale hoogteligging t.o.v. NAP:	8,2 m – 8,7 m + NAP
Locatie:	
Gemeente:	Deventer
Plaats:	Deventer
Toponiem:	Brink 70
Centrum coördinaten:	X: 207.719, Y: 474.017
Kadastraal perceel:	DVT00E 11054

1.2 Kader, doelstelling en richtlijnen

In het kader van de verkoop van de locatie van de voormalige bibliotheek aan de Brink 69-70, is gevraagd een bureaustudie op te stellen voor dit perceel (afb. 1). In deze bureaustudie wordt de archeologische waarde van het terrein vastgesteld. Dit onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of toekomstige bodemingrepen eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten zouden kunnen verstoren. Op basis van het bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, die als uitgangspunt kan dienen voor de ontwikkeling van het terrein. Wanneer de definitieve tekeningen voor een eventuele omgevingsvergunningaanvraag bekend zijn, dienen de bureaustudie en het (selectie)advies te worden geactualiseerd en wordt op basis hiervan een selectiebesluit genomen.

Op het moment van opstellen van deze bureaustudie is ter plaatse het bestemmingsplan *Binnenstad* vigerend. In dit bestemmingsplan kent het westelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid'. Dit betekent dat bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 5 m² en dieper dan 0,3 m om archeologisch onderzoek zal worden gevraagd. Het oostelijk deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid'. Hier is bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 10 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld altijd enige vorm van onderzoek nodig. Bij een bestemmingsplanwijziging, die hier noodzakelijk is, wordt het plangebied getoetst aan de hand van de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer.

Op basis van de in 2015 vastgestelde beleidskaart heeft het plangebied de beleidswaarden '5' en '6'. Voor de inhoudelijke onderbouwing van de archeologische beleidswaarden wordt verwezen naar de rapportages bij de verwachtingskaart¹ en de beleidskaart². Deze rapporten kunt u vinden op de website van de gemeente Deventer onder het thema archeologie. De beleidswaarden zijn in het bestemmingsplan vertaald naar dubbelbestemmingen.

De vraagstelling van het bureauonderzoek luidt als volgt:

Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de voorgenomen ingreep noodzakelijk?

Met als deelvragen:

- *Wat is de aard, datering, omvang en diepteligging van de eventuele verwachte archeologische resten?*
- *Wat is de verstoringsgraad van het plangebied?*
- *Wat zijn de consequenties van de ingreep voor de eventuele archeologische resten in het plangebied?*

¹ Willemse, *et al.*, 2013.

² Vermeulen, 2015.

1.3 Plangebied en onderzoeksgebied



Afb. 1: Het plangebied op de luchtfoto van 2018.

Het onderzoeksgebied van deze bureaustudie komt overeen met de omvang van het perceel E11054 aan de Brink te Deventer. In dit pand, met de huisnummers 69-70, was tot voor kort de openbare bibliotheek gevestigd. De bibliotheek verhuisde in 2018 naar een nieuwe locatie aan de Stromarkt, waardoor dit pand aan de Brink vrij komt. Voor de nieuwe bestemming van het gebouw is vooralsnog gekozen voor het plan van VBN Vastgoed, waarbij het pand verbouwd wordt tot museum, appartementen en studio's en wordt een binnentuin gerealiseerd.

1.4 Omvang en aard verstoring

De omvang en de aard van de verstoring bestaat uit de bestaande verstoring (sloop oude bebouwing, bouw bibliotheek) en de nieuwe verstoring behorende bij de nieuwe plannen voor de locaties.

1.4.1 Bestaande verstoring

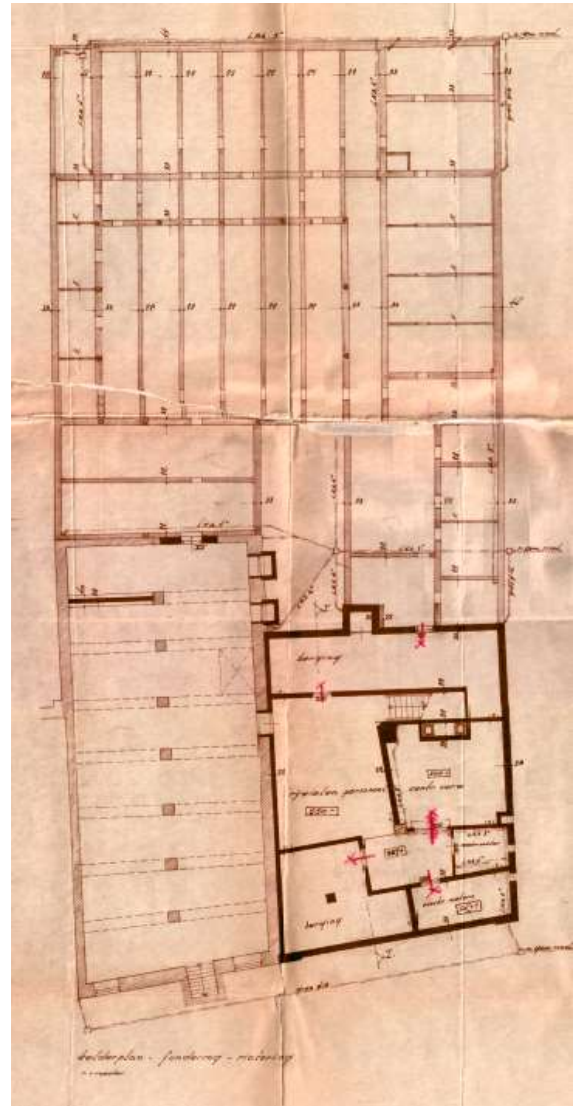
In de 17^{de} eeuw verhuisde het Heilige Geestgasthuis of Grote Gasthuis dat hier aan de Brink stond naar de Smedenstraat/ Bagijnenstraat (zie ook par. 2.3 en 2.4). Het terrein aan de Brink wordt voor particuliere bewoning in gebruik genomen. Deze bewoning heeft zijn sporen nagelaten in de vorm van huizen,

achterhuizen, bijgebouwen maar ook beer en afvalputten en waterputten. In de jaren 60 van de vorige eeuw werd de bestaande bebouwing grotendeels afgebroken om plaats te maken voor de bibliotheek. Alleen aan de Brink bleef een bouwlichaam van het Grote Gasthuis staan.

De huidige bebouwing van de bibliotheek bestaat uit drie bouwdelen. Vanaf de Brink gezien is het linkerdeel het Rijksmonument. Hier is gebruik gemaakt van het laatmiddeleeuwse bouwlichaam. Onder de vloer kunnen nog archeologisch relevante lagen aanwezig zijn, maar de bovenste meters zijn vergraven bij de aanleg van de kelder in de late middeleeuwen.

Het rechter bouwdeel aan de voorzijde is voorzien van een kelder (ca. 2,5-3 m onder maaiveld, afb. 2). Ook hier zijn de bovenste lagen verloren gegaan, maar moet op grotere diepte nog rekening worden gehouden met de aanwezigheid van oudere archeologische resten.

Het bouwdeel op het achterste deel van het terrein kent alleen een kruipruimte tussen de strokenfundering. Bij de aanleg is vermoedelijk de bovenste meter van het bodemarchief volledig verstoord. De dieper gelegen lagen zijn naar verwachting in meer of mindere mate intact. Onduidelijk is vooralsnog hoe de fundering onder de strokenfundering is gerealiseerd. Een fundering op staal behoort tot de mogelijkheden, maar ook een palen of putringen fundering kan niet worden uitgesloten. In alle gevallen geldt dat tussen de fundering substantiële delen van het bodemarchief intact kunnen zijn.



Afb. 2: Bouwtekening van de fundering en kelder van de bibliotheek aan de Brink uit 1963.

1.4.2 Nieuwe verstoring

Bij de tekeningen voor het plan zoals deze nu door l'M Architecten zijn opgesteld, wordt op dit moment de kelder van de voorzijde van de panden niet meegenomen. Daarom wordt er in dit bureauonderzoek vanuit gegaan dat de kelder niet aangepast gaat worden. Een tweede aanname op basis van de tekeningen is, dat er geen nieuwe kelder aan de achterzijde gepland is. Wel laten de tekeningen een liftschacht zien en wordt een deel van de bebouwing op het achterterrein gesloopt (afb 3). De liftschacht heeft een oppervlakte van ca. 7 m² en bevindt zich grotendeels in de zone met beleidswaarde 5. Op de plek van de te slopen bebouwing is een binnentuin gepland. De sloop van de bestaande bebouwing kan een verstoring van de archeologische lagen met zich mee brengen. De te slopen bebouwing bevindt grotendeels in de zone met beleidswaarde 6 en heeft een oppervlakte van ca. 185 m² en gaat qua oppervlakte dus ruim over de grens van 5 m² heen. Indien de bebouwing tot het maaiveld wordt gesloopt en de funderingen blijven zitten, zal dit aanzienlijk minder verstoring veroorzaken. Er zijn op dit moment geen doorsnedetekeningen aanwezig.



Afb. 3: De nieuwe plannen voor de panden, geprojecteerd op de huidige bebouwing (grijs).

1.5 Werkwijze

Het bureauonderzoek is uitgevoerd onder certificaat BRL SIKB 4000 protocol 4002, conform de richtlijnen van de vigerende versie van de Kwaliteitsnorm van de Nederlandse Archeologie (KNA 4.0, protocol 4002 Bureauonderzoek).³ Hierbij is de vigerende procesbeschrijving versie 1.2 van het kwaliteitsmanagementsysteem van Archeologie Deventer gevolgd.

In deze bureaustudie wordt een beeld gegeven van de archeologische resten die in en om het plangebied kunnen worden verwacht. Daarvoor zijn diverse bronnen geraadpleegd (zie H2). Om een beeld te krijgen van de archeologische vindplaatsen en historische elementen in de omgeving, evenals de archeologische verwachting, zijn de digitale archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer en de projectenkaart van de gemeente Deventer geraadpleegd.⁴ Voor de aardwetenschappelijke situatie is de geomorfologische kaart geraadpleegd. Om de historische situatie te schetsen zijn diverse historische kaarten bestudeerd en de kadastrale kaart van 1832. Jongere kaarten voegen voor de ontwikkeling van het plangebied niet veel informatie toe en zijn daarom niet gebruikt. Om een beeld te krijgen van de hoogteligging van het plangebied is het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) geraadpleegd. Al deze gegevens zijn gebruikt om tot een gespecificeerde archeologische verwachting te komen en een selectieadvies uit te brengen.

³ www.sikb.nl.

⁴ In de projectenkaart zijn alle bekende archeologische onderzoeken, waarnemingen en vondsten opgenomen, inclusief de (opgeschoonde en ontdubbelde) gegevens uit ARCHIS.

2 BUREAUONDERZOEK

2.1 Geomorfologie

Het natuurlijk landschap van de gemeente Deventer bestaat grotendeels uit dekzand. De basis van het landschap wordt gevormd door een Pleistoceen rivierlandschap. Als gevolg van opeenvolgende sedimentatie en erosie door afwisselend wind en water is in het pleniglaciaal (73.000 – 12.500 BP) een terrassenlandschap ontstaan. In het laat glaciaal (12.500 – 10.000 BP) is over dit terrassenlandschap als gevolg van (vaak lokale) verstuiving in de laatste ijstijd een pakket (jong) dekzand afgezet. Deze laag stuifzand vormde op de terrassen en in de oude rivierdalen kenmerkende ruggen en koppen, die goed geschikt waren voor akkerbouw. Vaak waren de dekzandruggen al vanaf de prehistorie door mensen in gebruik. De lager gelegen delen zijn veel minder intensief gebruikt, en werden vaak pas in de volle of late middeleeuwen en nieuwe tijd bewoond. Drie van deze koppen zijn ook tegenwoordig nog zichtbaar in de binnenstad van Deventer; de Berg in het Bergkwartier, de Noordenberg en de verhoging ter hoogte van het Grote kerkhof-Assenstraat.

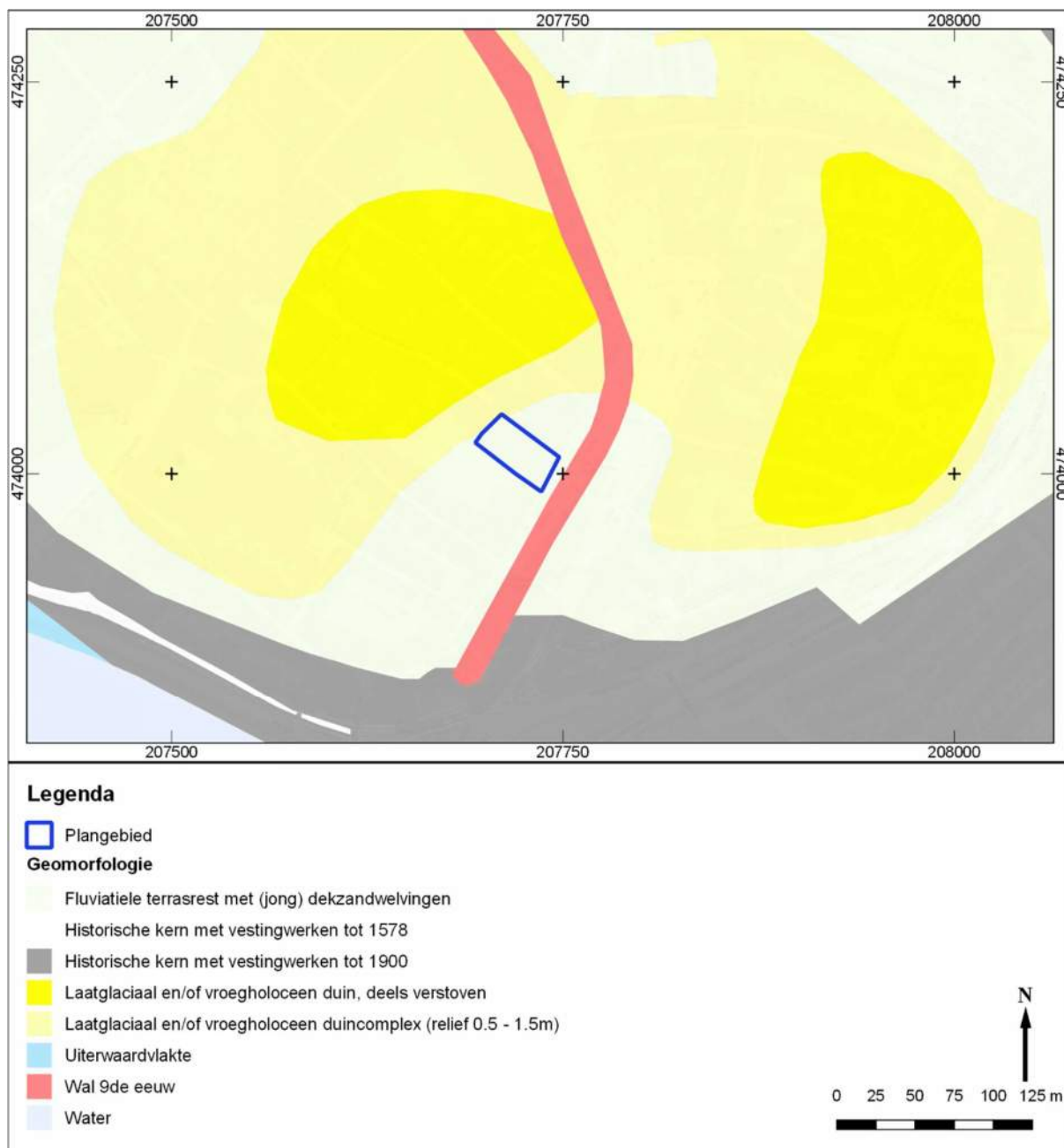
Tijdens het laatste deel van de laatste ijstijd (ca. 15.000-10.000 jaar geleden) werd ook in het IJsseldal als gevolg van (vaak lokale) verstuiving een grote hoeveelheid dekzand afgezet. Deze laag stuifzand vormde op de terrassen en in de oude rivierdalen kenmerkende ruggen en koppen. Het gevolg was de vorming van een dekzandrug, die als waterscheiding ging fungeren. Het noordelijke deel van de IJssel bij Deventer stond nu niet meer in contact met de Rijn, zodat door het IJsseldal alleen water van de lokale beken naar het noorden werd afgevoerd. Pas rond 600 na Chr. was sprake van een doorbraak in deze waterscheiding, en ontstond een grote rivier in het IJsseldal. Het exacte tijdstip waarop de waterscheiding doorbrak, is onduidelijk. De exacte datering van deze gebeurtenis is tot op heden punt van discussie. De archeologische data in het IJsseldal lijkt voorlopig te wijzen op een (eventueel geleidelijke) reactivatie van de IJssel in de laat-Romeinse tijd of vroege middeleeuwen, en dat er in de prehistorie en Romeinse tijd geen grote rivier door het IJsseldal stroomde.⁵

Bij de verwachtingskaart voor de gemeente Deventer is ook een geomorfologische kaart opgesteld (afb. 4). Op deze kaart is te zien dat het plangebied voornamelijk ligt op een fluviatiel terrasrest met (jonge) dekzandwelingen. Dit gebied vormt een iets lager gelegen zone tussen twee hogere laatglaciale of vroegholocene duinen in, de grotere kop onder de Assenstraat-Polstraat en het duin van de Bergkerk. In het verloop van de Assenstraat is dit hoogteverschil nog goed zichtbaar. De kop ter hoogte van de Noordenberg lijkt uit dezelfde periode te stammen als die van de Assenstraat. De hoge top onder het Bergkwartier is met een top boven 13 m + NAP duidelijk hoger dan de andere twee toppen onder de binnenstad. Deze kop bestaat uit relatief grof riviersediment, in tegenstelling tot de kop onder het ten noordwesten van het plangebied, die uit matig fijn stuifzand bestaat. De berg in het Bergkwartier heeft een jongere datering dan de andere twee koppen; bij een archeologische opgraving aan de Houtmarkt werd onder een stuifzandpakket een kuil uit de bronstijd (2000-800 voor Chr.) aangetroffen.⁶ Het stuifzand moet daarmee een jongere datering hebben dan de kuil. Het uiterste noordelijke puntje van het plangebied ligt op de flank van het duincomplex.

Dergelijke hooggelegen gebieden zoals waar het plangebied zich op bevindt, zijn al vanaf de prehistorie in trek als bewoningslocatie. Dat deze locatie ook in de daaropvolgende perioden bewoond was, wordt beschreven in de paragrafen 2.3 en 2.4. Het plangebied maakte namelijk vanaf de vroege middeleeuwen deel uit van de nederzetting Deventer en is vervolgens over de eeuwen heen kunstmatig opgehoogd.

⁵ Willemse *et al.*, 2013.

⁶ Vermeulen & Van der Wal, in voorbereiding (RAD 46).



Afb. 4: Het onderzoekgebied op de geomorfologische kaart.

2.2 Bodemkunde

Op de bodemkaart is dit gebied vanwege de aanwezigheid van bebouwing niet gekarteerd. Op basis van de geomorfologische eenheden zijn echter wel uitspraken te doen over de bodemtypen waarmee hier rekening moet worden gehouden.

Op de hoger gelegen van nature wat rijkere gronden, de flank van de duin, moet rekening gehouden worden met een Holtpodzol (Y21) of Looppodzol (cY21). Holtpodzolen kennen een dunne A horizont en een duidelijk ontwikkelde Moderpodzol (B)-horizont. Dit is de bodemsoort die in het onderzoeksgebied (op basis van andere onderzoeken) hier verwacht wordt. Vaak werden hier pluggen opgebracht, waardoor een Looppodzol ontstond((c)Y21) die een maximaal 50 cm dik plaggende kent. Tevens kan hier een Veldpodzol (c)Hn21 ontstaan. Hier leidt sterke uitloging tot een A-Horizont met een bleke kleur waaronder soms een nog bleker

uitspoelingshorizont (E) zichtbaar is. Daaronder bevindt zich een inspoelingshorizont (B) met daar weer onder de C, het moedermateriaal.

Op de fluviatiele terrasrest kunnen zich afhankelijk van de lokale omstandigheden meerdere bodemtypen hebben gevormd. Allereerst moet hier op de relatief wat hogere en drogere delen rekening worden gehouden met een Veldpodzol (Hn21). Lager in het landschap kunnen ook Beekeerdgronden of Gooreerdgronden zijn ontstaan. Beekeerdgronden (pZg23) kennen een voedselrijke humuslaag die overgaat in het voedselarme dekzandpakket. De ondergrond kent hier een fluctuerende grondwaterstand waardoor oxidatie optreedt. Bij Gooreerdgronden (pZn23) is sprake van een 20 à 50 cm dikke humuslaag op een dikke maar zwak ontwikkelde podzol (B Horizont). Dit type bodem ontstaat in de natte delen van het pleistocene landschap.

2.3 Historische situatie

Op de archeologische verwachtingskaart voor de gemeente Deventer is voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd niet altijd de fysische geografie doorslaggevend voor de verwachtingswaarde. Zeker in deze periode slaagt de mens er steeds meer in de natuur naar zijn hand te zetten waardoor het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze steeds minder goed in een model te vatten is. Juist voor deze periode zijn historische bronnen beschikbaar op basis waarvan veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd. Daarom zijn op basis van historische bronnen (zoals kaarten) locaties van historische elementen met een hoge verwachting aangewezen, waar archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd worden verwacht. Een gedetailleerdere beschrijving van de historische elementen en de onderbouwing van de hieraan gekoppelde beleidscategorieën is te vinden in de rapportages bij de archeologische verwachtingskaart⁷ en de archeologische beleidskaart⁸.

Op de verwachtingskaart vormt de gehele binnenstad binnen de middeleeuwse stadsmuren, de historische kern van Deventer, een geheel met een hoge archeologische verwachting en sporendichtheid. Binnen de stadswal en latere stadsmuur is sprake van langdurige continuïteit in bewoning en grondgebruik. Het gevolg hiervan is een complexe opbouw van archeologische lagen en een hoge dichtheid aan archeologische informatie. Binnen de binnenstad is wel sprake van variatie in de sporendichtheid. Deze sporendichtheid bestaat feitelijk uit twee componenten, de dichtheid aan sporen in de verschillende lagen en het aantal lagen op een locatie. De combinatie van beide componenten bepaalt feitelijk hoe groot het informatieverlies bij een ingreep met een gegeven oppervlakte is. Voor de binnenstad worden drie dichtheden onderscheiden: normaal, hoog en zeer hoog (respectievelijk beleidswaarde 4, 5 en 6). Voor alle drie de dichtheden is de in wet voorgestelde vrijstellingsgrens voor oppervlaktes van 100 m² te ruim, want ook kleinschalige onderzoeken kunnen in de binnenstad tot grote resultaten leiden.⁹

De ontwikkeling van de stad Deventer wordt beschreven in de rapportage bij de archeologische verwachtingskaart en voor een uitgebreide versie van deze beschrijving wordt dan ook verwezen naar het desbetreffende hoofdstuk in die rapportage.¹⁰ Een korte samenvatting, specifiek voor dit plangebied, wordt hier gegeven.

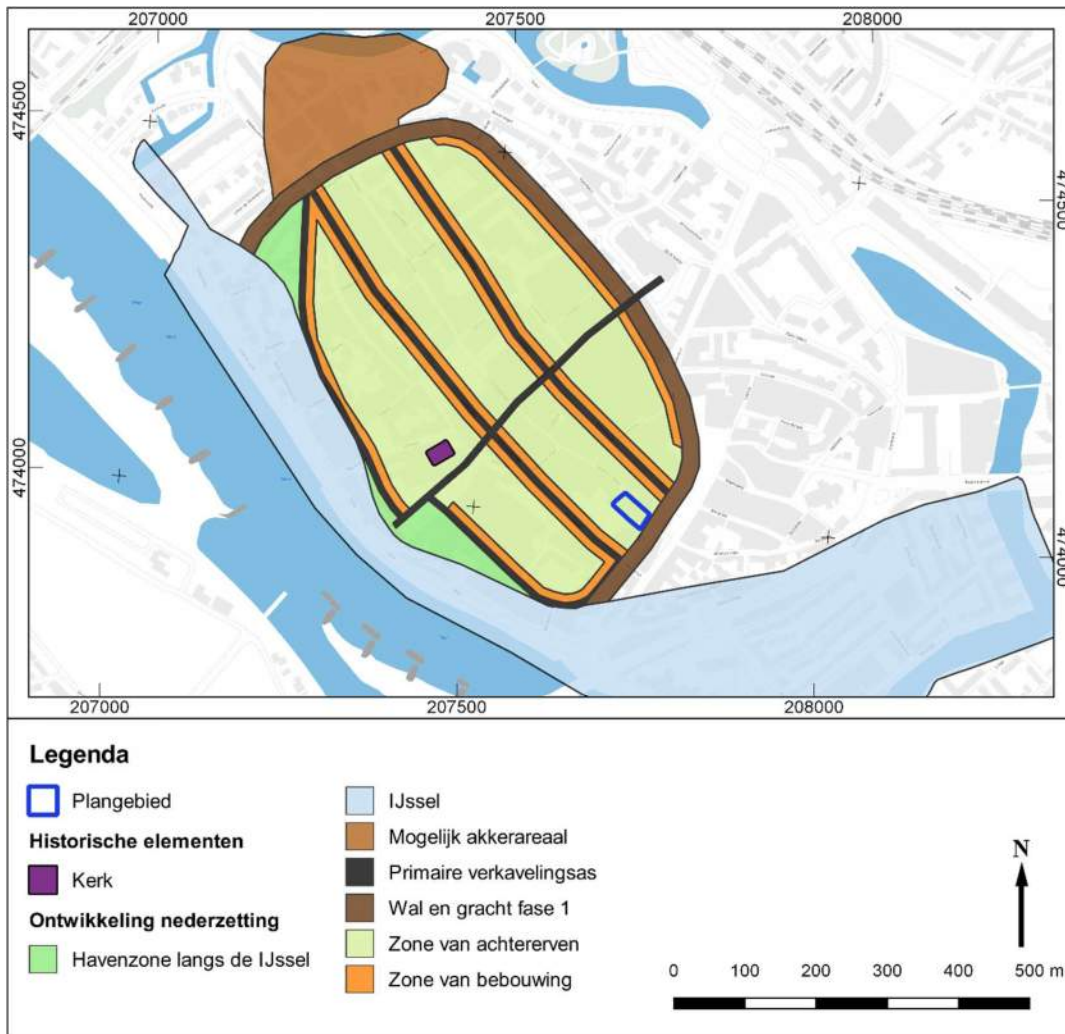
Vooralsnog worden sporen van de vroegste ontwikkeling van Deventer in de 8^{ste} eeuw iets ten noordwesten van het plangebied verwacht, maar de aanwezigheid van dergelijke resten kan bij gebrek aan onderzoek in de directe omgeving niet zonder meer worden uitgesloten. Midden 9^{de} eeuw komt in Deventer een verkaveling tot stand die tot de dag van vandaag bestaat. Het plangebied is gelegen midden tussen twee primaire verkavelingsassen die respectievelijk de lijn Grote Overstraat-Bagijnenstraat en de as Assenstraat-Bruynssteeg volgen (afb. 5). Aanvankelijk ligt de het plangebied midden tussen deze twee straten in op de achtererven. Hier moet rekening worden gehouden met allerlei sporen van ambachten en het dumpen van afval.

⁷ Willemse *et al.*, 2013.

⁸ Vermeulen, 2015.

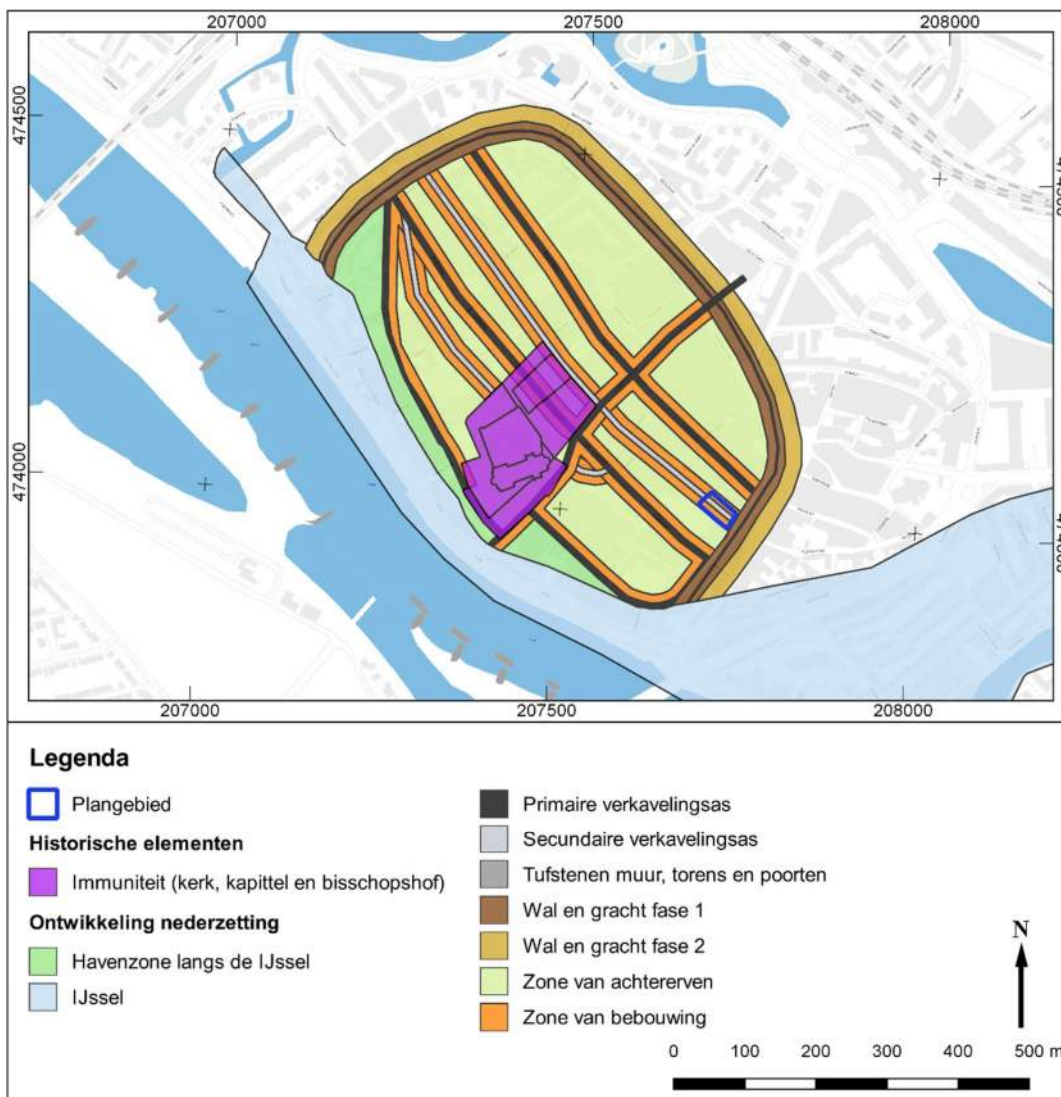
⁹ Zie voor een onderbouwing van de beleidswaarden en de bijbehorende vrijstellingsgrenzen: Vermeulen, 2015.

