

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-RM

Onderwerp

Stadshof - concept Ontwikkelvisie

| 1- Notagegevens | | 2- Bestuursorgaan | |
|-----------------------------------|-------------|---|-----------------|
| Notanummer | 2021-000093 | <input checked="" type="checkbox"/> B & W | 23-02-2021 |
| Datum | 02-02-2021 | <input type="checkbox"/> Raad | -- |
| Programma: | | <input type="checkbox"/> Burgemeester | -- |
| 05 Ruimtelijke ontwikkeling | | College van B & W | |
| Portefeuillehouder Weth. De Geest | | - Burgemeester | - Weth. Grijsen |
| | | - Weth. De Geest | - Weth. Verhaar |
| | | - Weth. Walder | - Weth. Rorink |

| Besluitenlijst | d.d. | d.d. | d.d. |
|---|------|-----------------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> Akkoordstukken | -- | <input type="checkbox"/> Openbaar | -- |
| | | <input type="checkbox"/> Besloten | -- |

| Routing | d.d. | par. | |
|--------------|-----------------------|---|------------|
| Regiemanager | 16-02-2021 | <input type="checkbox"/> adj.secr. | -- |
| Wethouder | 17-02-2021 | <input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. | 17-02-2021 |
| BIS Openbaar | | | |
| Status | Definitief 2021-02-24 | | |

Bijlagen

concept ontwikkelvisie Stadshof, d.d. 05-01-2021

communicatieplan ontwikkelvisie Stadshof, 05-01-2021

B & W d.d.: 23-02-2021

Besloten wordt:

- 1 De concept Ontwikkelvisie Stadshof vrij te geven voor communicatie conform bijgevoegd communicatieplan;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 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 | Nee |
|---------------------------------------|-----|

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

De Stadshof is gelegen in de binnenstad van Deventer en wordt begrensd door de Korte en Lange Bisschopstraat, de Grote Overstraat en de Spijkerboorsteeg. Het gebied heeft de potentie om een significante bijdrage te leveren aan het verbeteren van het verblijfs-, woon-, winkel- en werkklimaat in de Deventer binnenstad. Er kunnen mogelijk 80-100 appartementen worden gerealiseerd en het gebied leent zich goed om een kwalitatief hoogwaardige nieuwe functie in de binnenstad te vervullen. Hierbij staat het groene karakter van de binnentuin centraal en biedt de hof mogelijkheden voor vernieuwende concepten rondom.

Het idee van de Stadshof bestaat al lang (medio 1980) en leeft bij vlagen op of zakt weer weg. Sinds eind 2019 heeft de gemeente een actievere rol op zich genomen.

Het is nu in eerste instantie van belang om de diverse groep aan eigenaren van panden te faciliteren in de transitie naar meer bewoning om en aan de Stadshof. Parrallel hieraan is het zetten van concrete stappen, die de toekomstige ontwikkeling niet belemmeren, essentieel voor het vertrouwen in dit langlopende proces. De ontwikkeling van de Stadshof is een samenwerking van met name de eigenaren van het vastgoed, de winkeliers en ondernemers en de bewoners. Om de juiste condities te scheppen voor betreffende partijen heeft gemeente Deventer een faciliterende rol ingenomen. Die zich richt op het stimuleren van pandeigenaren om te komen tot realisatie van nieuwe appartementen in met name de bestaande leegstand.

- Hiervoor wordt een nieuwe ontsluiting naar de Stadshof gerealiseerd naar de Grote Overstraat, waardoor de panden via de achterzijde bereikbaar worden. In juni 2020 is door de gemeenteraad hiervoor het krediet vrijgegeven (nota 2020-1141). Aansluitend is in december 2020 door het college besloten tot aankoop van het pand Grote Overstraat 17 (nota 2020-2156). Naar verwachting zal de nieuwe doorgang in de zomer van 2021 gerealiseerd zijn;
- Ook is het wenselijk om duidelijkheid te verschaffen in de ontwikkelrichting van de Stadshof en dit zonodig publiekrechtelijk te verankeren. Ook de wensen en ideeën van de pandeigenaren zijn hierbij nodig.