¹⁰ Willemse, *et al.*, 2013, hoofdstuk 4; 89-113.



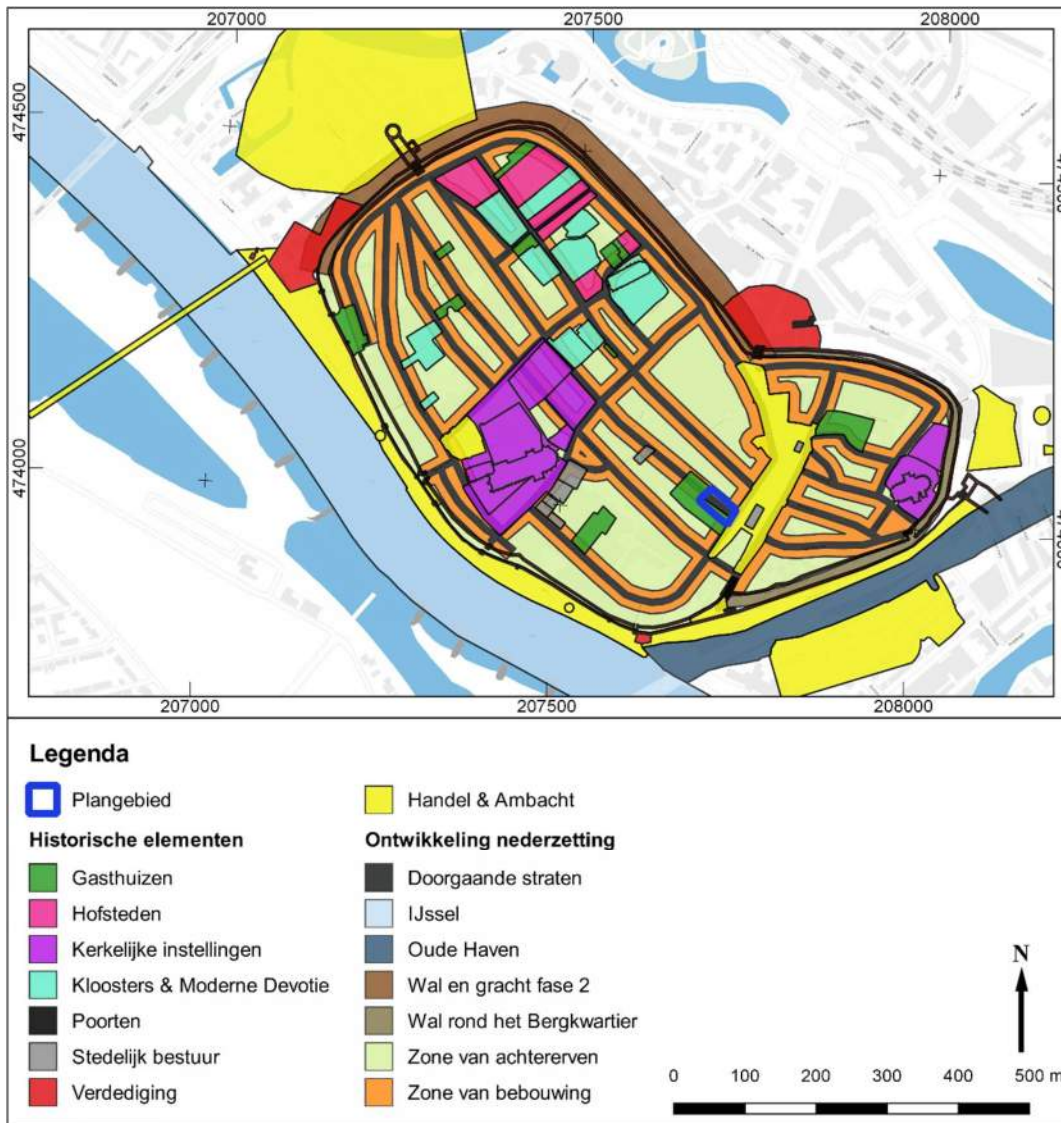
Afb. 5: De verkaveling van Deventer in de 9^{de} eeuw. Het plangebied is in deze periode gelegen op de vrijwel onbebouwde achtererven van de bebouwing aan de primaire verkavelingsas.

Na een Vikingaanval wordt aan het eind van de 9^{de} eeuw een wal rond de nederzetting aangelegd. Deze wal lag waarschijnlijk min of meer ter hoogte van de rooilijn aan deze zijde van de Brink. Voor de wal lag nog een gracht die onder de huidige Brink gezocht moet worden. Aan de Brinkzijde van het plangebied werd deze wal mogelijk aangelegd over bestaande bebouwing. Op enig moment in de 10^{de} of 11^{de} eeuw werd een nieuwe straat aangelegd ter plaatse van de huidige Kleine Overstraat. De rol van het plangebied veranderde toen. Het plangebied ligt dan binnen de bebouwde zone langs de nieuwe straat (afb. 6). Vanaf dat moment moet langs de Kleine Overstraat ook rekening worden gehouden met houtbouw. De houten bebouwing ontwikkelt zich geleidelijk van eenvoudige huizen tot steeds grotere en hogere koopmanshuizen waarvan sommige voorzien werden van omvangrijke kelders. Hoewel in dit deel van de stad vooralsnog geen tufstenen huizen zijn aangetroffen, kan de aanwezigheid bij gebrek aan onderzoek zeker niet worden uitgesloten.



Afb. 6: De verkaveling van Deventer in de late 10^{de} of 11^{de} eeuw. Het plangebied ligt nu aan een secundaire verkavelingsas, de Kleine Overstraat.

Aan het eind van de 12^{de} eeuw veranderde de situatie opnieuw ingrijpend. Het Bergkwartier werd bij de stad getrokken en rond het Bergkwartier werd een nieuwe wal aangelegd. De wal over de Brink verloor haar functie en werd in de gracht geschoven (afb. 7). Op deze manier kwam ruimte vrij voor een nieuwe functie als marktplein. De Brink wordt al vroeg in de 13^{de} eeuw genoemd als marktplein. Aan deze nieuwe Brink ontstond een nieuwe rooilijn waaraan nieuwe huizen konden worden opgetrokken. Een deel van deze huizen is vermoedelijk nog (deels) in hout uitgevoerd, andere werden mogelijk direct in baksteen gebouwd.



Afb. 7: De verkaveling van Deventer nadat het Bergkwartier bij de stad is getrokken (13^{de} – 16^{de} eeuw). Te zien zijn de Brink met de nieuwe rooilijn en het Heilige Geestgasthuis.

Aan deze rooilijn ontstond in de 13^{de} eeuw ook het Heilige Geest of Grootte gasthuis. Het gasthuis vestigde zich niet zonder reden aan het marktplein, het gasthuis diende in eerste instantie voor de opvang van reizigers en was een passantenhuis.¹¹ Hier konden reizigers voor een of twee nachten logies krijgen, bij slecht weer mochten zij langer blijven. Vanaf het begin van het gasthuis was er tevens sprake van kostkopers in het gasthuis. Dit zijn mensen die zich voor een som geld of andere goederen verzekerden van een verzorgde oude dag. Ook zieken verbleven hier permanent. Uit de statuten blijkt dat ook zwervers werden ondergebracht en bij lang aandringen kregen ook landlopers en prostituees een nacht logies of geld om ergens anders een slaapplek te vinden¹².

¹¹ Nalis, 2006, 157.

¹² Nalis, 2006, 157.

Het gasthuis bestond naast slaap- en eetzaal uit een kapel en allerlei gebouwen voor de bedrijfsvoering van het gasthuis (afb. 8). Het Rijksmonument ter plaatse, het linker bouwdeel van het plangebied, maakte onderdeel uit van dit complex. Op het terrein van het gasthuis mocht ook worden begraven, al is niet helemaal duidelijk in welke mate van dit recht gebruik is gemaakt. Begraafplaatsen in de binnenstad kennen de beleidswaarde 6 (hoge verwachting zeer hoge sporendichtheid). Hier kan zelfs de kleinste ingreep nog informatie opleveren. De zuidwestelijke helft van het plangebied kent deze beleidswaarde (zie ook afb. 19).



Afb. 8: Vermoedelijke indeling van de percelen van het Heilige Geestgasthuis aan de Brink (naar Nalis, 2006, 163).

Op een van de oudste kaarten, de plattegrond van Jacob van Deventer uit ca. 1560, is het gasthuis te herkennen aan het blauwgrijze leistenen dak (afb. 9). Op het schilderij van het beleg van Rennerberg tijdens de Tachtigjarige Oorlog is het gebouw minder goed te herkennen (afb. 10).



Afb. 9: Uitsnede van de plattegrond van Jacob van Deventer, ca. 1560



Afb. 10: Uitsnede van het schilderij van het Beleg van Rennerberg, 1578.

De stadsplattegrond van Braun en Hogenberg is gedetailleerder en hier is de kapel van het gasthuis goed te herkennen aan de spits. Ook de binnentuin/begraafplaats is te herkennen als een open ruimte met bomen (afb. 11). Dit is ook nog als zodanig te herkennen op de plattegrond van Blaeu (afb. 12)

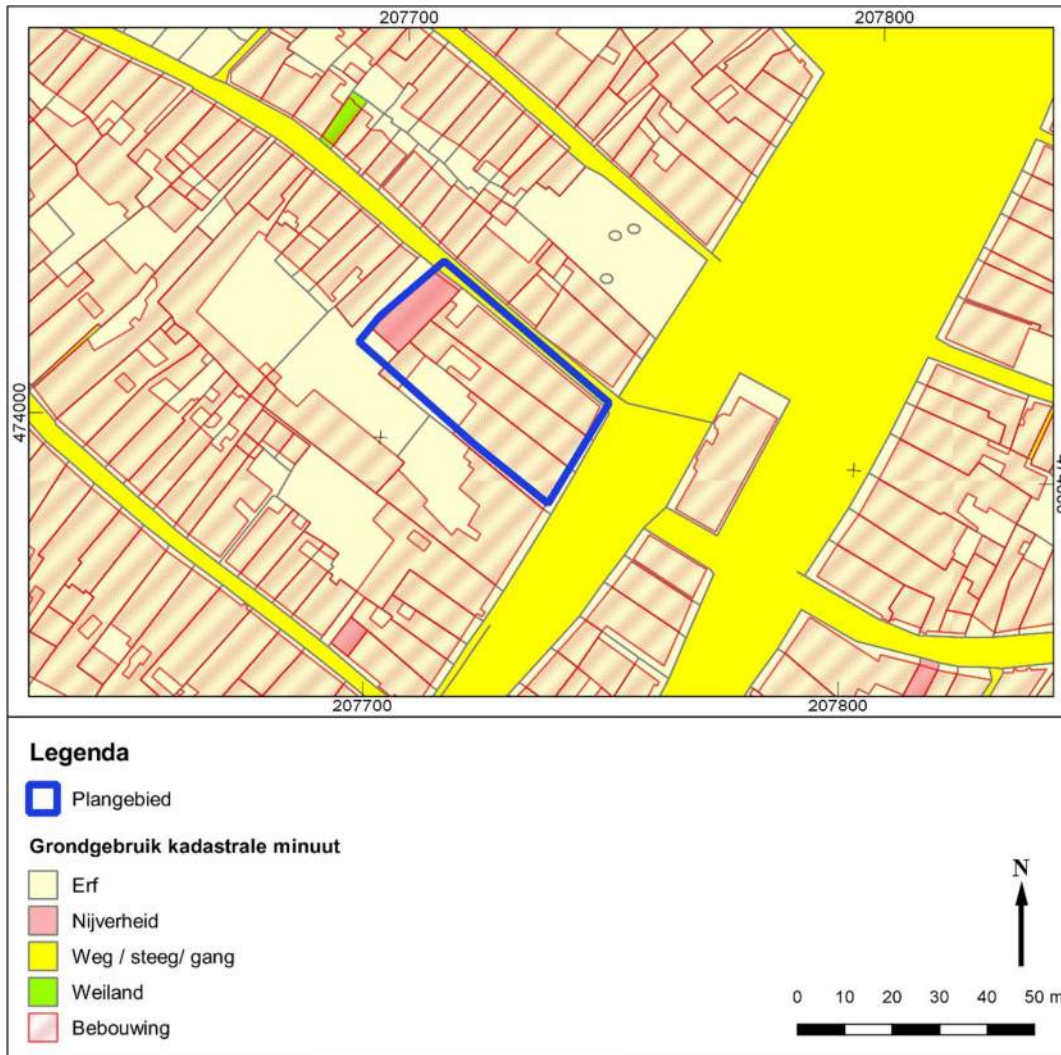


Afb. 11: Uitsnede van de plattegrond van Braun en Hogenberg, ca. 1581.



Afb. 12: Uitsnede van de plattegrond van Blaeu, ca. 1649.

In 1645 werd besloten om het gasthuis te verplaatsen. In de 17^{de} eeuw, verhuisden meerdere gasthuizen vanuit verschillende plekken in de stad naar het gasthuiscomplex aan de Smedenstraat/Bagijnenstraat. Rond 1650 verliet ook het Heilige Geestgasthuis haar plek aan de Brink en voegde zich in het 'gasthuisenkwartier' in het noordwesten van de stad.¹³ Het terrein aan de Brink wordt voor particuliere bewoning in gebruik genomen, waarvoor de bebouwing van het gasthuis deels gesloopt wordt. Ook deze bewoning heeft zijn sporen nagelaten in de vorm van huizen, achterhuizen, bijgebouwen maar ook beer en afvalputten en waterputten.



Afb. 13: Het plangebied op de kadastrale minuut van 1832.

Bij het maken van de kadastrale kaart in 1832 werd ook genoteerd wie eigenaar was van het perceel en wat zijn beroep was. Op deze kaart is te zien dat het huidige plangebied opgedeeld was in vier percelen, drie percelen waren gericht op de Brink en het achterste perceel was gericht op de Kleine Overstraat (afb. 13). Het achterste perceel en de twee buitenste percelen aan de Brinkzijde (Brink 69 en Brink 71) waren alle drie in handen van de koopman Mathieu van Calker. Het achterste pand was in gebruik als pakhuis, de twee andere panden werden als woning gebruikt. Het middelste perceel en pand aan de Brinkzijde (Brink 70) was eigendom van de weduwe Hermanna Michorius (geboren Hermanna Cornelia Vos van Havezathe).

In de jaren 60 van de vorige eeuw werd de bebouwing grotendeels afgebroken om plaats te maken voor de bibliotheek. Alleen aan de Brink 69 bleef een bouwlichaam van het Heilige Geestgasthuis staan. Wel werd in 1963 de gevel vervangen door de gevel zoals die nu nog bestaat (afb. 14 en 15).

¹³ Nalis, 2006, 160-163.



Afb. 15: De gevel van Brink 69 voor de 'restauratie' in 1963 (foto HCO, 1929).



Afb. 14: De gevel van Brink 69 na 'restauratie' (foto HCO, 1965-1975).

Tweede Wereldoorlog

Deventer is in de Tweede Wereldoorlog verschillende keren gebombardeerd. Op een luchtfoto van maart 1945 van dit deel van de binnenstad is te zien dat de zone van het plangebied zelf er nog ongeschonden uit ziet (afb. 16).

Binnen het plangebied geldt dat, gezien de het feit dat het gebied dicht bij een van de doelwitten van bombardementen (de brug) ligt, een verhoogd risico op de aanwezigheid van niet-gesprongen munitie. Uit een inventarisatie van verschillende bronnen blijkt dat in het plangebied vooral kans is op de aanwezigheid van met afwerp- en submunitie, raketten, geschuts- en gevechtsveldmunitie, gedumpte munitie en mijnen (afb. 17).¹⁴ Voor meer informatie zie de munitierisico-kaart van de gemeente Deventer.



Afb. 16: Uitsnede uit een geallieerde luchtfoto van 21 maart 1945 met daarop het plangebied en omgeving.

¹⁴ Van Oers, 2014.



Afb. 17: Het plangebied op de munitierisicokaart van de gemeente Deventer.

2.4 Bekende archeologische waarden

In de omgeving van het plangebied zijn tientallen onderzoeken uitgevoerd en vondstlocaties bekend (afb. 18). Hieronder wordt een selectie omschreven. Hierbij is gekozen voor die ingrepen die direct naast het plangebied liggen en voor die vindplaatsen die in enige mate representatief zijn voor de op deze locatie te verwachten structuren, sporen en vondsten. Binnen het plangebied zelf zijn nog geen onderzoeken uitgevoerd. De vondstlocatie met projectnr. 1096 middenin het plangebied betreft een fout in de kaart. Dit project betreft namelijk een losse vondst aan de IJsselkant.

2.4.1 Archeologische verwachtingskaart

Fysische geografie

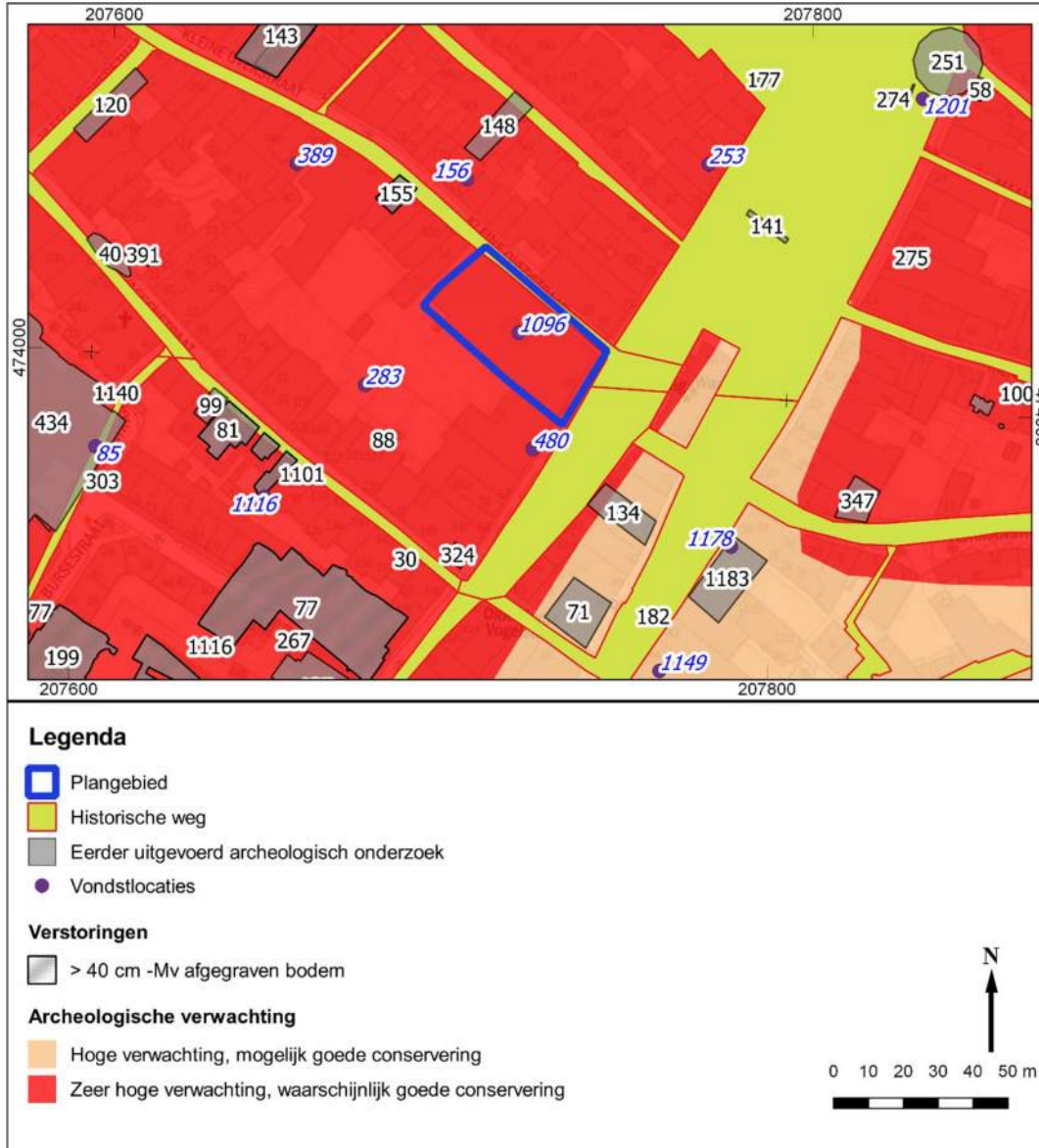
De fluviatile terrasrest met dekzandwelingen kent fysisch geografisch een zeer hoog voor archeologische resten uit met name de Karolingische periode en later. Archeologische resten zijn veelal afgedekt door een meer dan 50 cm dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd.

Historische geografie

Vanwege de ligging van het plangebied in de historische kern van de stad Deventer geldt op historisch geografische gronden een zeer hoge archeologische verwachting. Deze verwachting is gebaseerd op de ligging binnen de stadsmuren van de (laat) middeleeuwse stad.

Verstoringsen

Alleen aan de voorzijde van het gebouw Brink 69-70 is tot relatief grote diepte sprake van een bestaande versterking door de aanleg van een kelder bij de nieuwbouw in de jaren 60. Op het achterdeel van het terrein is het bodemarchief mogelijk vanaf ongeveer 1 m onder maaiveld intact. Onzekere factor is de diepere fundering van de achterbouw. Mogelijk zijn hier nog palen of putringen aanwezig die delen van het bodemarchief hebben verstoord.



Afb. 18: Het onderzoeksgebied op de archeologische verwachtingskaart, met daarop tevens de eerder uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondstlocaties.

Prehistorie en Romeinse tijd

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende archeologische vindplaatsen uit de prehistorie en de Romeinse tijd bekend. De bewoning uit de prehistorie en vroege middeleeuwen concentreert zich in die delen van de binnenstad die van nature hoog gelegen waren. Het plangebied ligt op de randzone van een dergelijk gebied. Op de drie duinen die hierboven genoemd zijn, zijn sporen van bewoning (of van menselijk handelen) aangetroffen die vanaf het laat-mesolithicum dateren (laatste fase van de midden steentijd, 6450-4900 voor Chr.). Deze sporen kunnen worden geïnterpreteerd als een basiskamp dat kort in gebruik is

geweest, waarbij ook vuurstenen gereedschap werd gemaakt.¹⁵ Na deze laatmesolithische gebruikperiode raakt het gebied overstoven door een pakket fijn stuifzand, met een dikte van minimaal 20 cm. In de top van dit stuifzand ontstaat in de late prehistorie een akkerlaag. Door de langdurige bewerking van deze laag zijn op veel plaatsen geen individuele fasen meer herkenbaar. De akkerlaag kent op de meest intacte plekken een dikte van ca. 50 cm. De vroegste keramiekvondsten uit dit pakket dateren uit het laat-neolithicum en de bronstijd. Het gebruik van de akkerlaag lijkt door te lopen tot in de Romeinse tijd (mogelijk tot en met de 4^{de} eeuw). In de laat-Romeinse tijd lijkt het gebruik (en de bewoning) af te nemen. Het is de vraag tot hoe ver de prehistorische akkerlaag buiten het duincomplex in de binnenstad doorloopt. Mittendorff geeft in zijn rapportage van het onderzoek in het Stadhuiskwartier (**pr. 312 en 434**, ca. 100 m ten zuidwesten van het plangebied) een reconstructie van het bereik van de prehistorische akkerlaag.¹⁶

Ook hier moet met dergelijke sporen rekening worden gehouden, al zijn deze in de praktijk vaak sterk verstoord door het intensieve bouwen en slopen in de middeleeuwen en nieuwe tijd.

Vroege en volle middeleeuwen

In deze periode ontwikkelde de nederzetting van enkele boerenerven naar een dorp. In deze periode heeft de IJssel zich waarschijnlijk verschillende keren verplaatst en had nog grote invloed op het landschap. Uit de periode van de vroege middeleeuwen (ca 450-850 na Chr.) zijn weinig archeologische vindplaatsen bekend. Een van de vindplaatsen betreft een grafveld onder de huidige Assenstraat (**pr. 40**, ca. 90 m ten westen van het plangebied).¹⁷ Op basis van één 14C-datering wordt het grafveld in de 8^{ste} eeuw gedateerd. Omdat de verkaveling van de binnenstad vermoedelijk al rond 850 tot stand kwam en sindsdien vastlag, is het waarschijnlijk dat het grafveld ouder is dan deze perceelindeling. Opvallend is ook de noord-zuid oriëntatie van een of enkele graven. Dit wijst op een datering in de prechristelijke of vroegchristelijke periode. In het latere christendom werden de graven veelal oost-west georiënteerd.

Van de periode hierna, de volle middeleeuwen weten we meer. Zo zijn er bij verschillende onderzoeken ten zuiden van het onderzoeksgebied, rond de Polstraat (ca. 90-130 m ten zuidwesten van het plangebied), resten van bewoning aangetroffen uit laatste fase van de vroege middeleeuwen (Ottoonse periode) en de volle middeleeuwen (**pr. 12, 77, 81, 95, 197-199**).¹⁸ Deze sporen bestaan onder meer uit resten van houten gebouwen, maar ook van tufstenen gebouwen. Verder werden resten van waterputten, beerkuilen, hutkommen en verschillende looppniveaus gevonden. Deze onderzoeken vormen een van de basis bouwstenen voor de theorieën over de ontwikkeling van de nederzetting zoals beschreven in par. 2.3.

Bij een kelderonderzoek in het pand Kleine Overstraat 46 werden eveneens sporen uit de 9^{de} tot en met de 11^{de} eeuw aangetroffen (**pr. 155**, ca. 25 m ten noordwesten van het plangebied).¹⁹ Dit pand maakte deel uit van het gebouwencomplex van het Heilige Geestgasthuis. Op een niveau van ca. 25-40 cm onder de keldervloer werden sporen van een hutkomachtige structuur en enkele kuilen gevonden die op basis van het aardewerk in de tweede helft van de 9^{de} eeuw / begin van de 10^{de} eeuw zijn gedateerd. Enkele kuilen bevatten veel ijzerslak en dateren uit de tweede helft van de 11^{de} eeuw / eerste helft van de 12^{de} eeuw. Het type sporen en vondsten die hier werden aangetroffen, duiden er op dat de onderzoekslocatie zich op het achterterrein van de percelen bevond.

Ook binnen het plangebied moet met dergelijke sporen en vondsten uit deze perioden rekening worden gehouden, al zijn deze in de praktijk vaak sterk verstoord door het intensieve bouwen en slopen in de late middeleeuwen en nieuwe tijd.

Late middeleeuwen en Nieuwe tijd

Bij het onderzoek in de kelder van de Kleine Overstraat 46 werden ook resten van bewoning uit de late middeleeuwen gevonden. Zo werden er onder meer funderingen van 14^{de}-eeuwse muren gevonden.²⁰ In de tweede helft van de 17^{de} eeuw werd het gebouw opgesplitst in 4 panden (Kleine Overstraat 46-52). Onder de scheidingsmuur met nr. 48 bevond zich een waterput die vermoedelijk eveneens een 14^{de}-eeuwse datering heeft. De kelder zelf is vermoedelijk bij de splitsing van het gebouw in de 17^{de} eeuw aangelegd.

¹⁵ Grote Kerkhof, **pr. 439**; Van der Wal, 2015. Stadhuiskwartier, **pr.312 en 434**; Mittendorff, 2018.

¹⁶ Mittendorff, 2018, 126.

¹⁷ Vermeulen, van der Wal & Pijpelink, 2010, 61 en 81-84.

¹⁸ Mittendorff, 2007.

¹⁹ Groothedde, 1996a, 101-103

²⁰ Groothedde, 1996a, 99-101.

Aan de Grote Overstraat 52 werd na een brand een archeologisch onderzoek uitgevoerd (pr. 148, ca. 25 m ten noorden van het plangebied).²¹ Ook bij dit onderzoek werden muurresten van waarschijnlijk 14^{de}-eeuwse huizen gevonden. In verschillende eeuwen is aan het pand gebouwd, de gevel dateerde uit de eerste helft van de 17^{de} eeuw. Op het achterterrein werd een zinkput van ijsselsteentjes en een beerput gevonden (vermoedelijk 18^{de}-19^{de} eeuw). Groothedde wijst er op dat de verstening van de panden aan de beide Overstraten het gevolg zijn van de grote stadsbrand van 1334. Na deze brand werden bakstenen en dakpannen gesubsidieerd om nieuwe branden tegen te gaan.

Binnen het plangebied moet rekening gehouden worden met soortgelijke sporen en resten van gebouwen en bewoning uit de late middeleeuwen. De bouw van de woningen op de plek van het gasthuis zal zeker een deel van de laatmiddeleeuwse bebouwing verstoord hebben. Ook de resten van de 17^{de}-eeuwse bebouwing zal tot een zekere mate verstoord zijn, door de bouwwerkzaamheden in de jaren 60 van de vorige eeuw. Voor zover bekend is enkel aan de voorzijde van het gebouw Brink 69-70 een kelder. Op het achterdeel van het terrein is het bodemarchief mogelijk vanaf ongeveer 1 m onder maaiveld intact en kan dus sporen vanaf de prehistorie tot aan de nieuwe tijd bevatten. Onzekere factor is de diepere fundering van de achterbouw. Mogelijk zijn hier nog palen of putringen aanwezig die delen van het bodemarchief hebben verstoord.

2.4.2 Van verwachting naar beleid

In het huidige bestemmingsplan *Binnenstad* heeft de locatie twee verschillende beleidswaarden. Het zuidelijke deel van het terrein kent de dubbelbestemming *Waarde- archeologisch verwachtingsgebied zeer hoge informatie dichtheid*. Dit betekent dat bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 5 m² en dieper dan 0,3 m om archeologisch onderzoek zal worden gevraagd. De rest van de locatie kent de dubbelbestemming *Waarde archeologische verwachtingsgebied grote informatiedichtheid*. Hier is bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 10 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld altijd enige vorm van onderzoek nodig. Bij een bestemmingsplanwijziging, die hier noodzakelijk is, wordt het plangebied getoetst aan de hand van de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer.

In 2015 is op basis van de archeologische verwachtingskaart uit 2013 een beleidskaart opgesteld.²² Hierop zijn de verschillende archeologische verwachtingswaarden opgedeeld in zeven beleidscategorieën, met elk een eigen vrijstellingsdiepte en –grens. Voor de inhoudelijke onderbouwing van de archeologische beleidswaarden wordt verwezen naar de rapportages bij de verwachtingskaart²³ en de beleidskaart²⁴. Deze rapporten kunt u vinden op de website van de gemeente Deventer onder het thema archeologie.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.235 m². Binnen het plangebied is sprake van twee verschillende beleidswaarden, namelijk '5' en '6' (afb. 19). Deze worden vertaald in het bestemmingsplan naar de dubbelbestemmingen *Waarde – Archeologie 5* en *Waarde – Archeologie 6*.

Zoals hierboven aangegeven heeft de noordoostelijke helft van het plangebied beleidswaarde archeologie 5. Dit betekent dat werkzaamheden tot een oppervlakte van 10 m² zonder archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 10 m² en 40 m² geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 40 m² en dieper dan 0,3 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

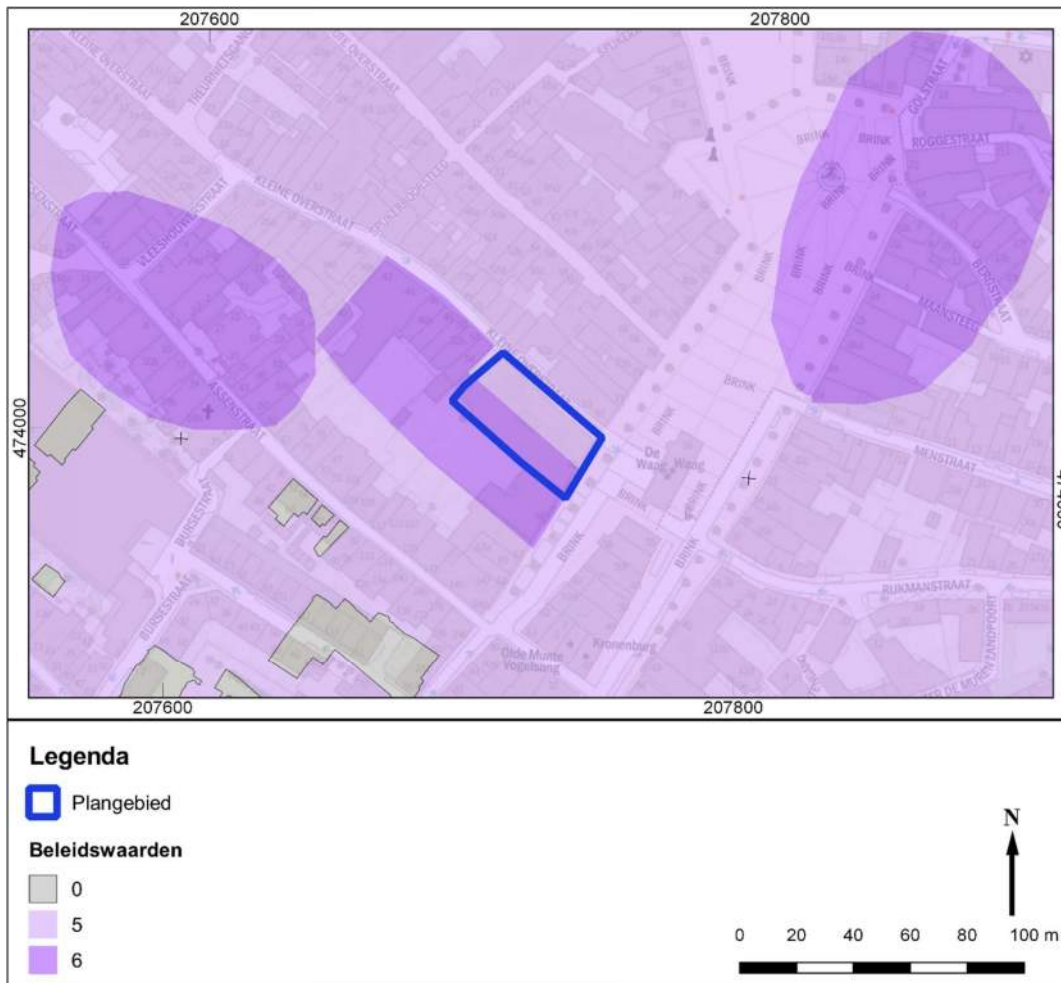
De zuidwestelijke helft van het plangebied beleidswaarde archeologie 6. Dit betekent dat werkzaamheden tot een oppervlakte van 5 m² zonder archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 5 m² en dieper dan 0,3 m dient bij een aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden.

²¹ Groothedde, 1996b.

²² Vermeulen, 2015.

²³ Willemsse *et al.*, 2013.

²⁴ Vermeulen. 2015.



Afb. 19: Het plangebied op de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer.

Meer dan één waarde

De vrijstellingsgrenzen in de voorgaande paragraaf gaan uit van de situatie dat de volledige ingreep gelegen is binnen één beleidswaarde. In de praktijk zijn er ook ingrepen die gelegen zijn binnen meerdere beleidswaarden. Uitgangspunt is hierbij dat beleidswaarden cumulatief zijn. Een gebied met beleidswaarde archeologie 5 heeft automatisch ook beleidswaarde archeologie 4 en lager, een gebied met beleidswaarde archeologie 6 automatisch ook beleidswaarde archeologie 5 en lager, enzovoort. Om de oppervlakte van elke beleidswaarde binnen de ingreep te bepalen worden dus bij de oppervlakte van deze beleidswaarde steeds ook de oppervlakten van alle hogere beleidswaarden binnen de ingreep opgeteld. Van laag naar hoog worden deze oppervlakten daarna per beleidswaarde archeologie getoetst aan de vrijstellingsgrenzen die voor die beleidswaarde archeologie van toepassing zijn. Dit bepaalt welk regime er geldt voor de gebieden met de getoetste beleidswaarde. De afweging bepaalt tevens het minimale regime dat geldt in de gebieden die een hogere beleidswaarde kennen. Aansluitend wordt de daaropvolgende hogere beleidswaarde getoetst. Indien op basis van deze toets een zwaarder regime wordt toegekend, is dat alleen van toepassing op deze beleidswaarde en eventuele hogere beleidswaarden. Indien het regime op basis van deze toets lager uitvalt dan dat op basis van de eerder getoetste lagere beleidswaarde blijft het minimale regime van deze lagere beleidswaarde van toepassing.

Het gehele plangebied kent dus minimaal beleidswaarde 5, waarbij het zuidwestelijke deel van het plangebied de striktere beleidswaarde 6 kent.

3 CONCLUSIE EN GESPECIFICEERDE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

3.1 Gespecificeerde verwachting

In deze paragraaf wordt de archeologische verwachting voor het plangebied Brink 69-70 nader gespecificeerd, op basis van de in par. 2 verzamelde gegevens. Hierbij wordt in ieder geval ingegaan op de volgende aspecten:

- a. Datering;
- b. Complextype (nederzetting, grafveld, etc.);
- c. Omvang;
- d. Diepteligging;
- e. Gaafheid en conservering;
- f. Locatie en/of begrenzing binnen het onderzoeksgebied
- g. Verwachtingen ten aanzien van vondstmateriaal / indicatoren (artefacten);
- h. Mogelijke verstoringen.

In het kader van de verkoop van de locatie van de voormalige bibliotheek aan de Brink 69-70, is gevraagd een bureaustudie op te stellen voor dit plangebied. De panden worden deels verbouwd tot museum, studio's, ateliers en appartementen. Een deel van de bebouwing op het achterterrein wordt gesloopt om plaats te maken voor een binnentuin met terras. De verschillende voorgenomen ingrepen kunnen eventuele archeologische waarden ter plaatse verstoren. Wanneer de definitieve tekeningen voor de omgevingsvergunningaanvraag bekend zijn, dienen de bureaustudie en het (selectie)advies te worden geactualiseerd en wordt op basis hiervan een selectiebesluit genomen.

Op het moment van opstellen van deze bureaustudie is ter plaatse het bestemmingsplan *Binnenstad* vigerend. In dit bestemmingsplan kent het westelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid'. Dit betekent dat bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 5 m² en dieper dan 0,3 m om archeologisch onderzoek zal worden gevraagd. Het oostelijk deel van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid'. Hier is bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 10 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld altijd enige vorm van onderzoek nodig. Bij een bestemmingsplanwijziging, die hier noodzakelijk is, wordt het plangebied getoetst aan de hand van de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer.

Op basis van de in 2015 vastgestelde beleidskaart heeft het plangebied de beleidswaarden '5' en '6'. Deze beleidswaarden hebben dezelfde oppervlakte- en dieptevrijstellingsgrenzen als de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied' en 'Waarde – Archeologische verwachtingsgebied grote informatiedichtheid'. Deze beleidswaarden zijn gebaseerd op de hoge archeologische verwachting die het gebied heeft. Het plangebied heeft deze archeologische verwachting vanwege de ligging van het plangebied op een fluviaatle terrasrest met dekzandwelingen. Een tweede belangrijke reden dat het plangebied een zeer hoge archeologische verwachting heeft, is de ligging van het plangebied in de historische kern van de stad Deventer, op een plek waar vrijwel vanaf het begin van de ontwikkeling van de nederzetting mensen woonden. Vanaf de 13^{de} eeuw was op deze plek het Heilige Geestgasthuis of Grote Gasthuis gevestigd. Het gasthuis mocht op zijn terrein ook overledenen begraven, al is niet helemaal duidelijk in welke mate van dit recht gebruik is gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn veel archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken laten zien dat in de historische kern van de stad, de archeologische lagen zich direct onder de huidige bebouwing of het huidige maaiveld kan bevinden. Onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied hebben laten zien dat hier sporen en resten vanaf de midden steentijd tot in de nieuwe tijd aangetroffen kunnen worden.

De onderzoeksvragen van dit bureauonderzoek kunnen als volgt worden beantwoord:

- ***Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en is archeologisch onderzoek voorafgaand aan de voorgenomen ingreep noodzakelijk?***

Het gehele plangebied kent een hoge tot zeer hoge archeologische verwachting. In het gehele gebied moet rekening gehouden worden met voornamelijk bewoningssporen, daterend tussen de prehistorie en de nieuwe tijd. In zuidwestelijke deel van het plangebied, het deel met beleidswaarde 6, moet tevens rekening gehouden

worden met de aanwezigheid van begravingen. Uit onderzoeken in de omgeving werd duidelijk dat de resten zich soms slechts enkele decimeters onder maaiveld bevinden en dat muurresten soms tot net onder het maaiveld zijn afgebroken. Hierdoor is zeker bij ingrepen dieper dan ongeveer 0,3 m altijd enige vorm van archeologisch onderzoek nodig.

- ***Wat is de aard, datering en omvang van de eventuele verwachte archeologische resten?***

In het gehele plangebied moet rekening gehouden worden met bewoningssporen en -resten daterend uit de prehistorie tot in de nieuwe tijd. De sporen zullen voor de vroegste perioden voornamelijk bestaan uit paalkuilen, haardkuilen en looppniveaus. Voor de middeleeuwen en later worden eveneens paalkuilen en looppniveaus verwacht, maar eveneens resten van tufstenen gebouwen, beerkuilen en bakstenen funderingen. In de periode van de vroege en volle middeleeuwen zullen de resten van bebouwing en bewoning afkomstig zijn van particuliere bewoners. Vanaf de late middeleeuwen tot halverwege de 17^{de} eeuw, zullen de resten tot het Heilige Geestgasthuis behoord hebben. In het zuidwestelijke deel van het plangebied wordt de begraafplaats van het gasthuis verwacht. Het is niet bekend in welke mate van het recht tot begraven op het eigen terrein gebruik is gemaakt. Hierdoor is ook niet bekend hoeveel mensen hier (eventueel) begraven liggen.

- ***Wat is de verstoringsgraad van het plangebied?***

Na de verhuizing van het gasthuis naar de Smedenstraat/ Bagijnenstraat werd het terrein voor particuliere bewoning in gebruik genomen. In de jaren 60 van de vorige eeuw werd de toenmalige bebouwing grotendeels afgebroken om plaats te maken voor de bibliotheek. Alleen aan de Brink bleef een bouwlichaam van het Grote Gasthuis staan. De huidige bebouwing van de bibliotheek bestaat uit drie bouwdelen. Vanaf de Brink gezien is het linkerdeel het Rijksmonument. Hier is gebruik gemaakt van het laatmiddeleeuwse bouwlichaam. Onder de vloer kunnen nog archeologisch relevante lagen aanwezig zijn, maar de bovenste meters zijn vergraven bij de aanleg van de kelder in de late middeleeuwen. Het rechter bouwdeel aan de voorzijde is voorzien van een kelder. Ook hier zijn de bovenste lagen verloren gegaan, maar moet op grotere diepte nog rekening worden gehouden met de aanwezigheid van oudere archeologische resten. Het bouwdeel op het achterste deel van het terrein kent alleen een kruipruimte tussen de strokenfundering. Bij de aanleg is vermoedelijk de bovenste meter van het bodemarchief volledig verstoord. De dieper gelegen lagen zijn naar verwachting in meer of mindere mate intact. Onduidelijk is vooralsnog hoe de fundering onder de strokenfundering is gerealiseerd. Een fundering op staal behoort tot de mogelijkheden, maar ook een palen of putringen fundering kan niet worden uitgesloten. In alle gevallen geldt dat tussen de fundering substantiële delen van het bodemarchief intact kunnen zijn.

- ***Wat zijn de consequenties van de ingreep voor de eventuele archeologische resten in het plangebied?***

Dit is sterk af afhankelijk van de aard van de uit te voeren werkzaamheden. Indien wordt volstaan met de aanleg van liftschacht en de funderingen van de te slopen bebouwing blijven zitten, is mogelijk geen grootschalige nieuwe verstoring nodig. Indien de ontwikkeling grootschalige ingrepen in de bodem tot gevolg heeft (bijvoorbeeld indien de funderingen van de bebouwing op de plek waar de binnentuin is gepland wel geheel verwijderd worden of aanleg kelders en/of funderingen) zullen bij deze werkzaamheden resten worden aangesneden die destijds niet zijn verstoord. Een deel van de funderingen en kelders maken ook juist onderdeel uit van het archeologische bodemarchief. Documentatie van deze resten kan in belangrijke mate bijdrage aan het beeld van de ontwikkeling van het plangebied, het gasthuis en de bij behorende begraafplaats. Hierbij dient rekening te worden gehouden met substantiële kosten voor archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw.

Op het moment dat meer informatie beschikbaar is, kunnen deze gevolgen nader in kaart worden gebracht. Wanneer de definitieve tekeningen voor de omgevingsvergunningaanvraag bekend zijn, dienen de bureaustudie en het (selectie)advies te worden geactualiseerd en wordt op basis hiervan een selectiebesluit genomen.

3.2 Samenvatting

In verband met de voorgenomen verbouwing van de panden van de voormalige bibliotheek is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Voor de bestemmingsplanwijziging is dit bureauonderzoek opgesteld waarin de archeologische waarde van het plangebied worden vastgesteld. Dit onderzoek is noodzakelijk om

vast te stellen of de voorgenomen bodemingrepen eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten zouden kunnen verstoren.

Ter plaatse van het plangebied gelden de beleidswaarde 5 en 6. Aangezien de beleidswaarden cumulatief werken, betekent dit dat voor het gehele plangebied geldt dat bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 10 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld altijd enige vorm van onderzoek nodig is. Het zuidwestelijke deel van het plangebied kent de beleidswaarde 6, hierbij wordt bij ingrepen groter dan 5 m² en dieper dan 0,3 m om archeologisch onderzoek gevraagd.

Het plangebied ligt grotendeels op een fluviatiel terrasrest met (jonge) dekzandwelingen. Het uiterste noordelijke puntje van het plangebied ligt op de flank van het duincomplex onder de Assenstraat-Polstraat. Voor beide terreintypen geldt een zeer hoog voor archeologische resten uit met name de Karolingische periode en later. Sporen uit de prehistorie behoren echter ook tot de mogelijkheid, al wordt (de kern van) de prehistorische nederzetting iets meer naar het (noord)westen verwacht.

Naast een hoge archeologische verwachting op basis van fysisch-geografische gronden, kent het plangebied een zeer hoge archeologische verwachting op basis van historische waarden. Vanaf de 9^{de} eeuw maakte de locatie onderdeel uit van de achtererven van de bebouwing aan de Assenstraat en de Grote Overstraat. In de 13^{de} eeuw vestigde het Heilige Geestgasthuis of Grote Gasthuis zich op deze plek aan de Brink. Het gasthuis had het recht om op het eigen terrein te begraven. In het noordoostelijke deel van het plangebied stonden de gebouwen van het gasthuis, terwijl het zuidwestelijke deel van het plangebied mogelijk als begraafplaats werd gebruikt. Het is echter niet bekend in welke mate het gasthuis gebruik maakte van het recht om op het terrein te mogen begraven. Het is dan ook niet duidelijk of en hoeveel mensen hier begraven liggen. Na de verhuizing van het gasthuis naar de noordwestkant van de stad (Smedenstraat) halverwege de 17^{de} eeuw, werd een deel van de gebouwen van het gasthuis gesloopt en kwamen er huizen voor in de plaats. In de jaren 60 van de vorige eeuw heeft een deel van die bebouwing weer plaats gemaakt voor het huidige pand van de voormalige bibliotheek. Al deze bewoning en bebouwing zal sporen hebben achtergelaten hebben in de bodem. Sporen en resten van alle hier genoemde perioden kunnen dan ook verwacht worden en zullen bestaan uit onder meer paalkuilen, afvalkuilen, beer- en waterputten, loopniveaus, resten van tufstenen gebouwen, bakstenen muurwerk en funderingen en menselijke begravingen.

De aanleg van de kelder van de bibliotheek zal zeker archeologische lagen verstoord hebben. Ook onder het linker bouwdeel van het huidige pand, het Rijksmonument, is onderkelderd. Deze kelder is in de late middeleeuwen aangelegd en zal ook verstoringen met zich meegebracht hebben. Op het achterterrein kent de bebouwing alleen een kruipruimte tussen de strokenfundering.

De omvang van het toekomstig archeologisch onderzoek is sterk afhankelijk van de aard van de uit te voeren werkzaamheden. Indien wordt volstaan met de aanleg van liftschacht en de funderingen van de te slopen bebouwing blijven zitten, is mogelijk geen grootschalige nieuwe verstoring nodig. Indien de ontwikkeling grootschalige ingrepen in de bodem tot gevolg heeft (bijvoorbeeld indien de funderingen van de bebouwing op de plek waar de binnentuin is gepland wel geheel verwijderd worden of aanleg kelders en/of funderingen) zullen bij deze werkzaamheden resten worden aangesneden die destijds niet zijn verstoord. Documentatie van deze resten kan in belangrijke mate bijdrage aan het beeld van de ontwikkeling van het plangebied, het gasthuis en de bij behorende begraafplaats. Hierbij dient rekening te worden gehouden met substantiële kosten voor archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw.

Op het moment dat meer informatie beschikbaar is, kunnen deze gevolgen nader in kaart worden gebracht. Wanneer de definitieve tekeningen voor de omgevingsvergunningaanvraag bekend zijn, dienen de bureaustudie en het (selectie)advies te worden geactualiseerd

3.3 Selectieadvies

Op dit moment kan geen selectieadvies worden gegeven. Wel wordt geadviseerd om rekening te houden met de archeologische waarden ter plaatse en om deze zo veel mogelijk in de bodem te behouden. Door grondverstorende werkzaamheden zo veel mogelijk te beperken, kunnen ook de kosten voor archeologisch onderzoek zo veel mogelijk worden beperkt. Dit kan door hergebruik van de bestaande bebouwing en/of fundering en het ontwerpen van een zo archeologievriendelijk mogelijke fundering. Indien dit niet mogelijk blijkt, moet rekening gehouden worden met (grootschalig) archeologisch onderzoek.

3.4 Kosten

De kosten van verder archeologisch onderzoek en de uitwerking hiervan zijn voor rekening van de initiatiefnemer, een uitzondering hierop is de update van het bureauonderzoek nadat de plannen concreter zijn. Dit bureauonderzoek is voor rekening van de gemeente.

4 LITERATUUR EN BRONNEN

4.1 Literatuur

Groothedde, M., 1996a, Kleine Overstraat 46: Archeologisch onderzoek in de kelder (februari 1996), in: *Deventer Jaarboek 1996*, Deventer, 99-105.

Groothedde, M., 1996b. Grote Overstraat 52: archeologie en bouwhistorie van een verdwenen pand; in: *Deventer Jaarboek 1996*, Deventer, 58-88.

Mittendorff, E., 2007. *Huizen van heren. Archeologisch onderzoek naar het proces van verstedelijking en de vorming van een stedelijke elite in het Polstraatkwartier van Deventer, ca. 800-1250* (Rapportages Archeologie Deventer 20), Deventer.

Mittendorff, E.S., 2018. *Project 434: Archeologisch onderzoek Nieuwbouw Stadhuiskwartier* (Rapportages Archeologie Deventer 45), Deventer.

Nalis, H., 2006. Van Geert Groote tot P.W. Jansen, Gasthuizen gelegen tussen de Bagijnenstraat, de Smedenstraat en de Hagensteeg, in; B. Vermeulen, H. Nalis & G. Havers, *Razende mannen, Onrustige vrouwen. Archeologisch en historisch onderzoek naar de vroegmiddeleeuwse nederzetting, een adellijke hofstede en het St. Elizabethsgasthuis te Deventer* (Rapportages Archeologie Deventer 17), Deventer, 157-180.

Oers, M.S. van, 2014. *Historisch vooronderzoek naar de aanwezigheid van conventionele explosieven ter plaatse van gehele grondgebied van de gemeente Deventer (projectnummer 0414GPR3402.2)*, Amsterdam.

Vermeulen, B., 2013. *Het begraven oorlogsverleden van Deventer. Een archeologisch verwachtingsmodel voor sporen uit de Tweede Wereldoorlog. Interne Rapportages Archeologie Deventer* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 64), Gemeente Deventer.

Vermeulen, B., 2015. *Onderbouwing vrijstellingsgrenzen Archeologie. Van verwachting naar beleid* (Interne Rapportages Archeologie Deventer 74), Gemeente Deventer.

Vermeulen, B., M. van der Wal & A. Pijpelink, 2010. *Graven op het Grote Kerkhof. Archeologisch onderzoek in de stadsverwarmingssleuf voor het stadhuis, Deventer* (Rapportages Archeologie Deventer 30), Deventer.

Vermeulen, B. & M. van der Wal, in voorbereiding. *Houtmarkt (werktitel)* (Rapportages Archeologie Deventer 46), Deventer.

Wal, M. van der, m.m.v. A. Giesbers 2015. *Vensters op het Kerkhof. Archeologisch onderzoek op het Grote kerkhof en het fysisch-antropologisch onderzoek naar het menselijk botmateriaal* (Rapportages Archeologie Deventer 49), Deventer.

Willemse, N.W., L.J. Keunen, L.M.P. van Meijel & T. Bouma, 2013. *...Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn... Fysisch- en historisch-geografische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer* (RAAP Rapport 2571), Weesp.

4.2 Lijst van kaarten en afbeeldingen

Afb. 1: Het plangebied op de luchtfoto van 2018.	2
Afb. 2: Bouwtekening van de fundering en kelder van de bibliotheek aan de Brink uit 1963.	3
Afb. 3: De nieuwe plannen voor de panden, geprojecteerd op de huidige bebouwing (grijs).....	4
Afb. 4: Het onderzoekgebied op de geomorfologische kaart.	6

Afb. 5: De verkaveling van Deventer in de 9 ^{de} eeuw. Het plangebied is in deze periode gelegen op de vrijwel onbebouwde achtererven van de bebouwing aan de primaire verkavelingsas.....	8
Afb. 6: De verkaveling van Deventer in de late 10 ^{de} of 11 ^{de} eeuw. Het plangebied ligt nu aan een secundaire verkavelingsas, de Kleine Overstraat.	9
Afb. 7: De verkaveling van Deventer nadat het Bergkwartier bij de stad is getrokken (13 ^{de} – 16 ^{de} eeuw). Te zien zijn de Brink met de nieuwe rooilijn en het Heilige Geestgasthuis.	10
Afb. 8: Vermoedelijke indeling van de percelen van het Heilige Geestgasthuis aan de Brink (naar Nalis, 2006, 163).....	11
Afb. 9: Uitsnede van de plattegrond van Jacob van Deventer, ca. 1560	12
Afb. 10: Uitsnede van het schilderij van het Beleg van Rennerberg, 1578.	12
Afb. 11: Uitsnede van de plattegrond van Braun en Hogenberg, ca. 1581.....	13
Afb. 12: Uitsnede van de plattegrond van Blaeu, ca. 1649	13
Afb. 13: Het plangebied op de kadastrale minuut van 1832.....	14
Afb. 14: De gevel van Brink 69 na 'restauratie' (foto HCO, 1965-1975).	15
Afb. 15: De gevel van Brink 69 voor de 'restauratie' in 1963 (foto HCO, 1929).....	15
Afb. 16: Uitsnede uit een geallieerde luchtfoto van 21 maart 1945 met daarop het plangebied en omgeving.	15
Afb. 17: Het plangebied op de munitierisicokaart van de gemeente Deventer.	16
Afb. 18: Het onderzoeksgebied op de archeologische verwachtingskaart, met daarop tevens de eerder uitgevoerde archeologische onderzoeken en vondstlocaties.....	17
Afb. 19: Het plangebied op de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer.	20

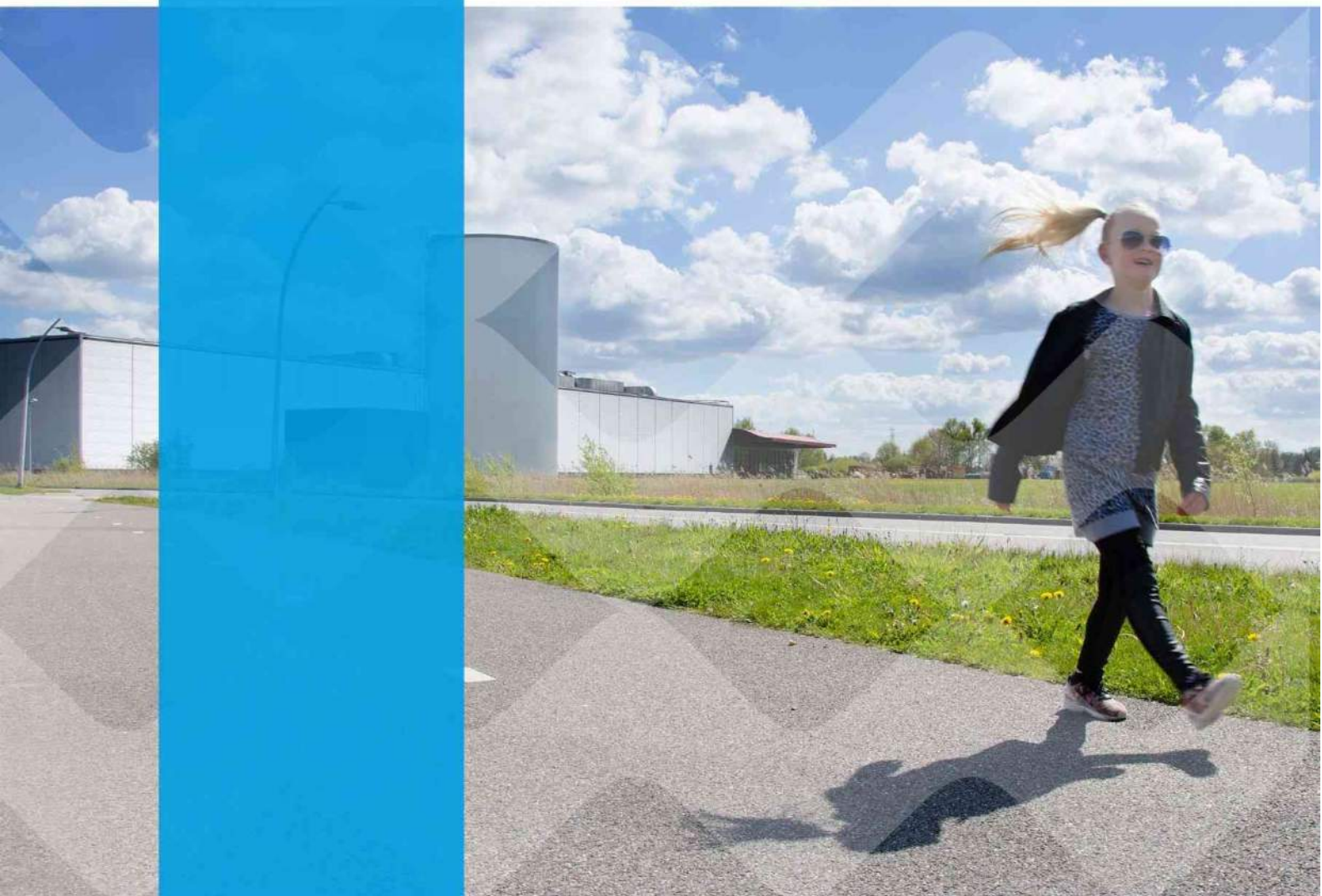
4.3 Kaarten:

Stadsplattegrond Jacob van Deventer, ca. 1560
 Schilderij van het Beleg van Rennerberg, 1578
 Stadsplattegrond Braun & Hogenberg, ca. 1581
 Stadsplattegrond Joan Blaeu, ca. 1649
 Kadastrale kaart van 1832
 Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000

4.4 Websites:

www.ruimtelijkeplannen.nl
www.hisgis.nl
www.ahnviewer.nl

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek



Verkennend bodemonderzoek Brink 69-70 te Deventer

20 november 2017

Verantwoording

Titel	Verkennend bodemonderzoek Brink 69-70 te Deventer
Opdrachtgever	Gemeente Deventer
Projectleider	Erik Vonkeman
Auteur(s)	Sanne Ketelaar en Hans van Breugel
Tweede lezer	Stefan Kasemier
Uitvoering veldwerk	Jeroen (G.J.) Brandes (certificaatnummer K54913)
Projectnummer	1261665
Aantal pagina's	12 (exclusief bijlagen)
Datum	20 november 2017
Handtekening	Ontbreekt in verband met digitale verwerking. Dit rapport is aantoonbaar vrijgegeven.

Colofon

Tauw bv
BU Meten, Inspectie & Advies
Handelskade 37
Postbus 133
7400 AC Deventer
Telefoon +31 57 06 99 91 1

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem worden gebruikt voor het doel waarvoor het is vervaardigd met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom.