In de afgelopen periode zijn diverse gesprekken gevoerd met eigenaren van het vastgoed en tuin om aan te horen hoe zij de toekomst zien. Hieruit kwam onder ander naar voren dat aan de Lange Bisschopstraat de wens bestaat om de bestaande leegstand boven de winkels te transformeren in appartementen, met een ontsluiting op de Stadshof.

Met onder andere deze informatie is een concept Ontwikkelvisie voor de Stadshof opgesteld. Het stuk is opgesteld met diverse gemeentelijke disciplines en reeds in concept besproken met enkele pandeigenaren, leden van stichting Stadshof en SDBM.

De ontwikkelvisie Stadshof beschrijft het huidige beleid en zoekt verder in op de locatie Stadshof. De ontwikkelvisie Stadshof kan gezien worden als een uitwerking van de omgevingsvisie en is uitvoerbaar binnen de geldende kaders. Het geeft een beeld van de mogelijkheden en onmogelijkheden voor diverse initiatieven in de toekomst.

Ook bij deze ontwikkelvisie komen actuele onderwerpen aan de orde die momenteel spelen in de gehele binnenstad van Deventer, zoals parkeren of wonen. Deze worden onder ander meegenomen in de behandeling van de motie "de nieuwe binnenstad", 11 november 2020.

- Ten aanzien van het parkeervraagstuk voor de nieuwe appartementen wordt aangesloten bij het huidige beleid en regelgeving in de gehele binnenstad. Per situatie kan het zijn dat er een parkeerbijdrage per parkeerplek wordt gevraagd of dat dit niet nodig is. Betreffende problematiek zal worden besproken in het kader van de meerjarenprogramma parkeren. Reacties op onderhavige ontwikkelvisie Stadshof kunnen input vormen voor deze discussie.

- Ten aanzien van de mogelijkheid van wonen op de begane grond is in de ontwikkelvisie ingegaan op het wonen achter de panden. Het wonen aan de winkelstraat wordt niet behandeld in deze ontwikkelvisie en zal mee worden genomen in een breder beleidskader.

Beoogd resultaat

De ontwikkeling van de Stadshof draagt bij aan het vergroten van de aantrekkelijkheid en de vitaliteit van de Deventer binnenstad. Het is voor de gemeente interessant vanuit 2 doelen:

- Aantrekkelijkheid binnenstad (groene ruimte);
- Vitaliteit binnenstad (meer woningen en versterken vitaliteit detailhandel).

Aanvullend draagt de ontwikkeling van de Stadshof bij aan de ambitie Deventer Stedelijkheid uit de Omgevingsvisie.

Kader

- B&W nota 2019-000972, 3 juli 2019, Voorjaarsnota 2019
- Omgevingsvisie 'Expeditie Deventer' december 2019
- Gebiedsprogramma Centrumschil, mei 2020
- B&W nota, 30-06-2020, en raadsbesluit 9-9-2020, nr. 2020-001141, Stadshof-realisatie doorgang Grote Overstraat
- B&W nota 2020-002156, 6-12-2020, Stadshof-aankoop Grote Overstraat 17 voor doorgang

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor:

- Het faciliteren van de ontwikkeling Stadshof is zeker in deze tijd essentieel voor een vitale binnenstad. Het geeft een maatschappelijke meerwaarde en sterke impuls voor wonen en de detailhandel in de binnenstad van Deventer.
- Indien de gemeente duidelijkheid schept in de toekomstige ontwikkelmogelijkheden geeft dit naast een nieuwe ontsluiting van het binnenterrein, meer zekerheid voor de potentiële investeerders. Dit draagt bij aan een haalbare business-case voor de transformatie van panden en het binnenterrein.

Argumenten tegen:

- De gemeente pakt in dit geval een rol die normaal gesproken wordt verwacht van individuele eigenaren / ontwikkelaars.
- Er is nog geen zekerheid dat de marktpartijen de transformatie in gang gaan zetten.
- De achterliggende grond is nog eigendom van 10 eigenaren.