De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Tauw. Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Tauw hoge prioriteit. Tauw hanteert daartoe een managementsysteem dat is gecertificeerd dan wel geaccrediteerd volgens:

- NEN-EN-ISO 9001
- VCA**-certificering voor veilig werken bij meet- en inspectieactiviteiten en bodemsaneringen, ook in risicogebieden railinfra
- Er zijn analyses uitgevoerd door het NEN-EN-ISO/IEC 17025 geaccrediteerde milieulaboratorium van AL-West
- Tauw bv is erkend voor het uitvoeren van veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek conform de protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018

Kenmerk R001-1261665SKE-mfv-V01-NL

Inhoud

Verantwoording en colofon	3
1 Inleiding.....	6
2 Vooronderzoek	6
2.1 Algemeen	6
2.2 Verdachte locaties	7
2.3 Asbestverdachtheid van de bodem	7
2.4 Regionale bodemopbouw en geohydrologie	7
2.5 Onderzoeksvragen	8
3 Onderzoeksstrategie en uitgevoerde werkzaamheden.....	8
3.1 Onderzoeksstrategie	8
3.2 Uitgevoerde werkzaamheden.....	8
3.3 Veiligheid en kwaliteit	9
4 Resultaten	10
4.1 Zintuiglijke waarnemingen	10
4.2 Resultaten grond	10
4.3 Beantwoording onderzoeksvragen.....	11
5 Conclusies	12
Bijlage(n)	
1 Regionale ligging van de onderzoekslocatie	
2 Kaart met situering monsternemingspunten	
3 Veiligheid en kwaliteit	
4 Boorprofielen	
5 Toetsingskader	
6 Getoetste analyseresultaten	
7 Analysecertificaten	

1 Inleiding

In opdracht van gemeente Deventer heeft Tauw een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740¹ uitgevoerd aan de Brink 69/70 in Deventer.

De aanleiding tot het onderzoek is de voorgenomen verkoop.

Het doel van het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie vast te stellen. Daarnaast wordt nagegaan of de huisbrandolietank een negatieve invloed heeft op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

2 Vooronderzoek

2.1 Algemeen

Voorafgaand aan het onderzoek is een standaard vooronderzoek conform de NEN 5725² uitgevoerd. Een kaart met de regionale ligging van de onderzoekslocatie en een kaart met de ligging van de monsternemingspunten zijn opgenomen in bijlage 1 en 2.

Tabel 2.1 Algemene gegevens onderzoekslocatie

Adres	Brink 69/70 te Deventer
Kadastrale gegevens (bron: Globespotter)	Gemeente Deventer, sectie E, nummer 11054
X/Y coördinaat	X: 207723, Y: 474012
Oppervlakte (m ²)	1295
Verharding (m ²)	Circa 265
Bebouwing (m ²)	Circa 1030
Huidig gebruik	Openbare bibliotheek
Gebruik conform circulaire bodemsanering	Bebouwing
Bodemfunctieklasse (bron: bodemfunctieklassenkaart Deventer)	Wonen
Bodemkwaliteitsklasse (bron: ontgravingskaart Deventer)	Bovengrond: wonen Ondergrond: wonen
Archeologie (bron: www.archeologiein nederland.nl)	Terrein van archeologische waarde
Explosieven (bron: VEO bommenkaart)	Vooronderzoek uitgevoerd

¹ NEN 5740: Bodem – Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, januari 2009/A1:2016

² NEN 5725: Bodem – Strategie bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend en nader onderzoek, januari 2009

2.2 Verdachte locaties

Voor het inventariseren van de verdachte locaties (voormalige of huidige bedrijfsactiviteiten, dempingen, tanks, incidenten et cetera) zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- De gemeente Deventer, contactpersoon: mevrouw Klein Douwel
- Bodematlas/omgevingsrapportage provincie Overijssel
- Atlas Leefomgeving
- Bodemloket
- BAG-viewer (www.bagviewer.kadaster.nl)
- Topotijdreis (www.topotijdreis.nl)

De onderzoekslocatie bevindt zich in het centrum van Deventer. Op en nabij deze locatie heeft zo ver bekend geen eerder onderzoek plaatsgevonden. Vanuit het historisch bodembestand is bekend dat in het trottoir voor het pand een ondergrondse huisbrandolietank (12.000 liter) aanwezig is / was. De status van de tank is niet bekend.

Volgens de gemeente is op en nabij de locatie een oude stedelijke ophooglaag met puinbijnemingen te verwachten. Gerelateerd hieraan kunnen verschillende metalen tot boven de interventiewaarde gemeten worden.

Verder blijkt uit de omgevingsrapportage van de provincie Overijssel dat er op nummer 69 een blikslagerij, blikwarenfabriek, boekdrukkerij, lettergieterij (zetterij) en een tabakverwerkende fabriek aanwezig zijn geweest. Meer informatie is hierover niet bekend.

2.3 Asbestverdachtheid van de bodem

Volgens de bodematlas van de provincie Overijssel is er een kleine kans op aanwezigheid van asbest in de bodem. De bebouwing op de locatie is voor 1900 gebouwd: in deze periode werd asbest niet of nauwelijks gebruikt en toegepast. Derhalve wordt de onderzoekslocatie niet beschouwd als asbestverdacht. Desondanks zal tijdens de veldwerkzaamheden aandacht worden besteed aan de aanwezigheid van puin op het maaiveld en in de opgeboorde grond.

Conform uitspraak van de Raad van State van november 2016 dient een onderzoekslocatie als asbestverdacht te worden beschouwd indien er puinbijnemingen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn waarvan onvoldoende kan worden onderbouwd of gemotiveerd dat er in het aanwezige puin en/of granulaat geen asbest aanwezig is.

2.4 Regionale bodemopbouw en geohydrologie

In tabel 2.2 staan de regionale gegevens weergegeven. Lokale omstandigheden zoals waterlopen, drainagesystemen, (lekke) rioleringen en dergelijke kunnen de regionale stromingsrichting van het freatisch grondwater beïnvloeden.

Tabel 2.2 Regionale geohydrologische gegevens en bodemopbouw

Gegevens	
Grondwater stromingsrichting ¹⁾	Noord Oost
Stijghoogte van het grondwater ¹⁾	3,95 meter +NAP
Ligging t.o.v. grondwaterbeschermingsgebied ²⁾	Circa 1.600 meter
Maaiveld hoogte ³⁾	7,3 meter +NAP
Geologie ⁴⁾	Klei op grof zand
Dikte van de deklaag ⁵⁾	2,0 tot 5,0 meter

¹⁾ NAGROM. NAtionaal GRONdwater Model, ²⁾ VEWIN. Provinciale overzichten win- en productiemiddelen

³⁾ Topografische Dienst. Hoogtecijferkaart, ⁴⁾ Toegepaste Geologische kaart

⁵⁾ RIVM (ed.) 1987. Kwetsbaarheid van het grondwater

2.5 Onderzoeksvragen

Naar aanleiding van de resultaten van het vooronderzoek en de doelstelling van het verkennend onderzoek kunnen onderstaande onderzoeksvragen worden gesteld:

- Wat is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond?
- Wat is de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater?
- Heeft de ondergrondse huisbrandolietank een grond en / of grondwaterverontreiniging veroorzaakt?

3 Onderzoeksstrategie en uitgevoerde werkzaamheden

3.1 Onderzoeksstrategie

Om de gestelde onderzoeksvragen te beantwoorden is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) uit de NEN 5740 gehanteerd. Voor het onderzoek bij tank is de strategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslag tanks (VEP-OO) uit de NEN 5740 gehanteerd. De status van de tank is onbekend, het is eveneens onbekend of de tank nog op locatie is of deze inmiddels is gesaneerd. Derhalve zijn diverse boringen op geringe afstand van elkaar aan de voorzijde van het pand geplaatst om te verifiëren of de tank nog aanwezig is. Daarnaast zijn enkele bodemlagen geanalyseerd op minerale olie.

3.2 Uitgevoerde werkzaamheden

De grond is bemonsterd op 23 oktober 2017.

Tabel 3.1 Overzicht uitgevoerde veld- en analysewerkzaamheden

Deellocatie	Onverdacht terrein		Huisbrandolietank	
Oppervlakte in m ²	1.295		20	
Veldwerk	Aantal	Monsterpuntnummers	Aantal	Monsterpuntnummers
Boring tot circa 0,5 m -mv	6	3 t/m 8	-	-
Boring tot 2,0 m -mv	2	1, 2	-	-
Boring tot 3,5 m -mv	-	-	2	102, 103
Boring tot 5,0 m -mv	-	-	1	101
Gestaakte boring	-	-	5*	104 t/m 108
Analyses	Aantal		Aantal	
Standaard stoffenpakket grond ¹	2		-	
Minerale olie in grond	-		2	
Lood (uitsplitsing)	6			

¹⁾ Lutum en organische stof, metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), PCB's (7), PAK (10), minerale olie (GC) en droge stof

²⁾ Metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink), BTEXN, VOCl en minerale olie (GC)

*) Aan de voorkant van het gebouw zijn een aantal boringen gestaakt in verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen. Dit heeft niet voor een afwijking van de norm gezorgd

Tijdens de veldwerkzaamheden is bij boring 101 geconstateerd dat het grondwater zich dieper bevindt dan 5 m -mv. Derhalve is geen peilbuis geplaatst. Indien de grondwaterspiegel zich dieper dan 5,0 meter beneden het maaiveld bevindt, kan het plaatsen van peilbuizen achterwege blijven. De grondwaterspiegel is niet bekend, er had een boring tot 5,5 meter beneden het maaiveld conform de NEN 5740 geplaatst moeten worden. In afwijking daarop is een boring tot 5,0 m -mv geplaatst. De geringe afwijking heeft naar verwachting geen invloed op de conclusie.

Op de onderzoekslocatie staat de bibliotheek waardoor boren op het perceel niet mogelijk is. Enkel op het middelste deel van de locatie is een stuk onverhard waar geboord kon worden. De overige boringen zijn aan de zijkant van het gebouw geplaatst.

3.3 Veiligheid en kwaliteit

Voor een overzicht van de veiligheids- en kwaliteitsaspecten wordt verwezen naar bijlage 3. Er is niet afgeweken van de vigerende protocollen.

4 Resultaten

4.1 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn waarnemingen gedaan van baksteen en betonpuin. Het betonpuin en baksteen bevindt zich van maaiveld tot 2 m -mv. Hoogstwaarschijnlijk betreft het hier de oude stedelijke ophooglaag. Bij het verifiëren of de huisbrandolie tank voor het pand nog aanwezig is, zijn diverse boringen gestaakt op een leiding. Enkele boringen zijn doorgezet tot einddiepte. Er is geen huisbrandolietank aangetroffen. Voor details wordt verwezen naar de boorprofielen in bijlage 4.

Er heeft geen visuele inspectie van het maaiveld conform protocol 2018 plaatsgevonden. Er zijn diverse waarnemingen gedaan van betonpuin en baksteen. Tijdens het veldwerk zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het pand staat er sinds 1900, verwacht wordt dat het puin en baksteen vooroorlogs is en derhalve niet verdacht op de aanwezigheid van asbest.

4.2 Resultaten grond

In tabel 4.1 is een samenvatting opgenomen van de onderzoeksresultaten. Het toetsingskader is opgenomen in bijlage 5. Voor een volledig toetsingsoverzicht wordt verwezen naar bijlage 6 en de analysecertificaten zijn opgenomen in bijlage 7.

In het mengmonster van de ondergrond is het gehalte aan lood boven de tussenwaarde gemeten. Om uit te sluiten dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn de betreffende monsters separaat geanalyseerd op lood.

Tabel 4.1 Resultaten grond

(Meng)monster	Deelmonster	Diepte (m -mv)	Bijzonderheden ##	> AW	> T	> I	BBK# (indicatief)
Onverdacht terrein							
Bovengrond 1, 2, 4 t/m 8	2-1, 4-1, 5-1, 6-1, 7-1, 8-1	0,1-0,6	Baksteen 3, betonpuin 2	Kwik, lood, zink, PAK, PCB, minerale olie	-	-	Klasse Industrie
Ondergrond 1, 2	1-2, 1-3, 1-4, 2-2, 2-3, 2-4	0,5-2,0	Baksteen 2, betonpuin 1	Koper, kwik	Lood	-	Klasse Industrie
Huisbrandolietank							
Tank bovengrond 101 t/m 103	101-1, 102-1, 103-1	0,1-0,5	Baksteen 2	-	-	-	Altijd Toepasbaar

(Meng)monster	Deelmonster	Diepte (m -mv)	Bijzonderheden ##	> AW	> T	> I	BBK# (indicatief)
Tank ondergrond 101 t/m 103	101-6, 102-5, 103-5	2,0-2,5	Baksteen 2, betonpuin 2	-	-	-	Altijd Toepasbaar
Uitsplitsing lood							
1	1-2	0,5-1,0	baksteen 2	-	-	Pb	N.v.t.
1	1-3	1,0-1,5	baksteen 2	-	Pb	-	N.v.t.
1	1-4	1,5-2,0	baksteen 2	Pb	-	-	N.v.t.
2	2-2	0,5-1,0	baksteen 2, betonpuin 1	Pb	-	-	N.v.t.
2	2-3	1,0-1,5	baksteen 2, betonpuin 1	Pb	-	-	N.v.t.
2	2-4	1,5-2,0	baksteen 2, betonpuin 1	Pb	-	-	N.v.t.

Toepassing op landbodem

De mate van bijmenging is als volgt weergegeven; zeer licht (1), licht (2), matig (3)

- Geen overschrijdingen van geanalyseerde parameters

4.3 Beantwoording onderzoeksvragen

Wat is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond?

Visueel is baksteen en betonpuin aangetroffen in de opgeboorde grond tot maximaal 2 m -mv. Analytisch zijn in de bovengrond lichte overschrijdingen gemeten van kwik, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie. In de ondergrond zijn lichte overschrijdingen gemeten van koper en kwik en een tussenwaarde overschrijding van lood.

Na uitsplitsing blijkt in één laag het gehalte aan lood boven de interventiewaarde gemeten te zijn (boring 1, 0,5 1,0 m -mv). De verhoogde waarden zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan de oude stedelijke ophooglaag die in de binnenstad van Deventer te verwachten is. Ter plaatse van boring 1 is een zowel een verharding (tegels) als een halve meter schone laag aanwezig wat dient als een leeflaag. Derhalve zijn er voor het huidige gebruik/functie geen onaanvaardbare risico's voor mens of milieu.

Wat is de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater?

Het grondwater bevindt zich dieper dan vijf meter ten opzichte van het maaiveld. Het grondwater is derhalve conform de NEN 5740 niet onderzocht.

Heeft de ondergrondse huisbrandolietank een grond en / of grondwaterverontreiniging veroorzaakt?

Middels de gezette boringen is aangetoond dat er geen ondergrondse tank van 12.000 liter aanwezig is. Er zijn verder ook geen aanwijzingen waar de tank gelegen zou hebben. Uit de resultaten blijkt dat zowel visueel als analytisch geen minerale olie is aangetroffen. Verondersteld mag worden dat de voormalige ondergrondse tank de bodem milieuhygiënisch niet negatief heeft beïnvloed.

5 Conclusies

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de resultaten geen belemmering vormen voor de voorgenomen verkoop van de locatie. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat:

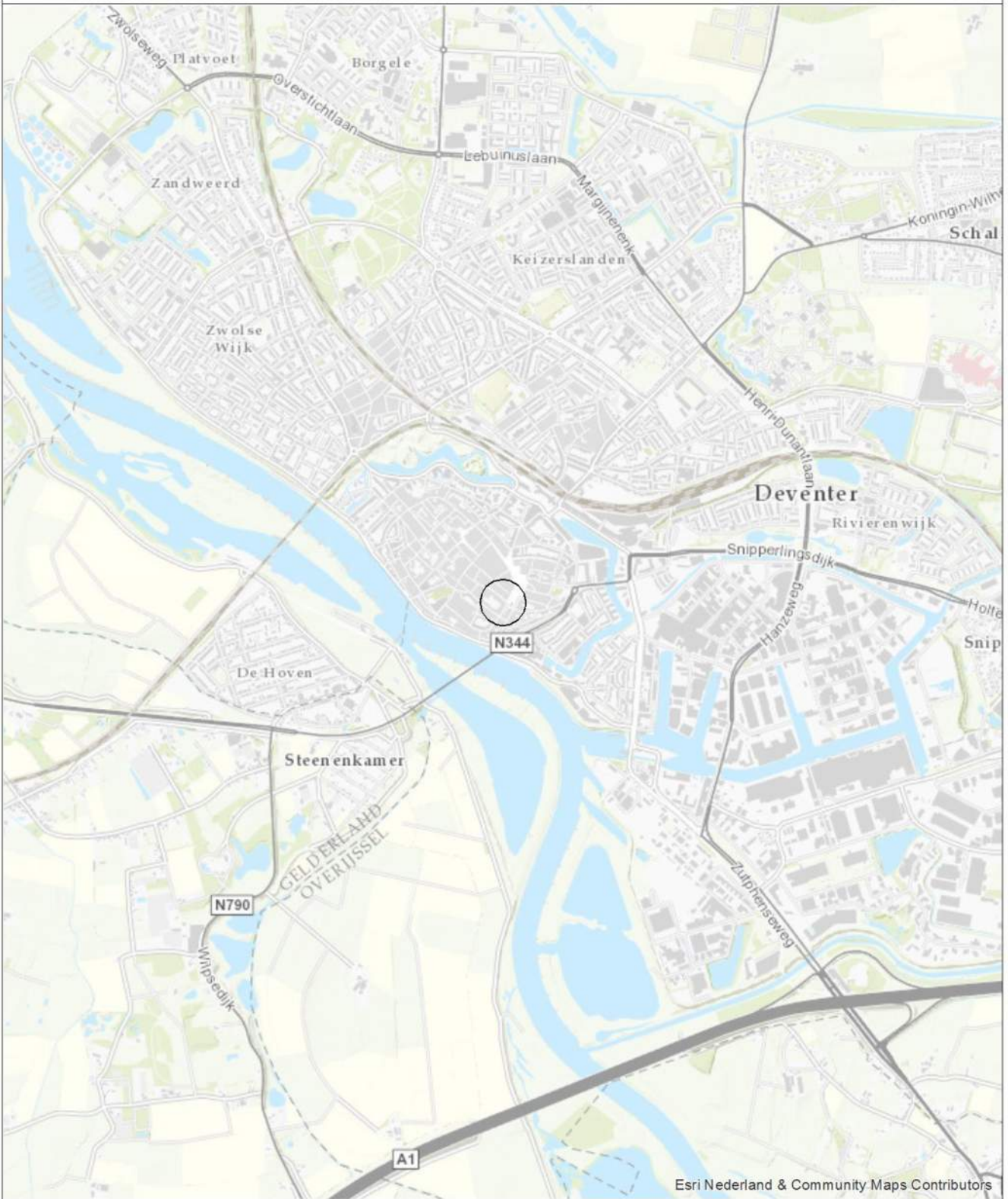
- De bovengrond maximaal licht verontreinigd is met metalen, PAK, PCB en minerale olie
- In de ondergrond naast lichte verontreiniging van metalen, incidenteel lood sterk verontreinigd is. De verontreinigen zijn te relateren aan de oude stedelijke ophooglaag, waarbij volgens de gemeente ook sterk verhoogde gehalten aan lood te verwachten zijn. Vanwege de aanwezige leeflaag zijn er voor het huidige gebruik/functie geen onaanvaardbare risico's voor mens en milieu
- De ondergrondse huisbrandolie tank niet meer aanwezig is en de bodem milieuhygiënisch niet negatief heeft beïnvloed
- Het grondwater zich dieper bevindt dan 5 m -mv en derhalve niet conform de NEN 5740 onderzocht hoeft te worden

Bijlage

1

Regionale ligging van de onderzoekslocatie

Ligging van het onderzoeksgebied



Esri Nederland & Community Maps Contributors



0 300 600 900 1.200 m

Opdrachtgever Gemeente Deventer	Schaal 1:25000	Status Definitief
Project Deventer Brink 69/70	Formaat A4	Projectnummer 1261665
Onderdeel Ligging van het onderzoeksgebied	Datum: 2-11-2017 Gef.: svvAr05&Geo Oec. #	Tekeningnummer 1
Postbus 133 7403 AC Deventer Telefoon (0570) 89 89 11 Fax (0570) 89 96 66		

Bijlage

2

Kaart met situering monsternemingspunten

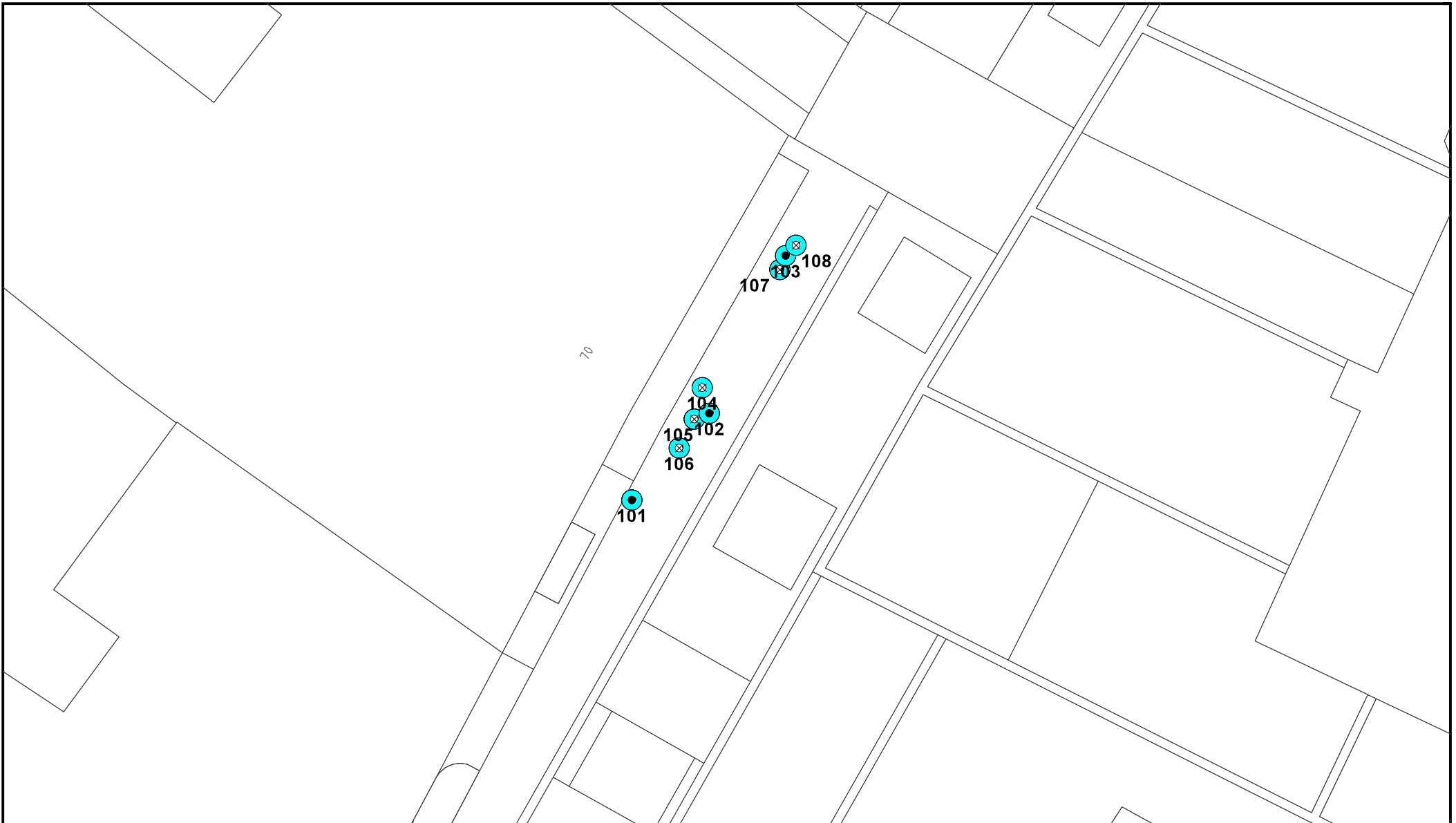


- Boring
- ⊗ Boring gestaakt
- Boring tot 0,5 m
- Boring tot 1 meter
- Meetpunt

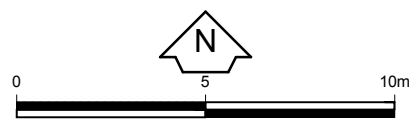



Opdrachtgever Gemeente Deventer	Schaal 1 : 500	Status Definitief
Project Deventer Brink 69/70	Formaat A4 210x297 mm	Projectnummer 1261665
Onderdeel Situering monsterpunten	Dat. 2.11.2017 20:42	Tekeningnummer P00001
	Getek. TEGIS	
	Gec. ske	





- Boring
- ⊗ Boring gestaakt
- Meetpunt



Opdrachtgever Gemeente Deventer	Schaal 1 : 200	Status Definitief
Project Deventer Brink 69/70	Formaat A4 210x297 mm	Projectnummer 1261665
Onderdeel Situering monsterpunten tank	Dat. 2.11.2017 20:44	Tekeningnummer P00002
	Getek. TEGSIS	
	Gec. ske	
 Tauw <small>Postbus 133 7404 AD Deventer Tel. (0570)699911</small>		

Bijlage

3

Veiligheid en kwaliteit



Het keurmerk 'kwaliteitswaarborg Bodembeheer' geeft aan dat de activiteiten in het kader bodembeheer, waaronder veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek goed en betrouwbaar volgens door de overheid opgestelde protocollen en programma's zijn uitgevoerd. Tauw bv is erkend voor het uitvoeren van veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek conform de protocollen 2001, 2002, 2003 en 2018. Tauw bv verklaart dat het veldwerk onafhankelijk van de opdrachtgever is uitgevoerd conform de eisen van BRL SIKB 2000. Bij interne opdrachtverlening is gebruik gemaakt van interne functiescheiding onder de voorwaarden die het Besluit bodemkwaliteit hieraan stelt.

De werkzaamheden zijn uitgevoerd conform BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat Veldwerk bij milieuhygiënisch bodem- en waterbodemonderzoek:

- Protocol 2001: Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen

Tauw verklaart hierbij dat het een onafhankelijke positie heeft (en kan behouden) ten opzichte van de opdrachtgever. Dat wil zeggen dat er geen organisatorische relatie bestaat met de opdrachtgever (zuster- of moederbedrijf) of diens eigenaar.

Het NEN-EN-ISO/IEC 17025 geaccrediteerde milieulaboratorium van AL-West heeft de analyses uitgevoerd volgens de regeling AS 3000.

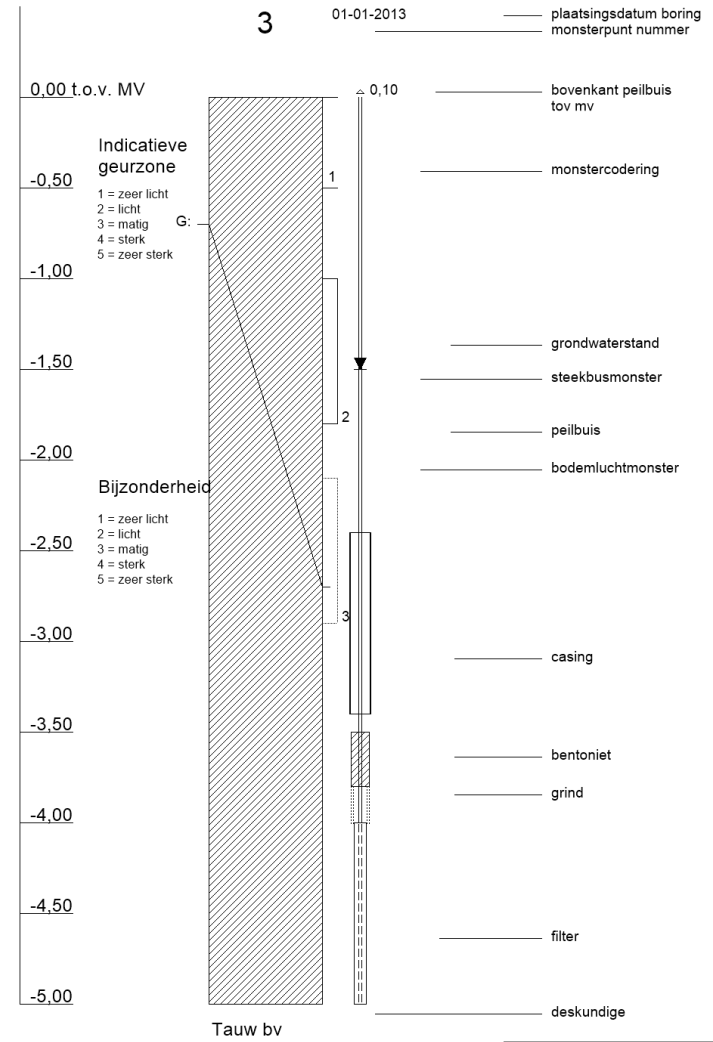
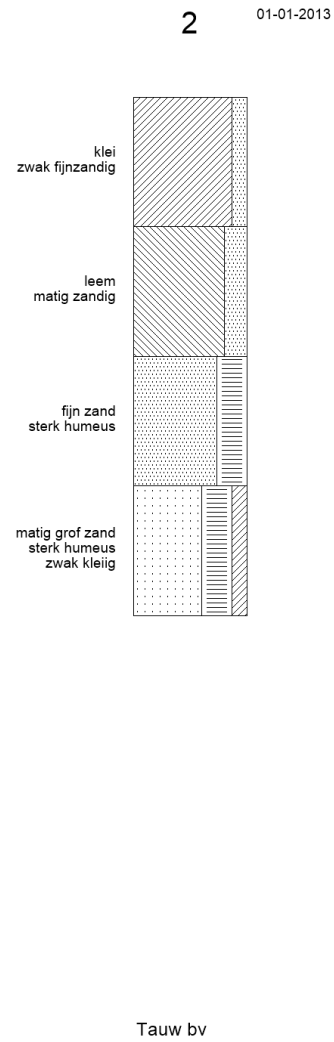
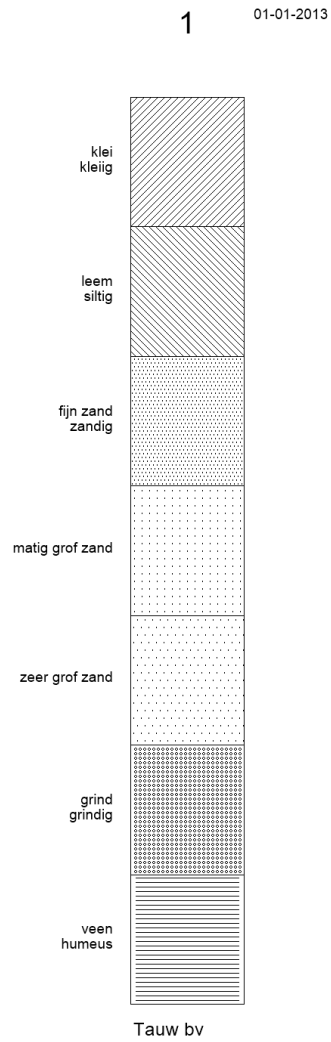
De aanwezigheid en ligging van kabels en leidingen is bepaald door het doen van een KLIC-melding.

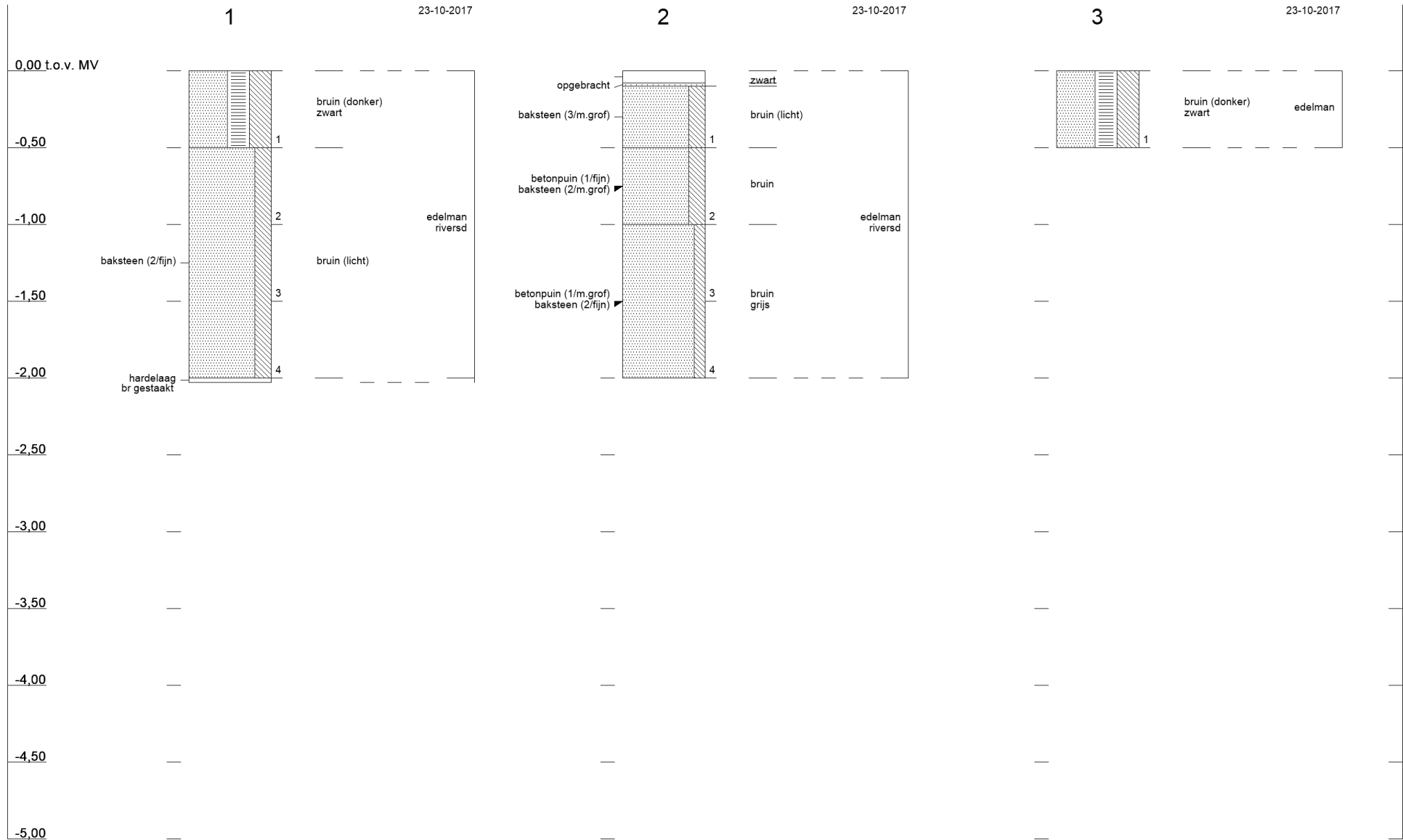
Bijlage

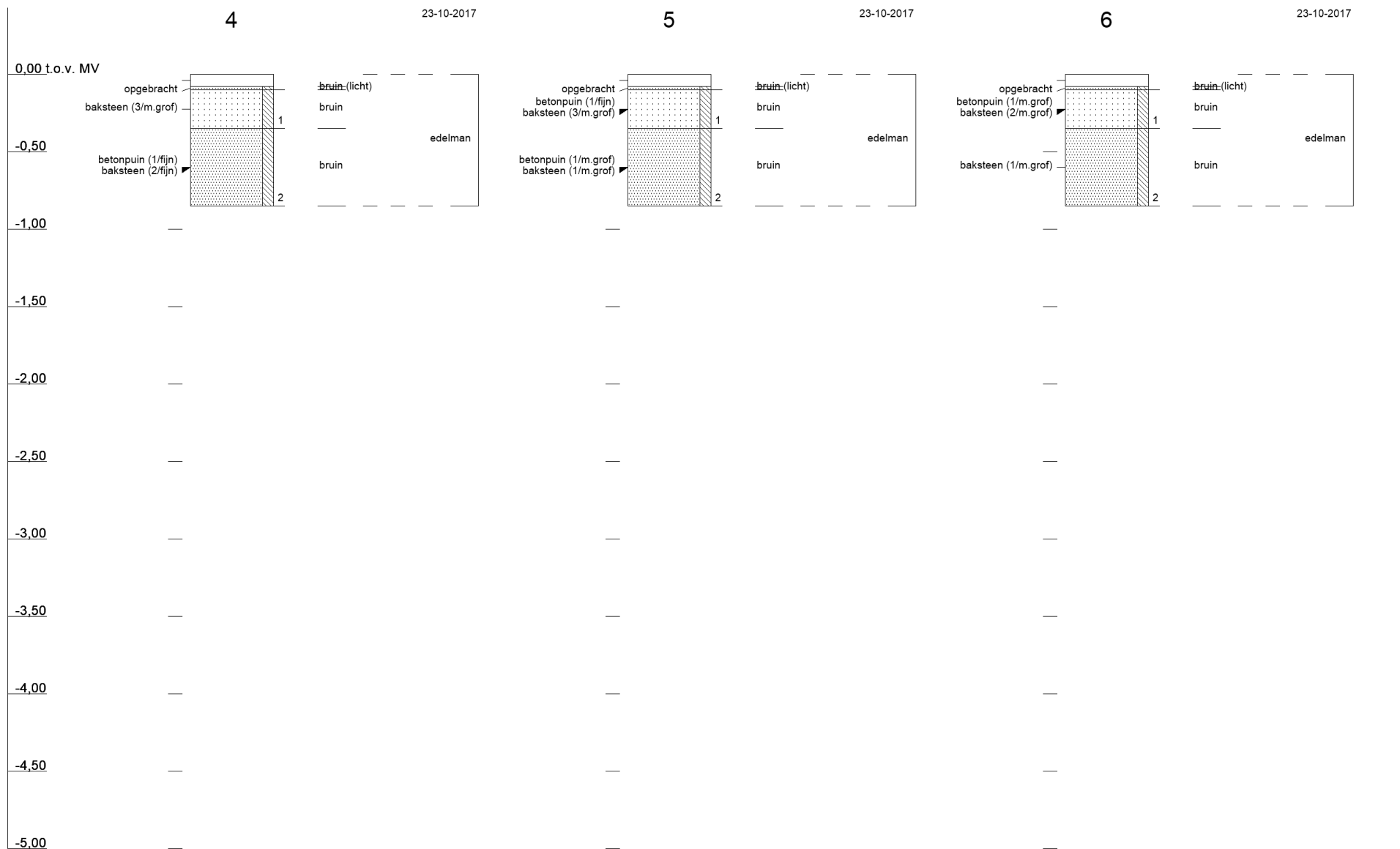
4

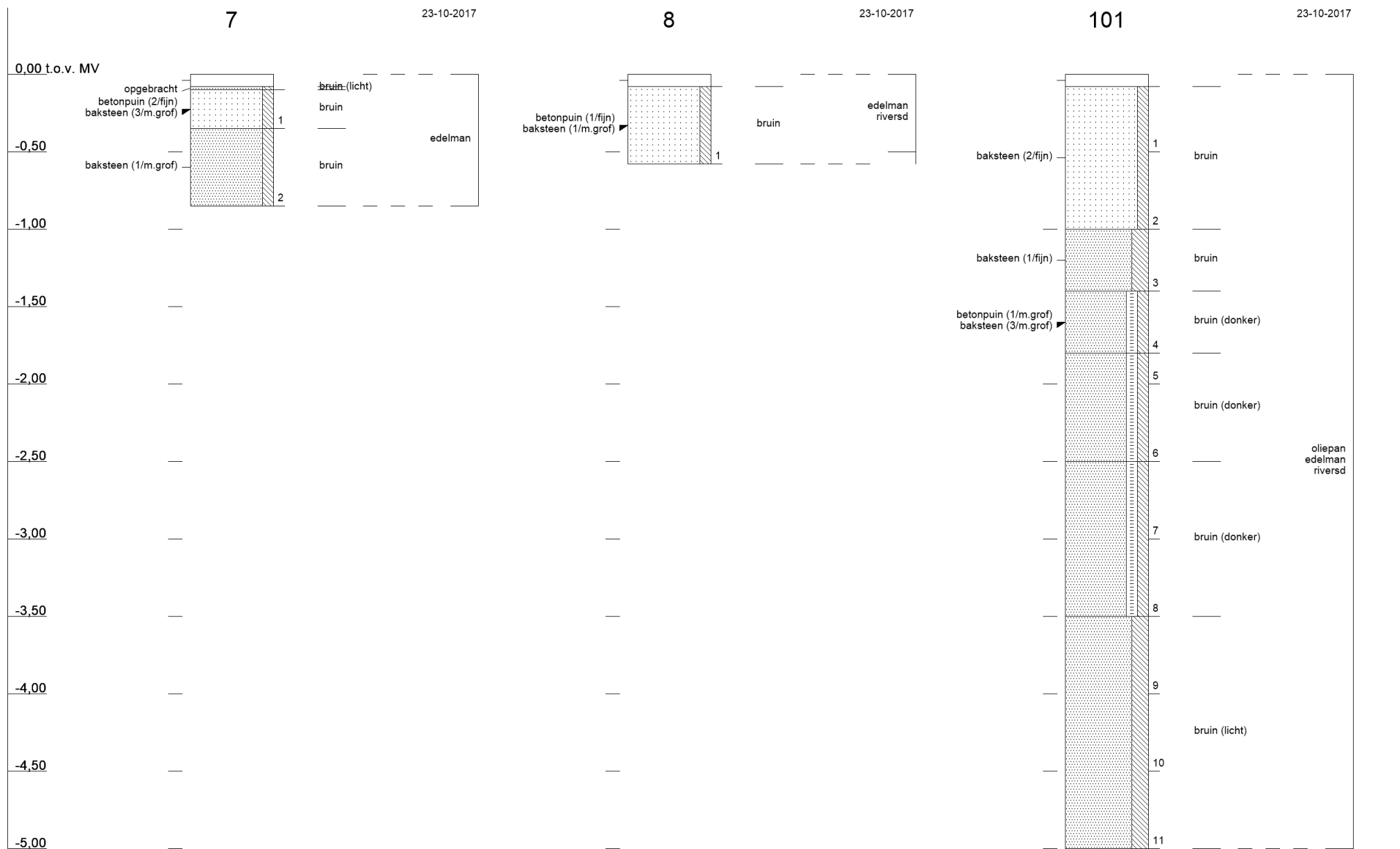
Boorprofielen

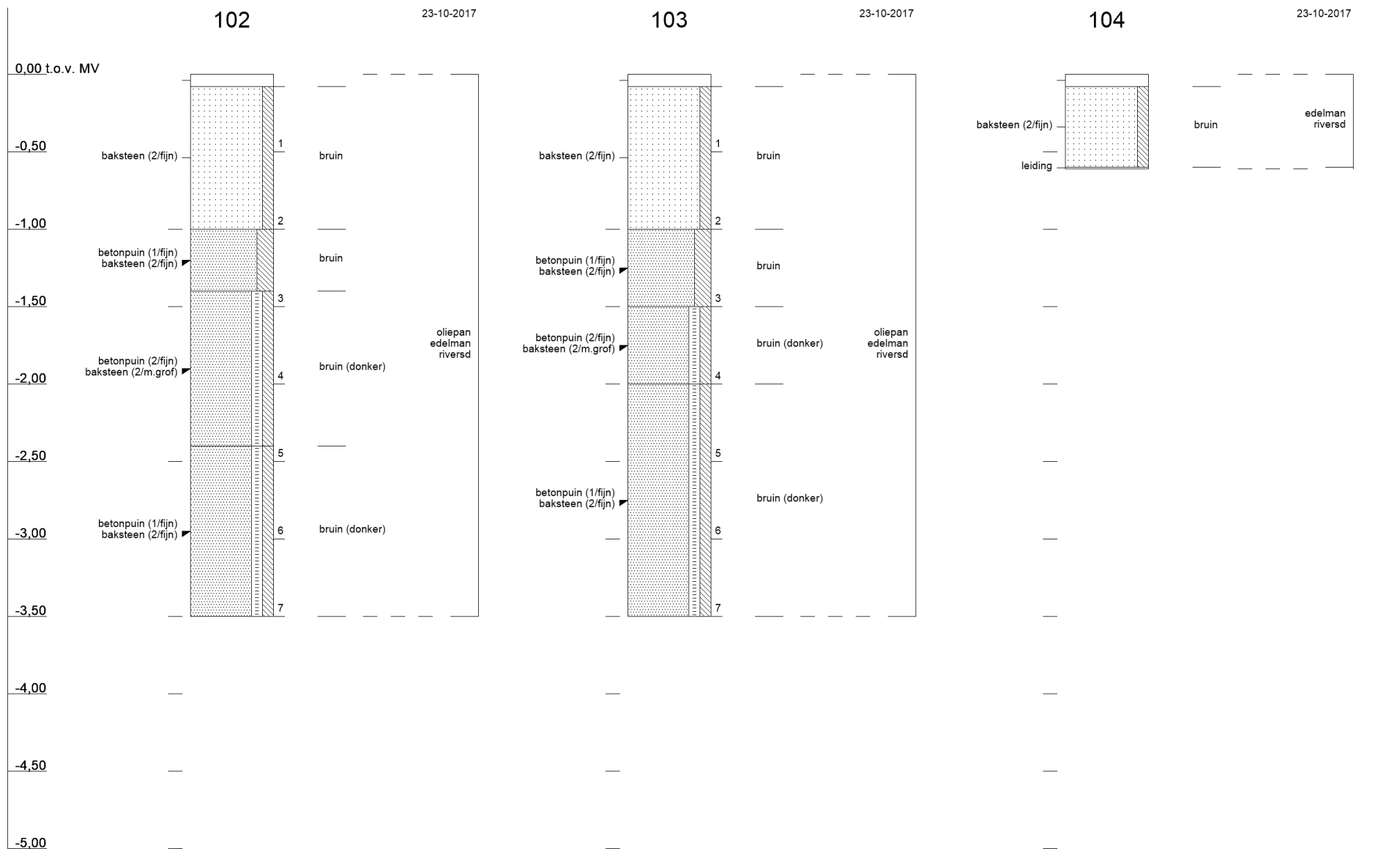
Legenda boorprofielen

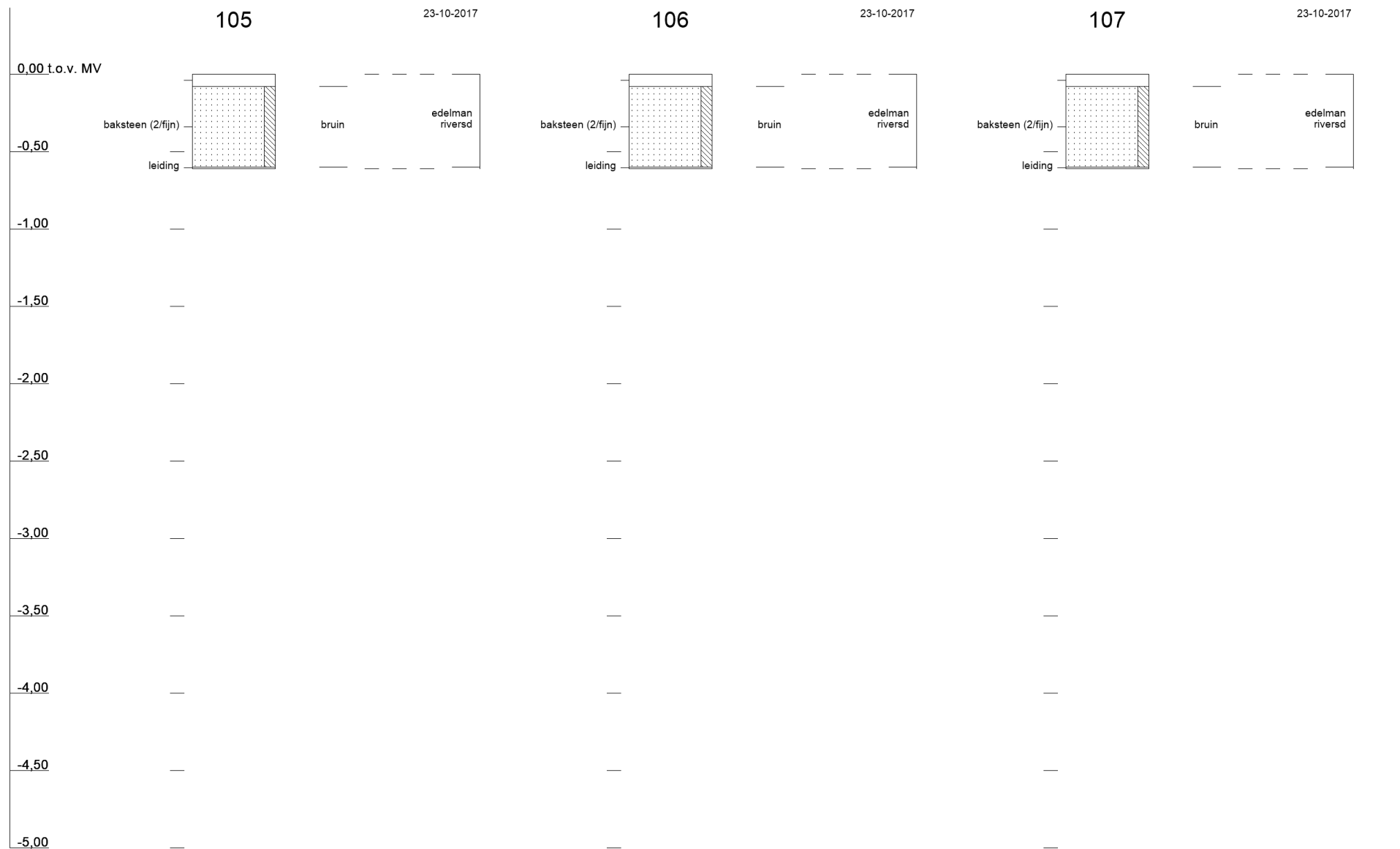












108

23-10-2017

0,00 t.o.v. MV

-0,50

-1,00

-1,50

-2,00

-2,50

-3,00

-3,50

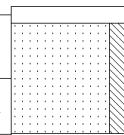
-4,00

-4,50

-5,00

baksteen (2/fijn)

leiding



bruin

edelman
riversd

Bijlage

5

Toetsingskader

B5.1 Toetsingskader circulaire bodemsanering 2013

De analyseresultaten zijn getoetst aan de volgende, in landelijk beleid opgenomen, toetsingwaarden (normen):

- De Interventiewaarden uit de Circulaire Bodemsanering³
- De Achtergrondwaarden uit bijlage B van de Regeling bodemkwaliteit⁴

Daarnaast is voor ook getoetst aan de Tussenwaarden. Deze waarde is niet opgenomen in de Circulaire Bodemsanering en/of Regeling Bodemkwaliteit maar wel in de Regeling Uniforme Saneringen (RUS) en in de NEN 5740. De Tussenwaarde is gedefinieerd als $T = \frac{1}{2}(AW + I)$.

In tabel B5.1 is vermeld op welke wijze de toetsingsresultaten zijn weergegeven in toetsingstabellen en tekstueel aangeduid in de rapportage.

Tabel B5.1 Overzicht toetsingskader

Concentratieniveau voor een stof	Weergave in tabellen	Omschrijving in de tekst
≤ AW/S-waarde (of < rapportagegrens)	-	-
> AW/S-waarde ≤ T-waarde	+	Licht verhoogd / verontreinigd
> T-waarde ≤ I-waarde	++	Matig verhoogd / verontreinigd
> I-waarde	+++	Sterk verhoogd / verontreinigd

Bodemtypecorrectie voor grond

Op basis van de (gewijzigde) bijlage G⁵ onderdeel III van de Regeling bodemkwaliteit wordt vanaf 1 november 2013 bij de beoordeling van de kwaliteit van de bodem het analyseresultaat omgerekend naar het gehalte voor standaardbodem en vervolgens getoetst aan de toetsingswaarde voor standaardbodem. Voor de omrekening naar standaardbodem wordt gebruik gemaakt van locatiespecifieke waarden voor organische stof en lutum.

Gevalideerde bodemtoetsing: BoToVa

De toetsing van analyseresultaten vindt plaats in een geautomatiseerde toetsingsmodule. Deze toetsingsmodule maakt gebruik van de landelijke BoToVa⁶-service voor de validatie van de toetsingsresultaten. Op deze wijze is de kwaliteit van de toetsing aan de geldende normen geborgd.

³ (gewijzigde) Circulaire Bodemsanering die op 1 juli 2013 in werking is getreden (Staatscourant 16675, d.d. 27 juni 2013)

⁴ (gewijzigde) Regeling bodemkwaliteit die op 1 januari 2014 in werking is getreden (laatste wijzigingen zijn opgenomen in Staatscourant 31950, d.d. 15 november 2013)

⁵ Deze gewijzigde bijlage van de regelingkwaliteit is voor het eerst gepubliceerd in Staatscourant 22335, d.d. 2 november 2012)

⁶ BoToVa: Bodem Toets- en Validatieservice. Voor meer informatie zie www.botova-service.nl

B5.2 Toetsingswaarden

Grond

Lutum	25 %		
Humus	10 %		
	gAW	T	I
METALEN			
barium (Ba)	-	-	-
cadmium (Cd)	0,6	6,8	13
kobalt (Co)	15	103	190
koper (Cu)	40	115	190
kwik (Hg)	0,15	18,1	36
lood (Pb)	50	290	530
molybdeen (Mo)	1,5	96	190
nikkel (Ni)	35	68	100
zink (Zn)	140	430	720
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN			
PAK (10 van VROM)	1,5	20,8	40
GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN			
PCB's (som 7)	0,02	0,51	1
OVERIGE STOFFEN			
minerale olie (C10-C40)	190	2595	5000

gAW: Achtergrondwaarden [mg/kg ds]

T: Tussenwaarden grond [mg/kg ds]

I: Interventiewaarden grond [mg/kg ds]

Streefwaarden grondwater en Interventiewaarden bodemsanering uit de Circulaire Bodemsanering per 1 juli 2013 (Staatscourant 27 juni 2013, 16675)

Achtergrondwaarden uit Toepassen van grond en baggerspecie in oppervlaktewater conform Staatscourant 2007, 247

Bijlage

6

Getoetste analyseresultaten

B6.1 Toetsing STI

Monsteromschrijving	Bovengrond 2, 4 t/m 8	Ondergrond 1, 2	Tank bovengrond 101 t/m 103	Tank ondergrond 101 t/m 103
Diepte (m -mv)	0,08-0,58	0,5-2	0,08-0,5	2-2,5
Lutum (%)	25	25	25	25
Organisch stof (%)	10	10	10	10
Eenheid	mg/kg Ds	mg/kg Ds	mg/kg Ds	mg/kg Ds

METALEN

barium (Ba)	159	174		
cadmium (Cd)	< 0,241 -	< 0,241 -		
kobalt (Co)	12,7 -	12,0 -		
koper (Cu)	37,2 -	45,5 +		
kwik (Hg)	0,230 +	0,273 +		
lood (Pb)	140 +	331 ++		
molybdeen (Mo)	< 1,05 -	< 1,05 -		
nikkel (Ni)	24,5 -	25,1 -		
zink (Zn)	157 +	133 -		

POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN

PAK (10 van VROM)	1,80 +	0,980 -		
-------------------	--------	---------	--	--

GECHLOREERDE KOOLWATERSTOFFEN

PCB (som 7)	0,0310 +	< 0,0245 -		
-------------	----------	------------	--	--

OVERIGE STOFFEN

minerale olie (C10-C40)	385 +	< 123 -	< 123 -	< 123 -
-------------------------	-------	---------	---------	---------

B6.2 Uitsplitsing lood

Monsteromschrijving 1		1		1		2		2	
Diepte (m -mv)	0,5-1		1-1,5		1,5-2		0,5-1		1-1,5
Lutum (%)	25		25		25		25		25
Organisch stof (%)	10		10		10		10		10
Eenheid	mg/kg Ds		mg/kg Ds		mg/kg Ds		mg/kg Ds		mg/kg Ds

METALEN

lood (Pb)	819	+++	346	++	92,9	+	220	+	236	+
-----------	-----	-----	-----	----	------	---	-----	---	-----	---

Monsteromschrijving 2

Diepte (m -mv)	1,5-2
Lutum (%)	25
Organisch stof (%)	10
Eenheid	mg/kg Ds

METALEN

lood (Pb)	268					+				
-----------	-----	--	--	--	--	---	--	--	--	--

Bijlage

7

Analysecertificaten

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Tauw Nederland B.V.
Sanne Ketelaar
POSTBUS 133
7400 AC DEVENTER

Datum 31.10.2017
Relatienr 35003840
Opdrachtnr. 722275

ANALYSERAPPORT

Opdracht 722275 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35003840 Tauw Nederland B.V.
Uw referentie 1261665 Deventer Brink 69/70 378312
Opdrachtacceptatie 24.10.17
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek. De analyses zijn, tenzij anders vermeld, geaccrediteerd volgens NEN-EN-ISO/IEC 17025 en uitgevoerd overeenkomstig de onderzoeksmethoden die worden genoemd in de meest actuele versie van onze verrichtingenlijst van de Raad voor Accreditatie, accreditatienummer L005.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Dhr. Peter Wijers, Tel. +31/570788111
Klantenservice

Kamer van Koophandel Directeur
Nr. 08110898 ppa. Marc van Gelder
VAT/BTW-ID-Nr.: Dr. Paul Wimmer
NL 811132559 B01

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
 Postbus 693, 7400 AR Deventer
 Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
 e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 722275 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
292058	23.10.2017	Bovengrond 2, 4 t/m 8 (0,1-0,5)
292065	23.10.2017	Ondergrond 1, 2 (0,5-2,0)
292072	23.10.2017	Tank bovengrond 101 t/m 103 (0,08-0,5)
292076	23.10.2017	Tank ondergrond 101 t/m 103 (2,0-2,5)

Eenheid	292058	292065	292072	292076
	Bovengrond 2, 4 t/m 8 (0,1-0,5)	Ondergrond 1, 2 (0,5-2,0)	Tank bovengrond 101 t/m 103 (0,08-0,5)	Tank ondergrond 101 t/m 103 (2,0-2,5)

Algemene monstervoorbehandeling

S Voorbehandeling conform AS3000		++	++	++	++
S Droge stof	%	91,5	90,7	91,3	92,4
S IJzer (Fe ₂ O ₃)	% Ds	<5,0	<5,0	<5,0	<5,0

Fracties (sedigraaf)

S Fractie < 2 µm	% Ds	1,7	1,5	<1,0	2,1
------------------	------	-----	-----	------	-----

Klassiek Chemische Analyses

S Organische stof	% Ds	0,9 ^{xj}	0,9 ^{xj}	1,0 ^{xj}	0,9 ^{xj}
-------------------	------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Voorbehandeling metalen analyse

S Koningswater ontsluiting		++	++	--	--
----------------------------	--	----	----	----	----

Metalen (AS3000)

S Barium (Ba)	mg/kg Ds	41	45	--	--
S Cadmium (Cd)	mg/kg Ds	<0,20	<0,20	--	--
S Kobalt (Co)	mg/kg Ds	3,6	3,4	--	--
S Koper (Cu)	mg/kg Ds	18	22	--	--
S Kwik (Hg)	mg/kg Ds	0,16	0,19	--	--
S Lood (Pb)	mg/kg Ds	89	210	--	--
S Molybdeen (Mo)	mg/kg Ds	<1,5	<1,5	--	--
S Nikkel (Ni)	mg/kg Ds	8,4	8,6	--	--
S Zink (Zn)	mg/kg Ds	66	56	--	--

PAK (AS3000)

S Anthraceen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	--	--
S Benzo(a)anthraceen	mg/kg Ds	0,23	0,13	--	--
S Benzo(a)Pyreen	mg/kg Ds	0,22	0,15	--	--
S Benzo(ghi)peryleen	mg/kg Ds	0,15	0,094	--	--
S Benzo(k)fluorantheen	mg/kg Ds	0,13	0,071	--	--
S Chryseen	mg/kg Ds	0,21	0,12	--	--
S Fenanthreen	mg/kg Ds	0,12	<0,050	--	--
S Fluorantheen	mg/kg Ds	0,47	0,20	--	--
S Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen	mg/kg Ds	0,20	0,11	--	--
S Naftaleen	mg/kg Ds	<0,050	<0,050	--	--
S Som PAK (VROM) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	1,8 [#]	0,98 [#]	--	--

Minerale olie (AS3000/AS3200)

S Koolwaterstoffractie C10-C40	mg/kg Ds	77	<35	<35	<35
S Koolwaterstoffractie C10-C12	mg/kg Ds	<3 *	<3 *	<3 *	<3 *

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

Kamer van Koophandel Directeur
 Nr. 08110898 ppa. Marc van Gelder
 VAT/BTW-ID-Nr.: Dr. Paul Wimmer
 NL 811132559 B01

Blad 2 van 4



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 722275 Bodem / Eluaat

Eenheid	292058	292065	292072	292076
	Bovengrond 2, 4 t/m 8 (0,1-0,5)	Ondergrond 1, 2 (0,5-2,0)	Tank bovengrond 101 t/m 103 (0,08-0,5)	Tank ondergrond 101 t/m 103 (2,0-2,5)

Minerale olie (AS3000/AS3200)

		292058	292065	292072	292076
Koolwaterstof fractie C12-C16	mg/kg Ds	<3 *	<3 *	<3 *	<3 *
Koolwaterstof fractie C16-C20	mg/kg Ds	5 *	<4 *	<4 *	<4 *
Koolwaterstof fractie C20-C24	mg/kg Ds	11 *	<5 *	<5 *	<5 *
Koolwaterstof fractie C24-C28	mg/kg Ds	17 *	<5 *	<5 *	<5 *
Koolwaterstof fractie C28-C32	mg/kg Ds	17 *	<5 *	6 *	<5 *
Koolwaterstof fractie C32-C36	mg/kg Ds	14 *	<5 *	<5 *	<5 *
Koolwaterstof fractie C36-C40	mg/kg Ds	10 *	<5 *	<5 *	<5 *

Polychloorbifenylen (AS3000)

		292058	292065	292072	292076
S PCB 28	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	--	--
S PCB 52	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	--	--
S PCB 101	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	--	--
S PCB 118	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	--	--
S PCB 138	mg/kg Ds	0,0014	<0,0010	--	--
S PCB 153	mg/kg Ds	0,0013	<0,0010	--	--
S PCB 180	mg/kg Ds	<0,0010	<0,0010	--	--
S Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)	mg/kg Ds	0,0062 #)	0,0049 #)	--	--

x) Gehaltes beneden de rapportagegrens zijn niet mee inbegrepen.

#) Bij deze som zijn resultaten "<rapportagegrens" vermenigvuldigd met 0,7.

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Verklaring: "<" of n.a. betekent dat het gehalte van de component lager is dan de rapportagegrens.

Het organische stof gehalte wordt gecorrigeerd voor het lutum gehalte, als geen lutum bepaald is wordt gecorrigeerd als ware het lutum gehalte 5,4%

Het analyseresultaat van PCB 138 is mogelijk overschat vanwege co-elutie met PCB 163

Begin van de analyses: 24.10.2017

Einde van de analyses: 31.10.2017

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.



AL-West B.V. Dhr. Peter Wijers, Tel. +31/570788111
Klantenservice

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 722275 Bodem / Eluaat

Toegepaste methoden

eigen methode: Koolwaterstoffractie C10-C12 Koolwaterstoffractie C12-C16 Koolwaterstoffractie C16-C20
Koolwaterstoffractie C20-C24 Koolwaterstoffractie C24-C28 Koolwaterstoffractie C28-C32
Koolwaterstoffractie C32-C36 Koolwaterstoffractie C36-C40

Gelijkwaardig aan NEN 5739: IJzer (Fe₂O₃)

NEN-EN12880; AS3000 en AS3200; Glw. NEN-ISO11465: Droge stof

Protocollen AS 3000: Organische stof Voorbehandeling conform AS3000 Zink (Zn) Nikkel (Ni) Molybdeen (Mo) Lood (Pb) Kwik (Hg)
Barium (Ba) Cadmium (Cd) Koper (Cu) Kobalt (Co) Koolwaterstoffractie C10-C40 Fluorantheen Fenanthreen
Chryseen Benzo-(a)-Pyreen Benzo(k)fluorantheen Benzo(ghi)peryleen Benzo(a)anthraceen Anthraceen
Indeno-(1,2,3-c,d)pyreen Naftaleen Som PAK (VROM) (Factor 0,7) PCB 28 PCB 52 PCB 101 PCB 118
PCB 138 PCB 153 PCB 180 Som PCB (7 Ballschmitter) (Factor 0,7)

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200: Koningswater ontsluiting Fractie < 2 µm

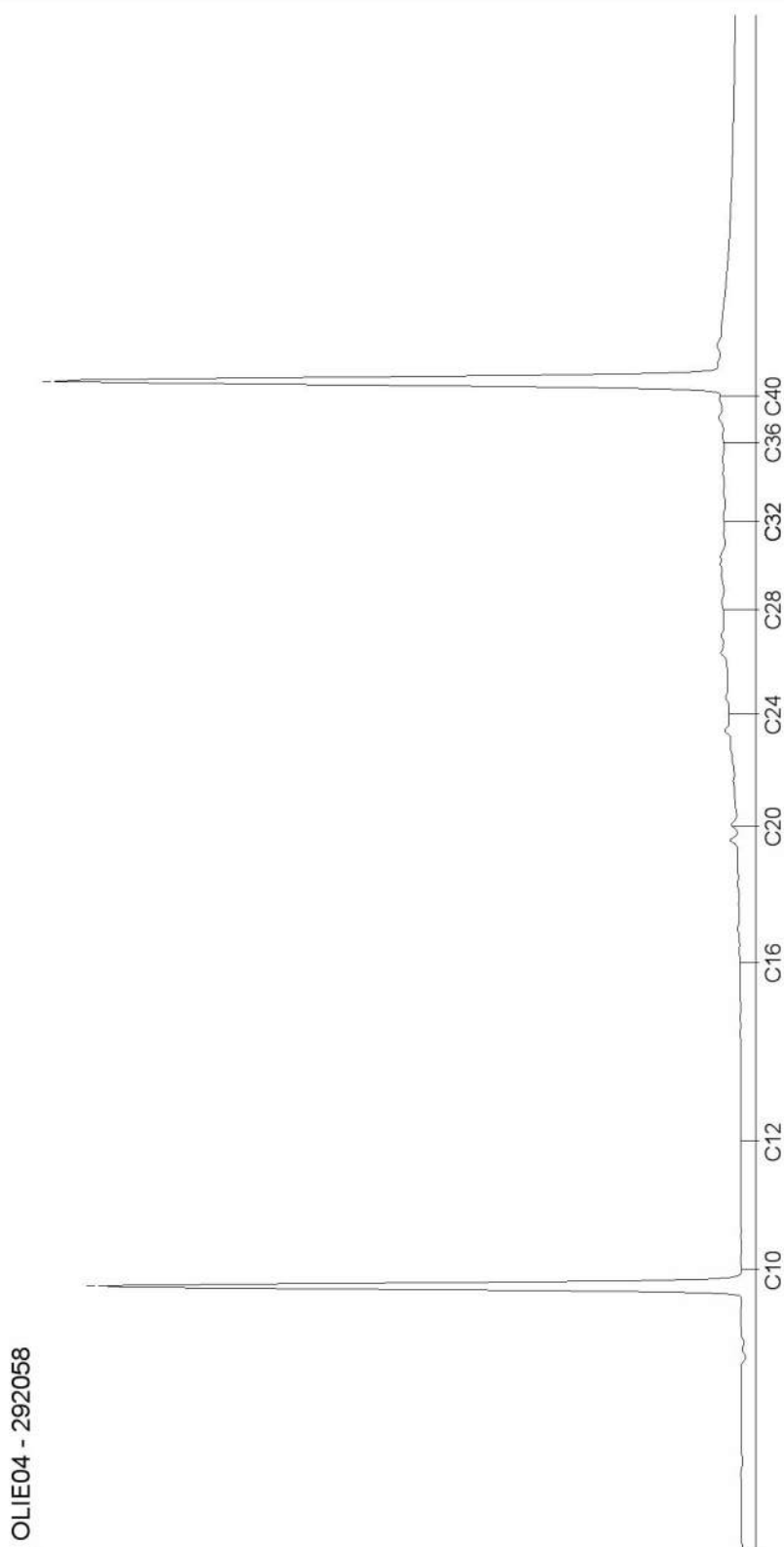
De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 722275, Analysis No. 292058, created at 30.10.2017 07:36:59

Monsteromschrijving: Bovengrond 2, 4 t/m 8 (0,1-0,5)

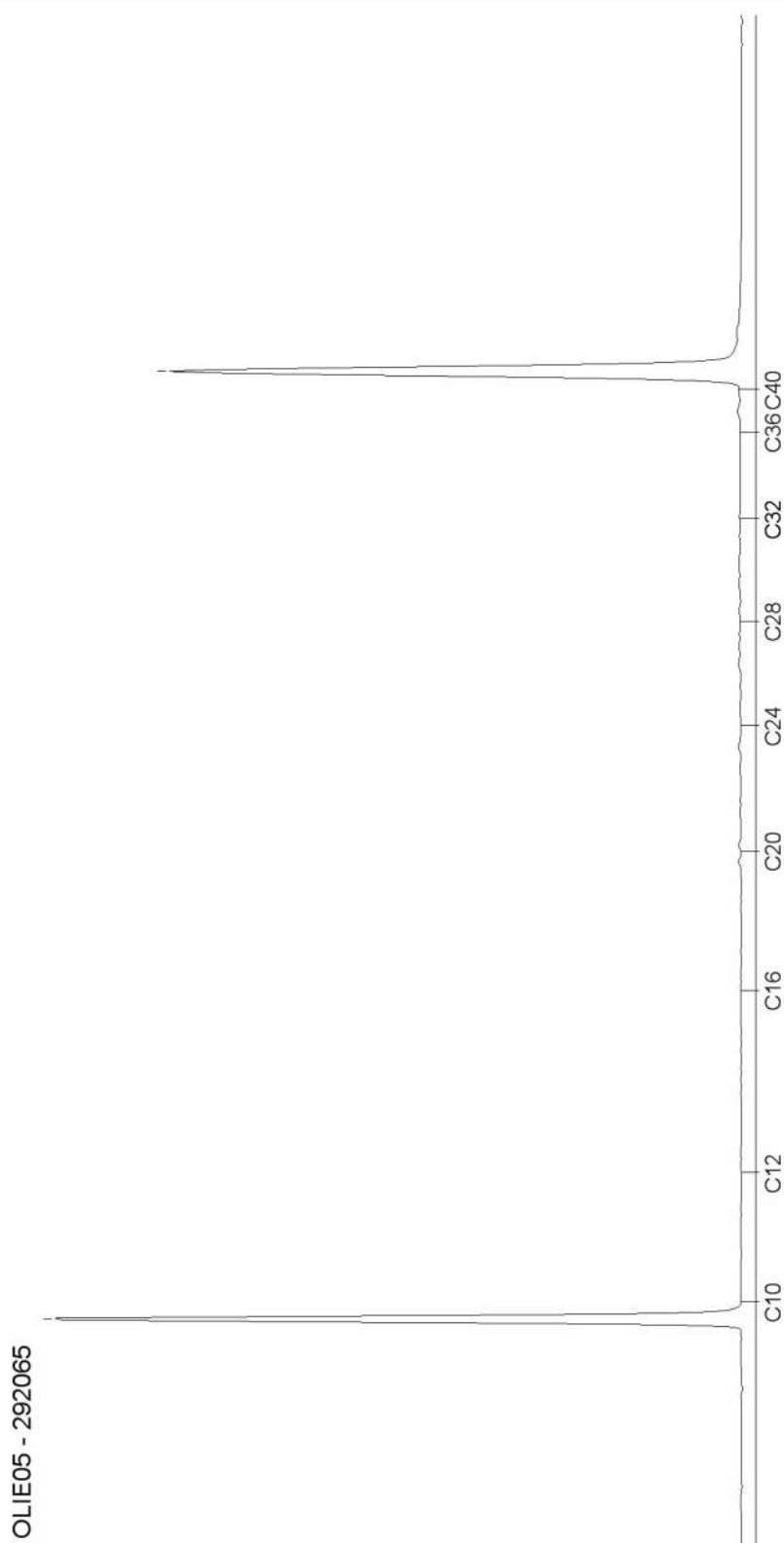


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 722275, Analysis No. 292065, created at 27.10.2017 08:54:43

Monsteromschrijving: Ondergrond 1, 2 (0,5-2,0)



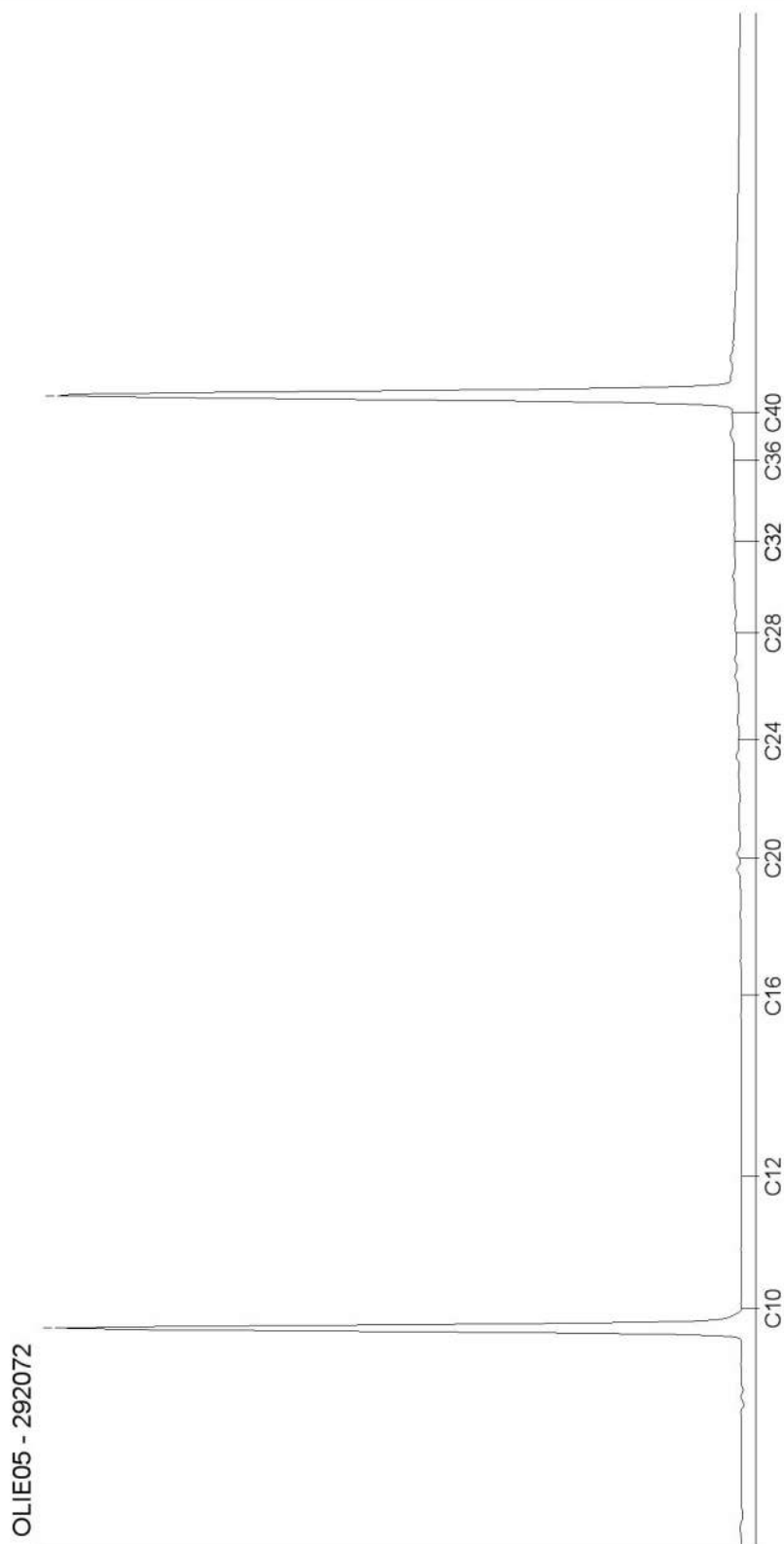
Blad 2 van 4

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 722275, Analysis No. 292072, created at 27.10.2017 08:54:43

Monsteromschrijving: Tank bovengrond 101 t/m 103 (0,08-0,5)

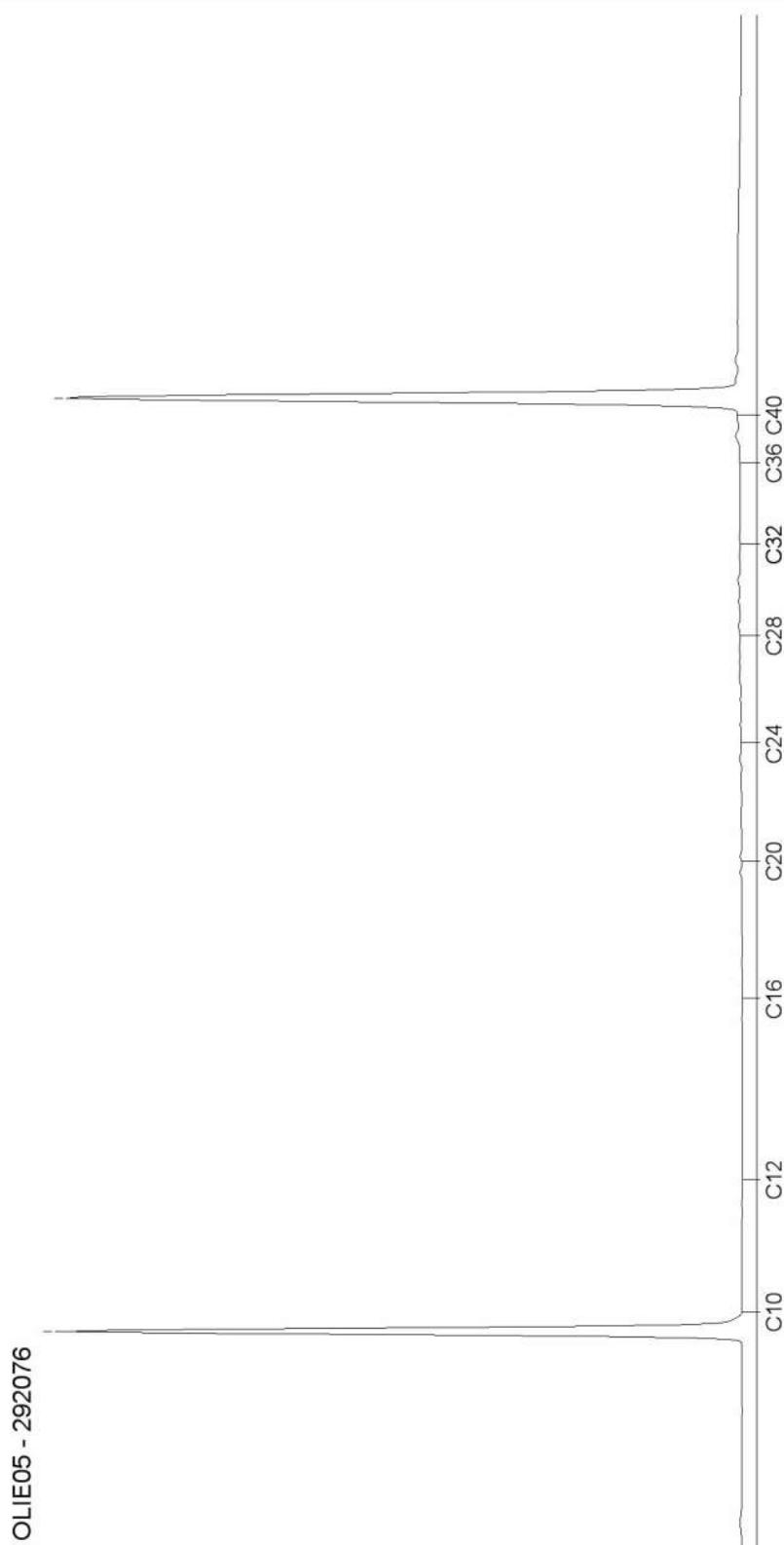


AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

CHROMATOGRAM for Order No. 722275, Analysis No. 292076, created at 27.10.2017 08:54:43

Monsteromschrijving: Tank ondergrond 101 t/m 103 (2,0-2,5)



AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Tauw Nederland B.V.
Hans van Breugel
POSTBUS 133
7400 AC DEVENTER

Datum 16.11.2017
Relatienr 35003840
Opdrachtnr. 728255

ANALYSERAPPORT

Opdracht 728255 Bodem / Eluaat

Opdrachtgever 35003840 Tauw Nederland B.V.
Uw referentie 1261665 Deventer Brink 69/70 uitsplitsing lood 379285
Opdrachtacceptatie 13.11.17
Monsternemer Opdrachtgever

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zenden wij u de resultaten van het door u aangevraagde laboratoriumonderzoek. De analyses zijn, tenzij anders vermeld, geaccrediteerd volgens NEN-EN-ISO/IEC 17025 en uitgevoerd overeenkomstig de onderzoeksmethoden die worden genoemd in de meest actuele versie van onze verrichtingenlijst van de Raad voor Accreditatie, accreditatienummer L005.

De analyses zijn, tenzij anders vermeld, uitgevoerd overeenkomstig onze erkenning voor de werkzaamheid "Analyse voor milieuhygiënisch bodemonderzoek" van het Besluit Bodemkwaliteit.

Indien u gegevens wenst over de meetonzekerheden van een methode, kunnen wij u deze op verzoek verstrekken.

Dit rapport mag alleen in zijn geheel worden gereproduceerd. Eventuele bijlagen zijn onderdeel van het rapport.

Indien u nog vragen heeft of aanvullende informatie wenst, verzoeken wij u om contact op te nemen met Klantenservice.

Wij vertrouwen U met de toegezonden informatie van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,



AL-West B.V. Dhr. Peter Wijers, Tel. +31/570788111
Klantenservice

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl



AGROLAB GROUP

Your labs. Your service.

Opdracht 728255 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
317259	23.10.2017	1 (0,5-1,0)
317260	23.10.2017	1 (1,0-1,5)
317261	23.10.2017	1 (1,5-2,0)
317262	23.10.2017	2 (0,5-1,0)
317263	23.10.2017	2 (1,0-1,5)

Eenheid	317259	317260	317261	317262	317263
	1 (0,5-1,0)	1 (1,0-1,5)	1 (1,5-2,0)	2 (0,5-1,0)	2 (1,0-1,5)

Algemene monstervoorbehandeling

S	Voorbehandeling conform AS3000	++	++	++	++	++	
S	Droge stof	%	91,1	91,8	87,4	90,4	90,1

Voorbehandeling metalen analyse

S	Koningswater ontsluiting	++	++	++	++	++
---	--------------------------	----	----	----	----	----

Metalen (AS3000)

S	Lood (Pb)	mg/kg Ds	520	220	59	140	150
---	-----------	----------	-----	-----	----	-----	-----

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Opdracht 728255 Bodem / Eluaat

Monsternr.	Monstername	Monsteromschrijving
317264	23.10.2017	2 (1,5-2,0)

Eenheid **317264**
2 (1,5-2,0)

Algemene monstervoorbehandeling

S	Voorbehandeling conform AS3000	++
S	Droge stof %	90,0

Voorbehandeling metalen analyse

S	Koningswater ontsluiting	++
---	--------------------------	----

Metalen (AS3000)

S	Lood (Pb) mg/kg Ds	170
---	--------------------	------------

S) Erkend volgens AS SIKB 3000

Begin van de analyses: 14.11.2017

Einde van de analyses: 16.11.2017

De onderzoeksresultaten hebben alleen betrekking op het aangeleverde monstermateriaal. Monsters met onbekende herkomst kunnen slechts beperkt gecontroleerd worden op plausibiliteit.



AL-West B.V. Dhr. Peter Wijers, Tel. +31/570788111
Klantenservice

Toegepaste methoden

NEN-EN12880; AS3000 en AS3200; Glw. NEN-ISO11465: Droge stof

Protocollen AS 3000: Voorbehandeling conform AS3000 Lood (Pb)

Protocollen AS 3000 / Protocollen AS 3200: Koningswater ontsluiting

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

AL-West B.V.

Dortmundstraat 16B, 7418 BH Deventer, the Netherlands
Postbus 693, 7400 AR Deventer
Tel. +31(0)570 788110, Fax +31(0)570 788108
e-Mail: info@al-west.nl, www.al-west.nl

Bijlage bij Opdrachtnr. 728255

CONSERVERING, CONSERVERINGSTERMIJN EN VERPAKKING

Er zijn verschillen met de richtlijnen geconstateerd die mogelijk de betrouwbaarheid van de analyseresultaten beïnvloeden. De conserveringstermijn is voor volgende analyse overschreden:

Droge stof 317259, 317260, 317261, 317262, 317263, 317264

De in dit rapport vermelde analyses zijn geaccrediteerd volgens ISO/IEC 17025:2005, tenzij bij de analyse het symbool " * " staat vermeld.

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

MEMO

Van : Jasper Tromp
Project : Brink 69 en 70 - Deventer
Datum : 6 maart 2020
Betreft : berekening stikstofdepositie



Inleiding

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden.

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

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

Voor de aanlegfase is dit op voorhand niet uit te sluiten, daarom is voor de aanlegfase een stikstofonderzoek met een Aerius-berekening uitgevoerd. Waarbij rekening is gehouden met de sloop, aanleg van de ontwikkeling, en de verkeersbewegingen en de inzet van dieselaangedreven materieel.

Uitgangspunten en resultaat

Aerius, release 14 januari 2020

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma Aerius Calculator is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Het is inmiddels weer mogelijk om vanuit Aerius Calculator weer PDF-uitvoerbestanden met de resultaten te genereren

Aanlegfase

Voor de aanlegfase is als uitgangspunt een bouwtijd 150 werkbare dagen. Hierbij zal incidenteel zwaar bouw materiaal worden ingezet. De bouwplaats heeft namelijk geen Inrichtingsmogelijkheden voor het continue aanwezig hebben van zwaar bouw materieel.

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. De uitgangspunten voor zwaar bouw materiaal is in tabel 1 weergegeven. Tabel geeft de verkeersbewegingen van en naar de bouwlocatie weer.

Tabel 1: uitgangspunten berekening incidenteel zwaar bouw materiaal aanlegfase

Materiaal	Gemiddeld vermogen	Uurinzet per jaar	belastingspercentage	Bouwjaar
Hijskraan	200 kW	40	60%	2015
Graafmachine	100 kW	16	60%	2015

Type verkeer	Ritten per dag	Dagen	Ritten per jaar
Lichtverkeer	10	150	1500
Middelzwaar	2	150	300
Zwaarverkeer	2	150	300

Mobiele hijskraan (bron 1)

Hijskraan 200kW kan slecht incidenteel worden toegepast omdat deze alleen vanaf de openbare weg kan worden opgezet. Uitgangspunt is 10 maal een dagdeel van 4 uur. Dit komt neer op 40 uur met een belasting van 60% en een emissiefactor van 0,4 gram/kWh.

Graafwerkzaamheden (bron 2)

Graafmachine 100 kW gedurende zal twee dagen graaf werkzaamheden verrichten. 16 uur met een belasting van 60% en een emissiefactor van 0,3 gram/kWh;

Emissie verkeer van en naar de bouwlocatie (bron 3)

- Licht verkeer: 10 ritten per dag – 150 dagen = 1500 ritten / jaar
- Middelzwaar verkeer: 2 ritten per dag – 150 dagen = 300 ritten / jaar
- Zwaar verkeer: 2 ritten per dag – 150 dagen = 300 ritten / jaar

Uitvoer/resultaat/conclusie

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar,

Uit de Aerius-berekening blijkt dat er voor wat betreft de stikstofdepositie geen resultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De randvoorwaarde is dat tijdens het grondwerk wordt gewerkt met modern emissiearm materieel (bouwjaar vanaf 2015).

PDF Aeries calculator

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH₃) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- ▶ Kenmerken
- ▶ Samenvatting emissies
- ▶ Depositieresultaten
- ▶ Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
<https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers>.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Jasper Tromp	Brink 69 en 70, 7411BW Deventer

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk	
Brink 69 en 70	RUYxC4Hjuis3	
Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
06 maart 2020, 12:30	2019	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	6,91 kg/j
NH ₃	< 1 kg/j

Resultaten

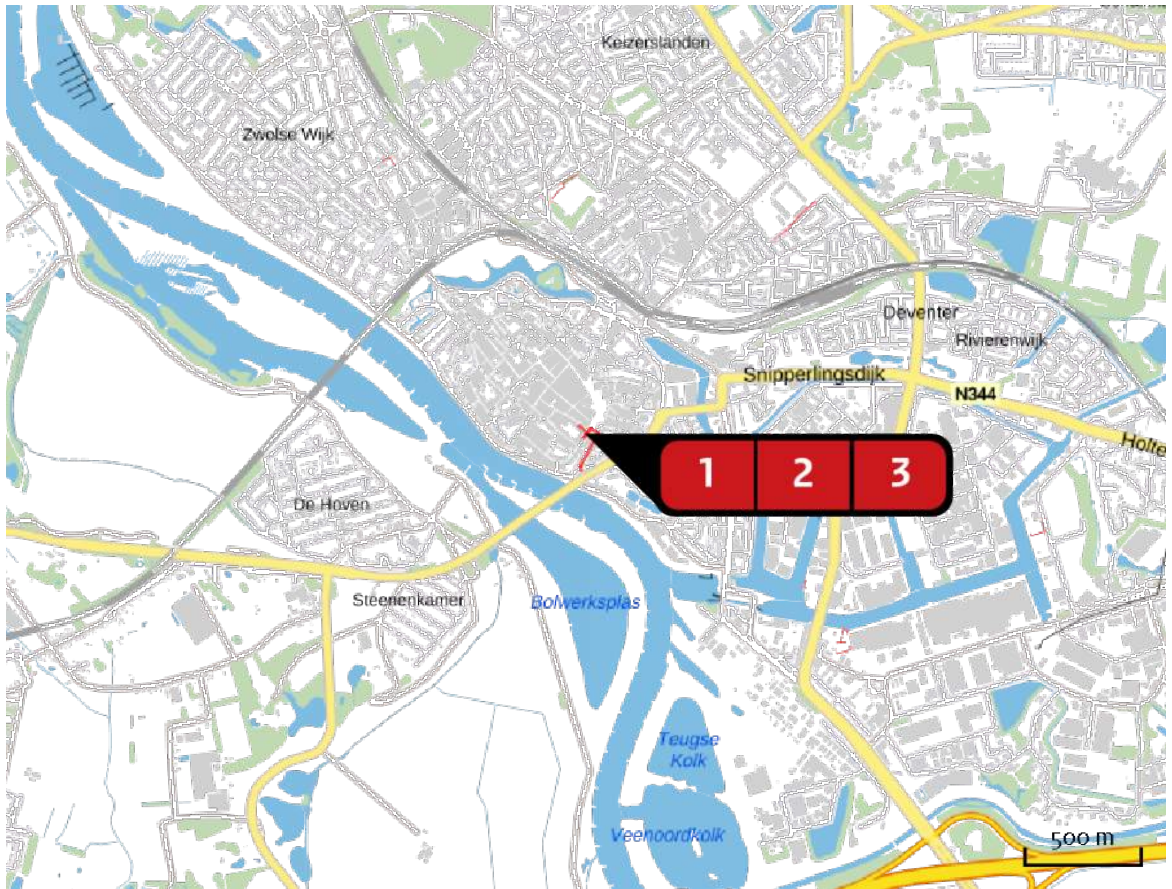
Hectare met
hoogste bijdrage
(mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

herontwikkeling Brink 69 en 70

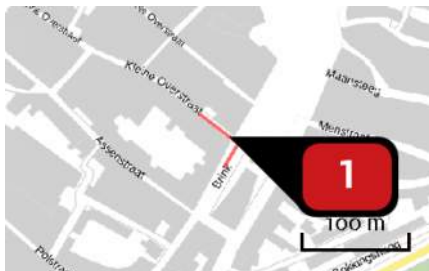
Locatie
Situatie 1



Emissie
Situatie 1

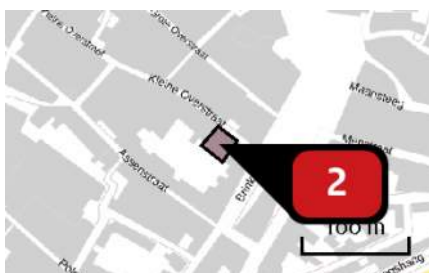
Bron Sector		Emissie NH ₃	Emissie NO _x
1  Bron 1	Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	1,92 kg/j
2  Bron 2	Mobiele werktuigen Bouw en Industrie	-	< 1 kg/j
3  Bron 3	Wegverkeer Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	4,70 kg/j

Emissie
(per bron)
Situatie 1



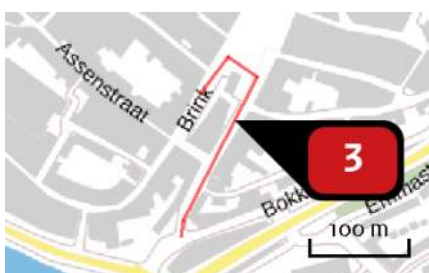
Naam **Bron 1**
Locatie (X,Y) **207743, 474015**
NOx **1,92 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Hijskraan		4,0	4,0	0,0	NOx	1,92 kg/j



Naam **Bron 2**
Locatie (X,Y) **207712, 474021**
NOx **< 1 kg/j**

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Graafmachine		4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j



Naam **Bron 3**
Locatie (X,Y) **207775, 473963**
NOx **4,70 kg/j**
NH3 **< 1 kg/j**

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	1.500,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	300,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	300,0 / maand	NOx NH3	4,33 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie 2019A_20200211_3b24c29c22

Database versie 2019A_20200226_89548b118c

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

<https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2019A>

Bijlage 5 Quickscan Ecologie

Adviesbureau

Mertens B.V.

**QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN
HOEK BRINK - KLEINE OVERSTRAAT TE DEVENTER**

Advies op het gebied van natuur, ruimtelijke ordening en natuurwetgeving.

Eindrapport



QUICK SCAN BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN HOEK BRINK - KLEINE OVERSTRAAT TE DEVENTER



rapportnummer 2018.3313

mei 2019

In opdracht van:
Rho adviseurs voor leefruimte
Postbus 150
3000 AD ROTTERDAM

Adviesbureau Mertens B.V.
Bureau voor natuur, ruimtelijke
ordening en natuurwetgeving

 Utrechtseweg 120, 6871 DV Renkum
 06-29458456

 info@adviesbureau-mertens.nl
 www.adviesbureau-mertens.nl

© Adviesbureau Mertens BV, Wageningen, 2019

Deze rapportage mag zonder schriftelijke toestemming vrij worden vermenigvuldigd. De verzamelde data zijn alleen te gebruiken voor het hier geschetste onderzoek en mogen niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

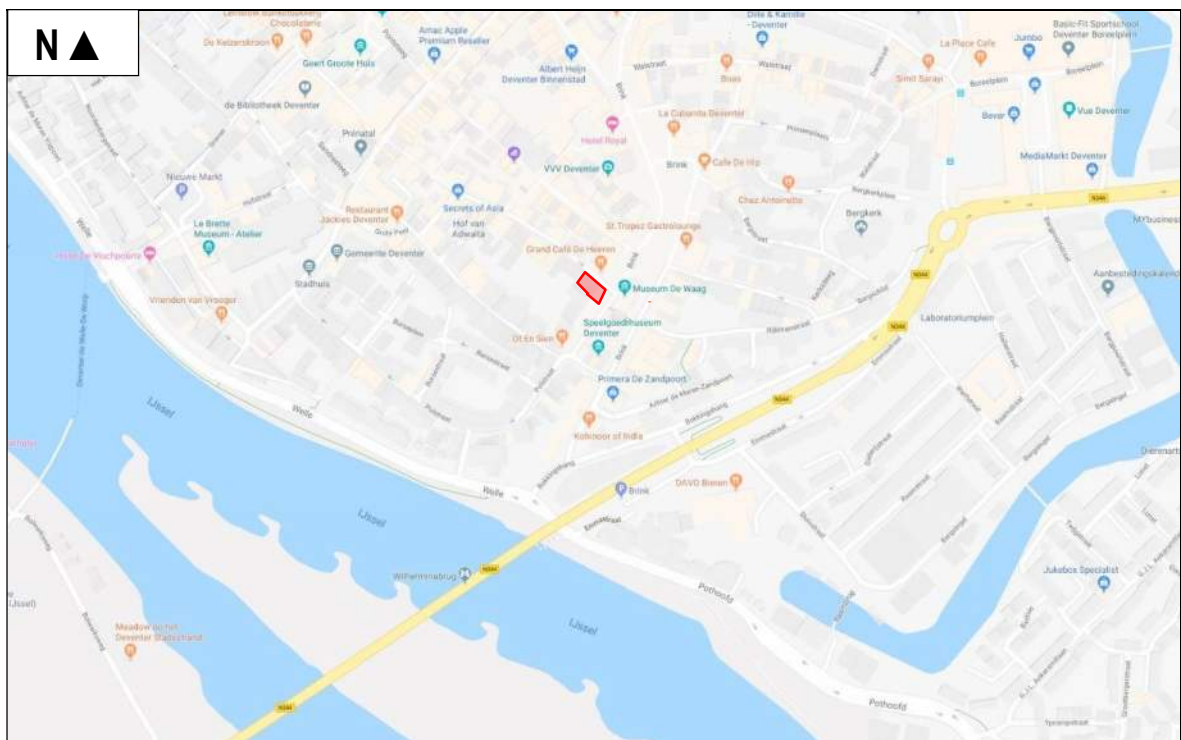
INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	2
1.1 INLEIDING	2
1.2 HET PLANGEBIED EN DE PLANNEN.....	2
1.3 DOELSTELLING VAN HET ONDERZOEK	4
1.4 OPBOUW RAPPORT	5
2. BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN.....	6
2.1 WET NATUURBESCHERMING	6
2.2 RODE LIJST.....	6
3. METHODE.....	8
4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING	9
4.1 FLORA.....	9
4.2 VLEERMUIZEN.....	9
4.3 OVERIGE ZOOGDIEREN.....	10
4.4 BROEDVOGELS	10
4.5 AMFIBIEËN.....	10
4.6 VISSSEN.....	10
4.7 REPTIELEN	11
4.8 OVERIGE	11
5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE	12
GERAADPLEEGDE LITERATUUR.....	13
BIJLAGEN	14
1. PLANGEBIED.....	15
2. BEGRIPPEN	16

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Er is het voornemen voor de omvorming van de voormalige bibliotheek op de hoek Brink - Kleine Overstraat te Deventer om woningbouw te realiseren. De aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten vormt een te onderzoeken aspect omdat met de plannen effecten kunnen ontstaan op soorten die beschermd zijn via de Wet natuurbescherming. Op grond hiervan is aan Adviesbureau Mertens B.V. uit Wageningen gevraagd om een verkennend veldonderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten en indien aanwezig, aan te geven hoe hiermee dient te worden omgegaan. In dit rapport worden de resultaten van deze verkenning gepresenteerd.



Figuur 1. Globale ligging van het plangebied op de hoek Brink - Kleine Overstraat te Deventer.

1.2 Het plangebied en de plannen

Aan de hoek Brink - Kleine Overstraat te Deventer is de voormalige bibliotheek gelegen. In de voorgenomen situatie wordt in dit gebied woningbouw gerealiseerd. Bij de realisatie van de plannen worden onder andere gevels gesloopt. In figuur 2 wordt een beeld gegeven van het plangebied op donderdag 28 februari 2019 en in figuur 3 wordt een impressie gegeven van de plannen.



Figuur 2. Foto-impresie van het plangebied op de hoek Brink - Kleine Overstraat te Deventer.



Vervolg figuur 2. Foto-impresie van het plangebied op de hoek Brink - Kleine Overstraat te Deventer.

1.3 Doelstelling van het onderzoek

De doelstelling van het onderzoek is tweeledig. Enerzijds wordt inzichtelijk gemaakt welke wettelijk beschermde natuurwaarden in het kader van de soortbescherming van planten- en diersoorten te verwachten zijn. Anderzijds worden de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling weergegeven. Gelet op de opdracht genoemd in de inleiding en de doelstelling, is het van belang dat de volgende vragen worden beantwoord:

1. Welke wettelijk beschermde planten- en diersoorten komen mogelijk voor ter plaatse van en in de directe omgeving van het plangebied?
2. Welke verwachte wettelijk beschermde planten- en diersoorten ondervinden nadelen van de plansituatie?

1.4 Opbouw rapport

Na een korte uitleg over de soortbescherming van de Wet natuurbescherming (hoofdstuk 2) komen achtereenvolgens aan de orde:

- De onderzoeksmethode (hoofdstuk 3).
- Een beschrijving van de aanwezigheid van beschermde soorten (hoofdstuk 4).
- Een beoordeling van de effecten op beschermde soorten (hoofdstuk 5).

In bijlage 2 wordt een overzicht gegeven van de gebruikte definities en afkortingen.

2. BESCHERMDE PLANTEN- EN DIERSOORTEN

2.1 Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht geworden. Deze wet implementeert de Vogel- en Habitatrichtlijn en andere verdragen in het nationaal natuurbeschermingsrecht. Het bevoegd gezag is Gedeputeerde Staten van de Provincie(s) waar een project wordt gerealiseerd. Gedeputeerde Staten kunnen deze bevoegdheid ook overdragen conform lid 7 van deze wet. Doorgaans zijn dit Omgevingsdiensten. De soortbescherming richt zich dan ook primair op de bescherming van plant- en diersoorten die genoemd zijn in deze richtlijnen.

Daarnaast is een deel van de soorten van de Rode Lijst (zie paragraaf 2.2) beschermd via de Wet natuurbescherming.

Voor alle in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten is de algemene zorgplicht van toepassing; handelen of nalaten die gevolgen kunnen hebben dienen achterwege gelaten te worden of er dienen maatregelen getroffen te worden om effecten te voorkomen, of zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

Indien een plan resulteert in negatieve beïnvloeding van een soort of soorten kan ontheffing worden verleend conform artikel 3.3 van de Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.1 en 3.2 (Vogelrichtlijnsoorten). Ontheffing kan worden verleend conform artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.4 en 3.6 (Habitatrichtlijnsoorten). De criteria voor ontheffingsverlening voor deze soorten zijn identiek aan die Vogel- en Habitatrichtlijn omdat deze richtlijnen zijn geïmplementeerd in het nationaal recht. Het nationaal recht staat het niet toe om hiervan af te wijken. De criteria zijn:

- in het belang van de volksgezondheid en openbare veiligheid;
- in het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
- ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij en wateren;
- ter bescherming van flora en fauna.

Om in aanmerking te komen voor een ontheffing dienen mitigerende en eventueel compenserende maatregelen genomen te worden die tot gevolg hebben dat soorten niet nadelig worden beïnvloed in het voorkomen en gedurende de uitvoering van een project.

Provincies kunnen voor de nationaal beschermde soorten een algemene vrijstelling verlenen. In de Provincie Overijssel wordt voor een aantal soorten generieke vrijstelling verleend in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden. Het betreft o.a. aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos en woelrat.

2.2 Rode lijst

De Rode lijst met bedreigde soorten is eind 2004 gepubliceerd in de Staatscourant en voor een deel in 2009 en 2017 herzien. Aan de op deze lijst genoemde soorten komt bescherming toe voor zover zij vallen onder het beschermingsregime van de Wet natuurbescherming.

Tussen de Wet natuurbescherming en de Rode lijsten bestaat geen formele relatie. Alleen op basis van "gunstige staat van instandhouding" kunnen bij beschermde Rode lijstsoorten "zwaardere" randvoorwaarden gelden ten aanzien van mitigerende en compenserende maatregelen dan voor algemene soorten. Zo zal het bij zeer algemeen voorkomende soorten die gering afnemen in aantal (Rode lijstsoort met het criterium gevoelig) relatief eenvoudig zijn om aan te tonen dat de "gunstige staat van

instandhouding" niet in het geding komt. Voor soorten met een beperkt verspreidingsbeeld en die afnemen in aantal (soorten van de Rode lijst met het criterium bedreigd of ernstig bedreigd) is een uitgebreide effectenstudie wenselijk. Voor deze soorten geldt namelijk de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Op deze manier wordt nader invulling gegeven aan de bescherming van soorten die in aantal en/of verspreiding afnemen.

3. METHODE

Op donderdag 28 februari 2019 is een bezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving. Gedurende dit bezoek is dit gebied en de directe omgeving beoordeeld op het mogelijk voorkomen van beschermde planten- en diersoorten. Dit vond plaats aan de hand van aanwezige ecotopen en sporen. Er is beperkt gebruik gemaakt van bestaande verspreidingsgegevens om het (potentieel) voorkomen van beschermde soorten te bepalen omdat deze via o.a. Waarneming.nl worden beheerd voor een veel groter gebied. Overige waarnemingen worden tevens bewaard voor een groot gebied, namelijk op kilometerniveau zoals weergegeven op www.telme.nl. en op een nog groter schaalniveau in verspreidingsatlassen.

4. RESULTAAT INVENTARISATIE EN BEOORDELING

4.1 Flora

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

4.2 Vleermuizen

Getoetst is op de verschillende functies die het plangebied kan hebben voor vleermuizen. Dit betreft plaatsen waar vleermuizen kunnen verblijven (verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en winterverblijfplaatsen), vaste routen tussen verblijfplaatsen in de zomer en winter; respectievelijk vlieg- en migratierouten en plaatsen en gebieden waar vleermuizen foerageren.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen kan niet worden uitgesloten. De om te vormen voormalige bibliotheek zijn geschikte openingen aangetroffen waarin vleermuizen kunnen verblijven. Er zijn geen openingen voor vleermuizen vastgesteld waarin kolonies en paarverblijven aanwezig kunnen zijn. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen kunnen derhalve niet op voorhand worden uitgesloten.



Figuur 3. Voorbeelden van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied op de hoek van de Brink - Kleine Overstraat te Deventer.

De om te vormen voormalige bibliotheek is een onderdeel in een lijnvormig landschapselement waarop vleermuizen zich kunnen oriënteren. Met de realisatie van de plannen blijft er bebouwing waar de vleermuizen zich ook op kunnen blijven oriënteren. In de omgeving zijn daarnaast voldoende alternatieve elementen aanwezig. Negatieve effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten.

De aanwezigheid van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet voorkomen in of aansluiten op het plangebied.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied niet wezenlijk van vorm veranderen, gelet op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. Mogelijk foerageert er sporadisch gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger als gevolg van de aanwezige ecotopen (verhardingen e.d.). Het plangebied en directe omgeving is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet negatief verminderen doordat er geen essentiële zaken veranderen. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

4.3 Overige zoogdieren

Gelet op de aanwezige ecotopen in het plangebied en de geografische ligging (zie Broekhuizen e.a., 2016) wordt de aanwezigheid van overige zoogdieren uitgesloten. Gedurende het verkennend onderzoek zijn er geen aanwijzingen gevonden van het voorkomen van marters zoals de steenmarter.

4.4 Broedvogels

Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 28 februari 2019 zijn geschikte nestlocaties aangetroffen voor vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Aan de gevels hangen nestkasten voor de gierwaluw. Deze nestkasten hanger er sinds maart 2014 en zijn opgehangen ter compensatie van verloren gegane nestlocaties elders in Deventer. Met de werkzaamheden gaan deze potentiële nestlocaties verloren. Voor huismus is de om te vormen voormalige bibliotheek volledig ongeschikt. Er zijn geen geschikte openingen vastgesteld voor huismus. Gedurende het verkennend veldonderzoek op donderdag 28 februari 2019 zijn geen huismussen vastgesteld in het plangebied.

In het beperkt aanwezige cultuurgroen kunnen algemene broedvogels broeden zoals merel en winterkoning. In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Op deze manier kan worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden.

4.5 Amfibieën

Gelet op de aanwezige ecotopen van het plangebied en de geografische ligging (zie Ravon.nl, Creemers & Delft, 2009) wordt de aanwezigheid van amfibieën uitgesloten.

4.6 Vissen

Door het ontbreken van oppervlaktewater in en rond het gebied, wordt het voorkomen van (beschermde) vissen uitgesloten.



Figuur 4. Nestkasten voor gierzwaluwen in het plangebied op de hoek van de Brink - Kleine Overstraat te Deventer.

4.7 Reptielen

Gezien de huidige aanwezige ecotopen van de opstallen en directe omgeving ten opzichte van de verspreiding van reptielen (zie Ravon.nl, Creemers & Delft, 2009), kan de aanwezigheid van reptielen worden uitgesloten.

4.8 Overige

Gezien de huidige aanwezige ecotopen kan de aanwezigheid van beschermde ongewervelden (o.a. diverse soorten dagvlinders en libellen) worden uitgesloten. Nationaal beschermde dagvlinders en libellen komen alleen voor in specifieke ecotopen.

5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er is het voornemen voor de omvorming van de voormalige bibliotheek op de hoek van de Brink - Kleine Overstraat te Deventer om woningbouw te realiseren. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

In verband met het voorkomen van algemene broedvogels is het noodzakelijk om groen te rooien buiten het broedseizoen of op een manier dat de vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren.

Verder kan de aanwezigheid van en negatieve effecten op vleermuizen (verblijfplaatsen) en broedvogels met vaste rust- en verblijfplaatsen (gierzwaluw) niet worden uitgesloten, effecten op deze soort(groep)en kunnen dan ook niet worden uitgesloten. Op grond hiervan is een gerichte veldinventarisatie van belang om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Deze inventarisatie dient uitgevoerd te worden in de periode half mei t/m september. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

GERAADPLEEGDE LITERATUUR

Literatuur

- Broekhuizen, S., Spoelstra, K., Thissen, J.B.M., 2016. Atlas van de Nederlandse Zoogdieren. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, VZZ, Nijmegen, 1-348.
- Creemers, C.M., Delft, J., 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Nijmegen, 1-476.
- EEG, 1979. Richtlijn 79/43/EEG inzake het behoud van de Vogelstand. Publicatieblad den Europese Gemeenschap, nummer L. 103.
- EEG, 1992. Richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van wilde flora en fauna. Publicatieblad van den van de Europese Gemeenschap, nummer L. 206/7.
- Gerstmeier, R., Romig, T., 1997. Zoetwatervissen van Europa, Tirion, Baarn, 1-368.
- Hustings, F., Vergeer, J.W., Eekelder, P., 2002. Atlas van de Nederlandse broedvogels 1998-2000. Nationaal Natuurhistorisch Museum Leiden, SOVON, Beek-Upbergen, 1-584.
- Limpens, H., Mostert, K., Bongers, W., 1997. Atlas van de Nederlandse vleermuizen. KNNV, Utrecht, 1-260.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009a. Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie, Dienst Regelingen, 2009b. Uitleg aangepaste beoordeling ontheffing ruimtelijke ingrepen Flora- en faunawet. Ministerie van ELI (Dienst Regelingen), Den Haag.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2004. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, 2009. Rode lijsten diverse soortgroepen.
- Ministerie van Economische Zaken, 2016. Wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur (Wet natuurbescherming). Staatsblad van het Koninkrijk der Nederlanden 34 (2016), 1-84.
- SOVON, 1987. Atlas van de Nederlandse broedvogels.
- Nie, H.W. de, 1996. Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen. Media Publishing, Doetinchem, 1-151.
- Spikmans, F, Jong, T. de, 2006. Het waarnemen van zoetwatervissen, Nijmegen, 1-55.

Website

- www.ravon.nl
- www.waarneming.nl
- www.sovon.nl
- www.telmee.nl
- www.zoogdiervereniging.nl

BIJLAGEN

1. PLANGEBIED



2. BEGRIPPEN

Baltsplaats	Plaats waar een vleermuis al roepend rondvliegt in de herfst en die doorgaans wordt verdedigd tegen andere mannetjes.
Foerageergebied	Een gebied waar een vleermuis of een groep van vleermuizen foerageert. Dat gebied wordt regelmatig bezocht door vleermuizen om in te foerageren en dat doorgaans meerdere foerageerplaatsen kent die langere tijd worden gebruikt.
Foerageerplaats	Plek (jachtplek) waar wordt gejaagd door vleermuizen. De plek kan in de directe omgeving van de kolonieplaats liggen maar ook kilometers verderop.
Kolonie	Groep vleermuizen (kleine groep mannetjes of meestal grotere groep vrouwtjes, soms gemengd (soorten, geslacht)) die in het voorjaar tot de herfst bijeen blijven. De groep kan zich vestigen in gebouwen (in spouwmuren of onder daklijsten e.d.) of bomen (spechtengaten, scheuren). Een groep vrouwelijke vleermuizen wordt ook wel aangeduid als een kraamkolonie. In zo'n groep worden jongen geboren en grootgebracht. Een kolonie maakt vaak gebruik van meerdere verblijfplaatsen die soms gelijktijdig worden gebruikt.
Migratieroute	Een vaste route van zomerverblijfplaats naar winterverblijfplaats en visa versa (zie ook vliegroute) of een route in een andere tijd; bijvoorbeeld tussen foerageerplaatsen.
Paarplaats	Territorium van territoriale mannetjes. Voor de ruige dwergvleermuis en de rosse vleermuis is dit doorgaans te vinden in boomholten. Voor de laatvlieger en de dwergvleermuis is dit te vinden in gebouwen. Voor de watervleermuis is dit te vinden in bomen en later, tegen de winter, zijn ze te vinden in overwinteringverblijven. Het mannetje vormt een harem met meerdere vrouwtjes. De paartijd valt in de herfst (uitgezonderd de grootoorvleermuis waarbij het in april valt (vroeg voorjaar). De hier geschetste situatie van de paring wordt in dit rapport omschreven als "herfst situatie".
Verblijfplaats	Een object (huis, boom, bunker, grot, kast en dergelijke) waarin een of meerdere vleermuizen verblijven (overdag of 's winters permanent).
Vliegroute	Route die door vleermuizen elke avond wordt gebruikt om van de kolonieplaats naar foerageergebied te vliegen en visa versa (zie ook migratieroute). Vrouwtjes met jongen keren soms midden in de nacht terug om de jongen te zogen en gebruiken dan de route. Vliegroutes liggen over het algemeen langs lijnvormige (landschaps)elementen als bomenlanen, huizenrijen e.d. De functies zijn beschutting bij winderig en koud weer, oriëntatie in verband met de echolotatie-geluiden en het vinden van voedsel.
Vorbijvliegend	Vleermuizen die voorbijvliegen, niet via een vaste route. Het betreft meestal zwervers of trekkers.
Zwermen	Direct na het uitvliegen, naar vooral voor het invliegen bij een kolonie zwermt een deel van de kolonie rond de kolonieplaats. Zwermgedrag is derhalve een indicatie voor een eventuele kolonieplaats.
Winterverblijfplaats	Een verblijfplaats waar in de winter een of meerdere vleermuizen in winterslaap (hibernation) gaan. Deze ruimte is doorgaans donker, heeft een hoge luchtvochtigheid en

temperatuurwisselingen zijn nihil.

Zomerverblijfplaats Een verblijfplaats die gebruikt wordt door vleermuizen die niet in winterslaap zijn waarvan niet aangetoond is dat het een kraamverblijfplaats dan wel een paarverblijfplaats is. In sommige gevallen vormen bijvoorbeeld mannetjes kleine groepjes.

Adviesbureau

Mertens B.V.

Telefoon (06) 29 45 84 56

E-mail info@adviesbureau-mertens.nl



Advies op het gebied van natuur, ruimtelijke ordening en natuurwetgeving.

Bijlage 6 Aanvullend ecologisch onderzoek

Aan
Rho adviseurs
T.a.v. Jasper Tromp

Zuiderzeelaan 53
8017 JV Zwolle
T (038) 423 64 64
E info@ecogroen.nl
I www.ecogroen.nl

Notitie

Contactpersoon	Kenmerk	Status	Datum
R. (Rutger) Olthof	19-228	concept	21 oktober 2019

Betreft

Aanvullend gierzwaluw- en vleermuisonderzoek bibliotheek Brink – Kleine Overstraat, Deventer

Aanleiding en huidige situatie

In opdracht van Rho adviseurs heeft Ecogroen aanvullend onderzoek naar gierzwaluw en vleermuizen uitgevoerd bij de voormalige bibliotheek op de hoek Brink – Kleine Overstraat te Deventer (zie figuur 1). De bebouwing binnen dit plangebied wordt gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouwwoningen. Uit een eerder uitgevoerd quickscanonderzoek¹ is gebleken dat de te slopen bebouwing binnen het plangebied mogelijk gebruikt wordt als nestplaats door gierzwaluwen en als verblijfplaats door vleermuizen. Specifiek betreft het (tijdelijke) gierzwaluwnestkasten, dilatatievoegen en ruimtes nabij kozijnen. Nestplaatsen van gierzwaluwen en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd in de Wet natuurbescherming. Om na te gaan of de sloop van de bebouwing leidt tot het verlies van beschermde nest- en verblijfplaatsen heeft Ecogroen soortgericht onderzoek uitgevoerd naar gierzwaluwen en vleermuizen. Voorliggende notitie geeft de resultaten van het soortgerichte onderzoek weer. Daarnaast is advies gegeven over de te nemen vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming.



Figuur 1 Plangebied (rood omlijnd). Bron luchtfoto: Nationaal georegister.

¹ Mertens, F. (2019). Quickscan beschermde planten- en diersoorten hoek Brink – Kleine overstraat te Deventer. Rapportnummer 2018.3313. Adviesbureau Mertens bv, Renkum.

Notitie

Onderzoeksmethode

Gierzwaluw

Het gierzwaluwonderzoek heeft zich met name gericht op het vaststellen van bewoonde nestplaatsen. Conform het kennisdocument van gierzwaluw² zijn drie inventarisatieronden uitgevoerd in de periode 1 juni – 15 juli, met minimaal 10 dagen tussen elk bezoek. In de avonden is gelet op exemplaren die terugkeerden naar hun nest of invlieggedrag vertoonden (indicatie van een mogelijke nestplaats). Daarnaast zijn na het invallen van de schemer gierzwaluwgeluiden afgespeeld om reactie uit te lokken van vogels op potentiële nestplaatsen. De veldbezoeken voor het gierzwaluwonderzoek zijn op 19 juni en 1 en 13 juli 2019 uitgevoerd door één persoon onder gunstige weersomstandigheden (zie tabel 1).

Vleermuizen

Het onderzoek naar vleermuizen heeft zich vooral gericht op het vaststellen van verblijfplaatsen. Conform het vleermuisprotocol 2017³ zijn in voorliggende situatie vier nachtelijke bezoeken verspreid over het jaar uitgevoerd. Het gaat hierbij om twee nachtelijke bezoeken in de periode mei tot half juli welke gericht zijn op kraamkolonies en zomerverblijfplaatsen en twee nachtelijke bezoeken van half augustus tot eind september gericht op baltslocaties en paarverblijfplaatsen. In tabel 1 zijn de momenten en weersomstandigheden van de uitgevoerde bezoeken opgenomen. De veldbezoeken voor het vleermuisonderzoek zijn op 16 juni, 9 juli, 29 augustus en 16 september 2019 uitgevoerd door één of twee personen onder gunstige weersomstandigheden.

Tabel 1 Overzicht veldbezoeken en weersomstandigheden

Datum	Tijd aanwezig	Type bezoek	Aantal personen	Weersomstandigheden
16 juni 2019	21:30 – 23:30	Vleermuizen – avond	2	18°C, licht bewolkt, droog, windstil
19 juni 2019	21:30 – 22:15	Gierzwaluw	1	20°C, half bewolkt, droog, weinig wind
1 juli 2019	21:15 – 22:00	Gierzwaluw	1	21°C, licht bewolkt, droog, weinig wind
9 juli 2019	03:30 – 05:15	Vleermuizen – ochtend	2	12°C, half bewolkt, droog, windstil
13 juli 2019	21:30 – 22:00	Gierzwaluw	1	16°C, bewolkt, droog, weinig wind
29 augustus 2019	20:30 – 22:45	Vleermuizen – avond	1	20°C, licht bewolkt, droog, weinig wind
16 september 2019	19:30 – 21:30	Vleermuizen – avond	2	14°C, helder, droog, windstil

² BIJ12 (2017). Kennisdocument Gierzwaluw *Apus apus*. Versie 1.0, juli 2017

³ Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging (2017) Vleermuisprotocol 2017, maart 2017.

Notitie

Resultaten

Gierzwaluw

Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied geen nestplaatsen van gierzwaluw aangetroffen. De voorgenomen sloopwerkzaamheden leiden niet tot verlies van nestplaatsen van gierzwaluw. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn voor gierzwaluw niet aan de orde.

Vleermuizen

Vaste verblijfplaatsen

Tijdens het uitgevoerde onderzoek zijn binnen het plangebied geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. De voorgenomen sloopwerkzaamheden leiden niet tot verlies van verblijfplaatsen van vleermuizen. Vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn voor verblijfplaatsen van vleermuizen niet aan de orde.

Foerageergebieden en vliegroutes

Tijdens de veldbezoeken zijn in de directe omgeving van de bibliotheek enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen. Gezien de aard van het plangebied (enkel bebouwing) wordt geen onmisbaar foerageergebied voor vleermuizen verwacht. Bovendien blijft het plangebied na uitvoering van de werkzaamheden in vergelijkbare mate geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Als gevolg van de plannen worden ook geen opgaande lijnvormige structuren verwijderd die van belang kunnen zijn als onmisbare vliegroute voor vleermuizen. Daarnaast zijn in de omgeving voldoende alternatieve lijnvormige elementen beschikbaar als bebouwing. Vervolgstappen voor foerageergebied en vliegroutes van vleermuizen zijn niet aan de orde.

Huismus

Tijdens het onderzoek is eenmalig één huismus zingend waargenomen op één van de (tijdelijke) gierzwaluwkasten. Een zingende huismus is een aanwijzing dat de gierzwaluwkast mogelijk gebruikt wordt als nestplaats door huismus. Echter wordt een nestplaats van huismus niet verwacht in de gierzwaluwkast. Wel is een nestplaats van huismus aangetroffen in de woning Kleine Overstraat 97A. Vermoedelijk behoort het waargenomen individu tot de nestplaats van Kleine Overstraat 97A. In het kader van zorgvuldigheid adviseren we om de betreffende gierzwaluwkasten buiten het broedseizoen te verwijderen en voorafgaand te controleren op aanwezigheid van huismus en overige (broed)vogels. De geschikte periode voor het verwijderen van de gierzwaluwkasten is september t/m februari. Bij het aantreffen van een nest in één van de gierzwaluwkasten, dient in overleg met een ecologisch deskundige bepaald te worden wat de vervolgstappen zijn.

Conclusie

Tijdens soortgericht onderzoek zijn geen nestplaatsen van gierzwaluw en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied vastgesteld. Het nemen van vervolgstappen zijn voor gierzwaluw en vleermuizen niet aan de orde.

Bijlage 7 Memo duurzaamheid

Memo

Datum : 16 januari 2019

Aan :

Kopie aan :

Van :

Onderwerp : Duurzaamheid Brink 70

De voormalige Bibliotheek wordt verbouwd tot een duurzaam nieuw pand. Het plan is online te vinden op <https://brink70.deventer.nl/een-museum-museumwinkel-en-horeca-met-daarboven-appartementen>. Het plan heeft mede door duurzaamheidspunten gewonnen.

Deze memo is bedoeld als leidraad voor de initiatiefnemer.

Het is belangrijk om de duurzaamheidsaspecten een goede plek te geven in het bestemmingsplan en in de verdere planuitwerking, ontwerp, bestek en aanbesteding van het werk.

In het plan zijn door de initiatiefnemer zelf al hele mooie uitgangspunten benoemd. Dit zijn:

Isolatie

In het plan wordt de bebouwing op het binnenterrein en de slechte bebouwing aan de Kleine Overstraat vervangen door energie-neutrale nieuwbouw. Uitgangspunt is dat de nieuwbouw wordt uitgevoerd als Zeer Energiezuinige Nieuwbouw (ZEN). Dit betekent dat de isolatiewaarden van de gebouwschil strenger zijn dan de huidige eisen van het bouwbesluit.

Gevelschil

Het hoekpand Brink 70 en het historische pand brink 69 blijven wel behouden en zullen op een geheel andere wijze energie-neutraal gemaakt moeten worden. De initiatiefnemer heeft goede ervaringen met het isoleren van de buitengevels door het toepassen houtvezel/jute/hennep-isolatieplaten aan de binnenzijde van de gevels. De goede diffusie-eigenschap van hennep, jute en houtvezel zorgt voor een automatische vochtregulering, het gevolg is een aangenaam en gezond leefklimaat. Al deze biologische isolatiematerialen voldoen aan het Nature Plus keurmerk, het strengste keurmerk voor bouwmaterialen in Europa. Waar mogelijk wordt het glas vervangen door triple glas en in Brink 69 worden er voorzetrampen geplaatst.

Binnentuin / klimaatadaptatie

De nieuwe binnentuin levert een bijdrage aan de voorkoming van hittestress in de Deventer binnenstad. Steeds meer raken wetenschappers ervan overtuigd dat bij de klimaatveranderingen van nu dit één van de grootste problemen kan worden voor de historische binnensteden. Tuinen en bomen kunnen hieraan een belangrijke bijdrage leveren. Ook is het opvangen en vasthouden van regenwater in de bodem belangrijk. Bij hevige stortbuien is de riolering vaak onvoldoende van afmeting waardoor overlast ontstaat.

Energie

De initiatiefnemer heeft de ambitie om het pand aardgasvrij te maken. Hiervoor zijn meerdere concepten denkbaar. Nader onderzoek zal uitsluitsel moeten geven op welke wijze zij dit gaan realiseren.

Om te voldoen aan de energievraag willen zij het pand aansluiten op de stadsverwarming. Deze collectieve warmtebron zal zorgen voor de verwarming van het gebouw middels een laag temperatuursysteem. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor luchtwarmtepompen welke geïntegreerd kunnen worden in het dakvlak. Initiatiefnemer geeft aan waar mogelijk zonnepanelen te plaatsen op de daken, maar wel zo dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Er blijft echter genoeg dakvlak over bij het hoekpand en de nieuwbouw om deze zonnepanelen te plaatsen. Het niet zichtbaar zijn is geen

specifieke eis vanuit de gemeente. Het duurzaam opwekken van energie mag best zichtbaar zijn. Zolang er geen afbreuk wordt gedaan aan het monumentale karakter van het gebouw.

Verlichting

Led verlichting is inmiddels al vanzelfsprekend in een gebouw, echter in de eenvoudige LED-verlichting is veelal blauw licht aanwezig wat het menselijke bioritme kan verstoren. De initiatiefnemer wil Biolicht leds gaan toepassen met een mooi stabiel lichtspectrum en een nóg lager energieverbruik.

Bovengenoemde punten zijn uitstekende uitgangspunten en passen heel goed in het duurzaamheidsbeleid van gemeente Deventer.

Vanuit de ambities uit het collegeakkoord 2018-2022 kunnen nog de volgende thema's worden toegevoegd. Waardoor het plan nog duurzamer wordt en daarmee bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is de norm bij alle nieuwe ontwikkelingen in Deventer. Welke maatregelen naast een binnentuin, kan de initiatiefnemer nog meer te realiseren? Te denken valt aan:

- Het minimaliseren van verhard oppervlakte rondom het gebouw om hittestress tegen te gaan en hemelwater te infiltreren.
- Materialisatie van de gevel om uitstraling van hitte te voorkomen.
- Vergroenen van gevels en het dakoppervlakte om hittestress tegen te gaan en de opbrengst van zonnepanelen te optimaliseren.

Circulaire economie

Het stimuleren van de circulaire economie draagt bij aan een toekomstbestendige leefomgeving.

- Kan de initiatiefnemer onderzoeken op welke wij circulair bouwen meegenomen kan worden in het plan. (fossielarme materialen, hergebruik bestaande en nieuwe materialen, demontabel)

Nature based solutions

Initiatiefnemer doet hier al een voorstel in door gebruik te maken van natuurlijke isolatiematerialen.

- Kan de initiatiefnemer onderzoeken wat is er nog meer mogelijk is op het gebied van natuurlijke materialen in het gebouw en de buitenruimte.

Natuur inclusief bouwen

- Welke maatregelen neemt de initiatiefnemer op aan en rondom het gebouw en de omgeving zodat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. groen). Ze kunnen betrekking hebben op beschermde plant- en diersoorten of op algemene soorten.
- Inspiratie kan men opdoen op <https://www.checklistgroenbouwen.nl/>

Mobiliteit

Deventer zet in op verduurzaming van verkeer en infrastructuur. Concreet houdt dit in de vermindering van het gebruik van fossiele brandstoffen en de vermindering van de luchtverontreiniging. Met als doel een betere gezondheid, een betere luchtkwaliteit en minder energieverbruik en ruimtebeslag.

- Op welke wijze worden toekomstige bewoners van de appartementen gestimuleerd gebruik te maken van duurzaam vervoer (fiets, OV, elektrische scooter, deelauto concept)
- Op welke duurzame wijze vind de bevoorrading plaats van horeca en museum?

Voeding

Herkenbaar, smakelijk voedsel met een verhaal kan zich vertalen in nieuwe economische activiteiten. Lokale biologische voeding draagt bij aan de gezondheid en stimuleert een lokale duurzame manier van landbouw.

- Kan de initiatiefnemer aantonen op welke wijze hier over nagedacht wordt bij de invulling van de horecafunctie.

Bijlage 8 Watertoets

datum 1-3-2019
dossiercode 20190301-59-20002

Geachte Jasper Tromp,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets kunt u de **korte procedure** volgen. Het waterschap gaat akkoord met uw plan, mits u voldoet aan de uitgangspunten uit de standaard waterparagraaf, zoals hieronder is beschreven. Binnen de procedure voor het bestemmingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning kunt u deze standaard waterparagraaf toevoegen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Wij verzoeken u op de punten waar dat wordt gevraagd de tekst te specificeren voor uw plan.

STANDAARD WATERPARAGRAAF KORTE PROCEDURE

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op water, de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Deze waterparagraaf heeft betrekking op Bestemmingsplan Brink 70.

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt!. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

(Onderstaande tekst graag specificeren wat van toepassing is voor uw plan. Daarbij vragen wij u om het verbreed gemeentelijke rioleringsplan (vGRP) van de gemeente te raadplegen en rekening te houden met het hemelwaterbeleid van de gemeente. Wij vragen u om dit te beschrijven in deze waterparagraaf.)

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Grondwaterbeschermingsgebied

(Onderstaande tekst graag specificeren voor uw plan. De provincie is bevoegd gezag voor het diepe grondwater. U kunt bij de provincie navragen of er aanvullende voorwaarden zijn voor uw plan.)

Het plangebied of een gedeelte daarvan ligt in een grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied van een drinkwaterwinning. In deze gebieden is het beleid gericht op het verminderen van de risico's op de verontreiniging van het grondwater.

Watervergunning (of melding) op grond van de Keur

Het wateradvies dat is afgegeven in het kader van de watertoets is geen watervergunning of melding. Gaat u werkzaamheden verrichten in de beschermingszone van een waterstaatswerk (dus: een dijk of een watergang)? Wordt hemelwater afgevoerd op oppervlaktewater of wordt er grondwater onttrokken? Dan moet u een watervergunning aanvragen op de website: www.omgevingsloket.nl. Op basis van de door u ingevulde gegevens ziet u hieronder welke watervergunning u nodig heeft. Indien hieronder geen specificatie staat, hoeft u geen watervergunning aan te vragen.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en heeft verklaard dat alles naar waarheid is ingevuld.

www.dewatertoets.nl

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 *plan:*

het bestemmingsplan Brink 69 en 70 met identificatienummer NL.IMRO.0150.P378-OW01 van de gemeente Deventer;

1.2 *bestemmingsplan:*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 *aanduiding:*

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 *aanduidingsgrens:*

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 *ambachtelijk bedrijf:*

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen alsook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang – het verkopen en/of leveren van deze goederen;

1.6 *atelier:*

werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden;

1.7 *bebouwing:*

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.8 bebouwingspercentage:

een in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van de nader in de planregels omschreven gronden aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.9 Bed and Breakfast-voorziening:

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.10 beroep of bedrijf aan huis:

een beroep of bedrijf dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.11 bestaand:

- a. ten aanzien van een bouwwerk: een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;
- b. ten aanzien van gebruik: het gebruik van grond(en) en (een) bouwwerk(en) dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, waarbij het voorgaande niet van toepassing is op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

1.12 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.16 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.23 cultuur- en ontspanning:

een atelier, een bioscoop, een creativiteitscentrum, een dansschool, een museum, een muziekschool, een muziektheater, een theater, en/of een naar de aard daarmee gelijk te stellen voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning;

1.24 cultuurhistorische waarden:

waarden ontstaan door het gebruik (van bepaalde gronden) in de loop van de geschiedenis door de mens;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een bouwwerk;

1.26 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren, en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.27 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verrichten van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.28 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.29 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw, en in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.30 *erotisch getinte vermaaksfunctie:*

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.31 *gebouw:*

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 *gevellijn:*

de in een bouwvlak als zodanig aangegeven bouwgrens;

1.33 *hoofdgebouw:*

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.34 *horecabedrijf:*

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.35 *individueel aaneen gebouwd:*

een (hoofd)gebouw op een zodanige wijze aaneen gebouwd dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;

1.36 *kampeermiddel:*

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.37 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

of

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

1.38 kap:

een dak met een nok en een zekere helling;

1.39 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van welzijn, gezondheidszorg, religie, openbare diensten, onderwijs, jeugd-/kinderopvang, (openbare) speelvoorzieningen en verenigingsleven;

1.40 onderbouw:

het doorlopend gedeelte van een gebouw, begrensd door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen, dat geheel of grotendeels is gelegen beneden het peil;

1.41 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.43 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.44 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdingang, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;

1.45 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling;

1.46 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop of sekstheater, een seksautomatenhal, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een parenclub en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 Staat van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis:

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;

1.48 Staat van horeca-activiteiten:

een in de bijlage(n) opgenomen en van de planregels deel uitmakende lijst van horecabedrijven;

1.49 traditionele kapvorm:

een kap, niet zijnde een plat dak, zoals een zadeldak, schilddak, mansardedak, tentdak, etc., al dan niet afgeknot;

1.50 verticale gevelindeling:

een gevelindeling waar de hoogte van de gevelopeningen groter is dan de breedte van de gevelopeningen dan wel de gevelindeling een uitstraling heeft die visueel en/of architectonisch vergelijkbaar is met een dergelijke indeling;

1.51 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.52 woning/wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

2.1 *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 *de inhoud van een bouwwerk:*

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 *de oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. museum;
 - b. horeca categorie 2b en 3 als bedoeld in bijlage 1, waarbij deze functies alleen in de onderbouw, eerste, tweede bouwlaag van een gebouw zijn toegestaan;
 - c. detailhandel al dan niet in combinatie met horeca categorie 3b als bedoeld in bijlage 1, waarbij deze functie alleen in de eerste bouwlaag van een gebouw is toegestaan;
 - d. woningen al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in lid 10.2;
 - e. sanitaire voorzieningen;
 - f. kantoor;
- en de daarbij behorende:
- g. tuinen, erven en terreinen;
 - h. groenvoorzieningen;
 - i. wegen en paden;
 - j. ontsluitingsvoorzieningen en toegangen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de tot 'Gemengd' bestemde gronden mogen alleen worden gebouwd bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid;
- d. bij het bouwen van gebouwen dient rekening te worden gehouden met de historische rooilijn, de inpassing in het historische stadsbeeld, de aanwezige gevels en andere elementen in bebouwing en ondergrond.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen, waarbij de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

3.3 ***Afwijken van de bouwregels***

3.3.1 *Afwijking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. sublid 3.2.2 onder b in die zin gebouwen worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.
- b. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd, mits:
 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
 3. de uitbreiding een goed functioneren van de in het pand aanwezige functies niet in de weg staat;
 4. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt;
- c. het bepaalde in sublid 3.2.2 onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwlak' worden gebouwd, mits:
 1. de uitbreiding alleen aan de achterzijde plaatsvindt waar reeds sprake is van een gebouw in meerdere bouwlagen;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van waardevolle achtergevels van monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden;
 3. de uitbreiding bijdraagt aan de mogelijkheid om de hogere bouwla(a)g(en) tot woonruimte in te richten of daartoe bereikbaar te maken;
 4. de bouw- en goothoogte van een gebouw ten hoogste de hoogte bedraagt van het gebouw waaraan de uitbreiding plaatsvindt.

3.3.2 *Toepassingsvoorwaarden*

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de cultuurhistorische, ruimtelijke en archeologische waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. de parkeersituatie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan in lid 3.1 is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een ander gebruik dan een museum dat is gesitueerd direct grenzend aan de zijde van de Brink en tenminste op de begane grond en eerste etage is gelegen en het een museum betreft met een oppervlakte van minder dan 300 m² ter plaatste van de aanduiding 'museum';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken aan de zijde van het gebouw grenzend aan de Brink, ten behoeve van horeca als bedoeld in bijlage 1.
- d. het gebruik van de gevel aan de zijde van de Brink, zodanig dat sprake is van een uitstalling van een horecabedrijf

Artikel 4 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 4.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 10 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiwerkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 4.1,

verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- e. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- f. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
- g. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 4.1 over een oppervlakte van meer dan 10 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 4.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

4.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 4.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

4.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in sublid 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de bouwregels bij de andere in lid 5.1 bedoelde bestemmingen, is de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwwerken:

- met een oppervlakte groter dan 5 m²;
- waarbij benodigde grondingrepen, zoals graafwerkzaamheden en heiverkzaamheden, dieper zijn dan 0,3 m onder maaiveld, en
- die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in lid 5.1,

verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij:

- het bouwen alleen betrekking heeft op de vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, of
- de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere van de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische monumenten of waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, op en in de gronden als bedoeld in lid 5.1 over een oppervlakte van meer dan 5 m², de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemingreep dieper dan 0,3 m tot gevolg hebben;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- g. het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 5.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische monumenten of waarden aanwezig zijn;
- d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- e. waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- f. waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

5.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in sublid 5.3.1 is verplicht een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen in voldoende mate is vastgesteld, tenzij de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bestuursorgaan dat bevoegd is die vergunning te verlenen al voldoende vaststaat.

5.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in sublid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voorschriften te verbinden.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of verkleinen en in voorkomend geval uit het plan te verwijderen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde - Beschermd stadsgezicht

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en het versterken van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

6.2 Bouwregels

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

- a. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 1' en 'specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 2' gelden voor gebouwen de volgende regels:
 1. een gevel van een gebouw dient in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
 2. een gebouw dient vrijstaand dan wel individueel aaneen te worden gebouwd;
 3. de parcellering van een straatgevel heeft eenheden van ten hoogste 8 m, tenzij:
 - de bestaande eenheden breder zijn, in welk geval de bestaande maat als maximum geldt;
 - het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een bredere maat;
 4. de onderlinge goothoogte en bouwhoogte van naast elkaar gelegen gebouwen dient ten minste 0,40 m van elkaar te verschillen, tenzij de bestaande onderlinge goot- en bouwhoogte minder bedraagt dan wel gelijk is aan elkaar, in welk geval de bestaande bouwhoogte toegepast mag worden;
 5. de goot- en/of bouwhoogte mag ten hoogste 1 m lager of hoger zijn dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven maximale goot- en/of bouwhoogte;
 6. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' dient een gebouw te zijn voorzien van een traditionele kapvorm dan wel samengestelde delen hiervan, met inachtneming van de volgende regels:
 - de dakhelling dient ten minste 40° te bedragen;
 - de dakhelling dient ten hoogste 60° te bedragen;
 - de nokrichting dient haaks op de voorgevel van het gebouw te liggen;tenzij het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een andere kapvorm, dakhelling of nokrichting;
 7. indien de bestaande kap afwijkt van het bepaalde onder 6, mag de bestaande dakhelling en nokrichting van de kap worden toegepast;
- b. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 1' geldt voor gebouwen de volgende regel:
 1. de gevel van de in de ter plaatse aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beschermd gevelwand 1', dient een verticale gevelindeling te hebben.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 sub a onder 5 in die zin dat wordt afgeweken van de aangegeven kapvorm dan wel dat van een gebouw een ondergeschikt gedeelte van het dak wordt voorzien van een plat dak.

6.3.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte c.q. in (particuliere) voortuinen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating in (particuliere) voortuinen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

7.1.1 Aanduidingsregel

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn de gronden behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beschermen van de grondwaterwinning.

7.1.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen, is ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist:
 1. het opslaan of het ondergrondse transport van schadelijke en bodembedreigende stoffen;
 2. het fysisch aantasten van de bodem;
 3. het ophogen, ontgronden, egaliseren en ontginnen;
 4. het graven en dempen van wijken, sloten en waterlopen;
 5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen en het zoeken naar delfstoffen.
- b. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 1. niet dieper zijn dan 50 m;
 2. het normale onderhoud en beheer betreffen, waaronder normaal spit- en ploegwerk, anders dan diepploegen;
 3. plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek;
 4. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 5. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
- c. Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, wordt schriftelijk advies van het waterschap en de beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied ingewonnen.
- d. De omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken of werkzaamheden de mogelijkheden tot grondwaterwinvoorziening zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 *Bevoegdheid*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 *Parkeereis auto's en fietsen*

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.
- b. Er is sprake van in voldoende mate indien per woning 1 parkeerplaats wordt gerealiseerd met per woning 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren.

9.2 *Laden en lossen*

Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels sprake is van behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, dan moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien.

9.3 *Excessenregeling welstand*

Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate is strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven, om de strijdige situatie ongedaan te maken. Het gaat dan om bouwwerken waarvan de negatieve invloed op de omgeving breed wordt gedragen. De gemeente hanteert bij het toepassen van deze excessenregeling het criterium dat sprake moet zijn van een buitensporigheid in het uiterlijk, die ook voor niet-deskundigen evident is en die afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Dit kan betrekking hebben op de volgende criteria:

- het visueel of fysiek afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- inferieur materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames;
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is;
- verwaarlozing en verval.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van onbebouwde gronden als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

10.2 *Beroep of bedrijf aan huis*

Gebruik van ruimten binnen een woning ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis wordt overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- b. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende bijlage Bijlage 2 of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en geen nadelige toename van de parkeerbehoefte hebben;
- d. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning, tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
- f. er mag geen horeca plaatsvinden, met dien verstande dat in afwijking hiervan een Bed mag worden gerealiseerd mits:
 1. de toeristisch recreatieve overnachtingsmogelijkheid niet als zelfstandige wooneenheid functioneert (de realisatie van een aparte kookgelegenheid is niet toegestaan);
 2. het authentieke uiterlijk of de verschijningsvorm van de woning wordt gehandhaafd;
 3. het maximaal aantal bedden ten dienste van de Bed and Breakfast-voorziening niet meer dan 4 bedraagt.
- g. er mag geen seksinrichting worden opgericht;
- h. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend.

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 *Overgangsrecht bouwwerken*

12.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

12.1.2 *Bevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het bepaalde in artikel 12.1.1, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 12.1.1 met maximaal 10%.

12.1.3 *Uitzondering*

Artikel 12.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 *Overgangsrecht ten aanzien van het gebruik*

12.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

12.2.2 *Verbod verandering gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

12.2.3 *Verbod hervatting strijdig gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 12.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

12.2.4 Uitzondering

Artikel 12.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als

'Regels van het bestemmingsplan Brink 69 en 70'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Categorie-indeling horeca

Categorie-indeling horeca

(door de Raad vastgesteld op 1 juli 2009; inwerkingtreding op 1 oktober 2009)

Categorie 1:

Grootschaliger vormen van horeca-activiteiten (met een oppervlakte van 200 m² en meer), waar in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie in het algemeen meer aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en meer druk op de openbare orde met zich meebrengt:

1a: discotheken, dancings, nachtclubs

1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m²)

Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen:

2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankenverstrekking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken

2b: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans geen aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt: restaurants, hotels, pensions, vergadercentrum, bodega's

Categorie 3:

Vormen van horeca-activiteiten waarvan de exploitatie normaliter géén aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en geen druk op de openbare orde met zich mee kan brengen:

3a: vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten

3b: overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofdfunctie

Bijlage 2 Staat van bedrijfs- en beroepsactiviteiten aan huis

Staat van beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis

SBI-Code		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					Categorie	INDICES			
	NR		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste Afstand		Verkeer	Visueel	Bodem	Lucht
01		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0111, 0113	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1G	1		
0112	B	Autobeklederingen	0	0	10	10	10	1	1G	1		
0112		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0122		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	1P	1		
0124	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0124		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0125		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0125		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	1	1P	1		
0125	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1P	1		
0125	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1P	1		
014	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2P	1		
0142		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	1	2P	1		
02		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	1	1P	1		
020		Ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2P	1		
0501.2		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1P	1		
0502	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1P	1		

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Brink 69 en 70
Voorstelnummer pm
Raadstafel d.d. pm
Raadsvergadering pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

	het bestemmingsplan Brink 69 en 70 vast te stellen;
	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan .

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Brink 69 en 70

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team: PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.: pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan Brink 69 en 70 vast te stellen;
-	geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
-	de bevoegdheid om een exploitatieplan vast te stellen, te delegeren aan het college, voor zover er in de toekomst gebruik wordt gemaakt van een van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Brink 69 en 70 Deventer

Kern van het raadsvoorstel

In 2018 is de Deventer bibliotheek verhuisd, waardoor de voormalige locatie aan de Brink 69 en 70 leeg is komen te staan. Door middel van een prijsvraag zijn voor deze locatie nieuwe plannen ingediend, waarop inwoners van Deventer hun voorkeur aan konden geven. Daarnaast zijn deze plannen beoordeeld op vooraf gestelde criteria. Voorliggend initiatief, een museum (met museumwinkel), horeca, winkels, een atelier op de begane grond en woningen zowel vanaf de begane grond als op de verdiepingen, heeft van de inwoners van Deventer en de gunningscommissie de voorkeur gekregen.

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

Begin februari 2019 is de koopovereenkomst getekend voor verkoop van de Brink 69/70, waarin afspraken zijn gemaakt over onder andere:

- Er is een recht van opstal opgenomen voor het toilet voor minder-validen en er zijn afspraken over de toegankelijkheid;
- Er is een inspanningsverplichting opgenomen ten aanzien van maatregelen duurzaamheid;
- Het kostenverhaal voor de planologische procedure is opgenomen;
- In de overeenkomst is een realisatieplicht opgenomen voor het plan (museum en woningen);
- De levering van het object vindt plaats na een onherroepelijk planologisch kader voor de functie; een passend bestemmingsplan;
- Alle onderzoeken en kosten voor onderzoek naar de haalbaarheid, alsmede de kosten voor de benodigde procedures zijn voor rekening en risico van de koper.

Voor 1 mei 2019 is conform de afspraken een ontvankelijke aanvraag ingediend voor wijziging bestemmingsplan. Het ecologisch onderzoek duurde echter tot oktober 2019 in verband met lange doorlooptermijnen van het onderzoek. Voor de gemeente is het van belang dat de bestemming museum in het bestemmingsplan ook uitsluitend museum kan zijn. De gewenste flexibiliteit om een museum mogelijk te maken is voor de gemeente onvoldoende garantie, omdat andere functies dan ook mogelijk zijn. Omdat nog niet duidelijk is wat de aard en soort van museum er zal komen, is in het bestemmingsplan opgenomen dat dit een museum van minimaal 300 m² moet zijn op de begane grond aan de zijde van de Brink met een uitstraling van een museum. De intentie van koper is om een groter museum te realiseren. Het bestemmingsplan maakt dit zeker mogelijk, maar er is een minimum eis voor de grootte en voldoende flexibiliteit om een groter museum te realiseren. De gesprekken hierover en het wachten op de laatste onderzoeken hebben enige tijd in beslag genomen.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Het ontwerpbestemmingsplan Brink 69 en 70 heeft ter inzage gelegen van PM tot PM 2020.

Er zijn wel/geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Deze hebben wel/niet geleid tot aanpassing van het plan/besluit.

Door vaststelling van het bestemmingsplan wordt voorzien in de juridische grondslag om de voorgenomen bouw en het gebruik van het plangebied Brink 69 en 70 voor een museum, horeca, winkels, een atelier en wonen op de begane grond en verdiepingen mogelijk te maken.

Beoogd resultaat

Het juridisch planologisch mogelijk maken van de verbouw en het gebruik van het voormalige bibliotheekgebouw aan de Brink 69 en 70 in Deventer als een nieuw museum, horeca, winkels, een atelier en woningen op de begane grond en verdiepingen. De nieuwe invulling biedt zo een meerwaarde aan de binnenstad van Deventer.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, Besluit mer, Bestemmingsplan Binnenstad

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor het bestemmingsplan:

Indien er geen onherroepelijk bestemmingsplan komt betekent dat:

- geen verkoop
- geen realisatie van museum
- hogere kosten voor gemeente omdat pand onderhouden en beheert moet worden

Argumenten tegen dit bestemmingsplan zijn er niet, behalve dat er enige mate van flexibiliteit wordt gegeven aan groei van een toekomstig museum.

Toelichting beslispunten:

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan

Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt de herontwikkeling van het voormalige bibliotheekgebouw met bijbehorend terrein mogelijk. Dit betekent dat kan worden voorzien in nieuwe vitale functies en een dringende behoefte. Voor zowel de aantrekkelijkheid van het centrum, de culturele diversiteit en een leefbare woonomgeving is dit aan de Brink een aanwinst.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn de nodige onderzoeken uitgevoerd naar archeologie; bodem; ecologie; natuur inclusief bouwen en naar duurzaamheid. Uit de rapporten komen aanbevelingen voor de bouwfase. Op dat moment is extra onderzoek nodig naar de vleermuis en ook voor archeologie zal er voor en tijdens de bouwfase onderzoek moeten plaatsvinden. Dit zal gerealiseerd moeten worden voordat er een omgevingsvergunning bouw of sloop aangevraagd wordt. Het staat de herbesteding niet in de weg. Onze stadsecoloog ondersteunt deze rapporten en adviezen.

Stedenbouwkundig zal het uiteindelijke ontwerp van het plan getoetst worden door de Plan Advies Raad. Hierin wordt goed bekeken hoe omgegaan is met het rijksmonument en de ligging in het beschermd stadsgezicht aan de Brink. De situering van het museum aan de Brink is een vereiste die we in het bestemmingsplan hebben opgenomen.

Zienswijzen

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening).

Binnen dit bestemmingsplan is geen sprake van aangewezen bouwplannen, aangezien er geen sprake is van verhaalbare kosten anders dan de via de leges verhaalbare plankosten, waardoor de gemeente niet verplicht is om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan een exploitatieplan op te stellen.

Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer en worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Het is dan ook niet nodig om bij dit bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

Besluitpunt 3: Wijzigingsbevoegdheden en delegatie exploitatieplan

Het bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid **waarmee bouwplannen** mogelijk gemaakt zouden kunnen worden waarvoor een exploitatieplan zou moeten worden vastgesteld. Dit is een bevoegdheid van de raad. Het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is een bevoegdheid van burgemeester en wethouders. Als voor een wijzigingsplan ook een besluit omtrent een exploitatieplan moet worden genomen, is het wenselijk dat deze bevoegdheid ook bij burgemeester en wethouders ligt. De raad kan deze bevoegdheid delegeren, bij het vaststellen van het bestemmingsplan waar de betreffende wijzigingsbevoegdheid in is opgenomen (artikel 6.12, eerste en tweede lid, en artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening).

Ketenpartners/ participatie

In het proces van de prijsvraag en de gunning hebben omwonenden en andere partijen mogelijkheden gekregen te reageren. De Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn bij het vooroverleg van het bestemmingsplan betrokken en kunnen instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Financiële consequenties

Geen exploitatieplan

Voor de gemeente Deventer zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de begrote kosten voor de planvorming, geen kosten verbonden.

De voornoemde kosten worden via een anterieure overeenkomst verhaald. Met de initiatiefnemer is voorts een planschadeovereenkomst gesloten. Hierdoor liggen de kosten en het risico bij de initiatiefnemer.

Betrokkenheid van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeenteblad en in de Staatscourant;
- het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R. König

Bijlagen

1. bestemmingsplan Brink 69 en 70 (toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP




Plangebied

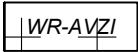
 Brink 69 en 70

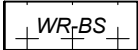
Enkelbestemmingen

 GD Gemengd


Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied grote informatiedichtheid

 Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied zeer grote informatiedichtheid

 Waarde - Beschermd stadsgezicht

Gebiedsaanduidingen

 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Functieaanduidingen

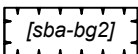
 museum

Bouwvlakken


 bouwvlak


Bouwaanduidingen

 specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 1

 specifieke bouwaanduiding - beschermde gevelwand 2

Maatvoeringen

 maximum bouwhoogte (m)

 maximum goothoogte (m)
maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Deventer

Brink 69 en 70

Bestemmingsplan



project	20190052		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	06-03-2020
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	10-04-2019
idn	NL.IMRO.0150.P378-OW01		

R

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl

Persbericht
Maart 2020

Bestemmingsplan voormalige bibliotheek

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens een ontwerp bestemmingsplan voor de voormalige openbare bibliotheek aan de Brink ter inzage te leggen. Dat plan beoogt een museum, museumwinkel, horeca, winkels, ateliers en wonen mogelijk te maken.

Het plan met de meeste voorkeur

In februari 2019 hebben gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst getekend voor een plan voor de voormalige openbare bibliotheek aan de Brink en de Kleine Overstraat. Het plan had de voorkeur van de bewoners van Deventer. Om dit plan te realiseren is er een nieuw bestemmingsplan nodig. Nu het college ermee heeft ingestemd om dit ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage te leggen, kan iedereen het plan bekijken op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Museum

Het bestemmingsplan maakt het plan mogelijk dat door initiatiefnemer is gepresenteerd. Het bestemmingsplan maakt een museum mogelijk aan de zijde van de Brink. Soort en omvang van het museum zijn nog niet bekend. Behalve een museum wordt horeca mogelijk aan de achterzijde, evenals winkels en ateliers aan de Kleine Overstraat. Ook zijn er woningen in het plan voorzien.

Verkoop.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage van X tot X. De definitieve verkoop van het pand kan worden afgerond zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.