Extern draagvlak (partners)

- Er is gesproken met 11 eigenaren van de binnentuin die allen positief stonden tegenover het initiatief.
- De eigenaren van de panden van de voormalige Blokker en de WE hebben concrete plannen tot verbouwing van de etages.
- Het plan wordt al langere tijd omarmd door Wonen Boven Winkels. De nieuwe directeur W. Masman denkt constructief mee.
- De planadviesraad heeft inmiddels positief advies afgegeven voor het plan van de doorgang.
- Stichting Deventer Binnenstads Management staat ook positief tegenover de ontwikkeling van de Stadshof.
- De oude projectgroep Stadshof staat achter de plannen.

Financiële consequenties

De kosten voor opstellen en communicatie over de ontwikkelvisie worden gedekt uit restant provinciale subsidie aangevraagd in 2018 en 2019 door “wonen boven winkels” (€18.150) en gemeentelijke co financiering 2019 (€ 100.000).

Aanpak/uitvoering

Na besluitvorming in het college zal de raadsmededeling en het persbericht worden verzonden. Hierna zal gestart worden met de communicatie volgens bijgevoegd communicatieplan.

De resultaten van de communicatie zullen worden verwerkt in een definitieve versie van de ontwikkelvisie Stadshof die tezamen met een reactienota ter vaststelling aangeboden zal worden aan het college.

Parallel hieraan wordt met diverse pandeigenaren gesproken over de mogelijk (ver)bouwplannen in relatie tot de gewenste ontwikkeling zoals beschreven in de ontwikkelvisie Stadshof.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Stadshof - concept Ontwikkelvisie

| | | | |
|----------------|-------------|--------------------|------------------|
| Mededelingennr | 2021-000093 | Portef.houder | Weth. De Geest |
| Team | DEV-RM | BenW-besluit d.d.: | 23 februari 2021 |

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Via deze raadsmededeling informeert het college de gemeenteraad over de Stadshof. Als bijlage bij deze raadsmededeling is de "concept ontwikkelvisie Stadshof" gevoegd.

2. Kader

- Raadsnota 2019-000972, 3 juli 2019, Voorjaarsnota 2019
- Omgevingsvisie 'Expeditie Deventer' december 2019
- Gebiedsprogramma Centrumschil, mei 2020
- Raadsbesluit 9-9-2020, nr. 2020-001141, Stadshof-realisatie doorgang Grote Overstraat

3. Kern van de boodschap

De opgestelde concept ontwikkelvisie Stadshof wordt besproken met belanghebbenden en geïnteresseerden. De resultaten van de communicatie worden verwerkt in een definitieve versie van de ontwikkelvisie Stadshof die tezamen met een reactienota ter informatie aangeboden zal worden aan de gemeenteraad. Parallel hieraan wordt met diverse pandeigenaren gesproken over de mogelijk (ver)bouwplannen in relatie tot de gewenste ontwikkeling zoals beschreven in de ontwikkelvisie Stadshof.

4. Nadere toelichting

De Stadshof is gelegen in de binnenstad van Deventer en wordt begrensd door de Korte en Lange Bisschopstraat, de Grote Overstraat en de Spijkerboorsteeg. Het gebied heeft de potentie om een significante bijdrage te leveren aan het verbeteren van het verblijfs-, woon-, winkel- en werkklimaat in de Deventer binnenstad. Er kunnen mogelijk 80-100 appartementen worden gerealiseerd en het gebied leent zich goed om een kwalitatief hoogwaardige nieuwe functie in de binnenstad te vervullen. Hierbij staat het groene karakter van de binnentuin centraal en biedt de hof mogelijkheden voor vernieuwende concepten rondom.

Het idee van de Stadshof bestaat al lang (medio 1980) en leeft bij vlagen op of zakt weer weg. Sinds eind 2019 heeft de gemeente een actievere rol op zich genomen.

Het is nu in eerste instantie van belang om de diverse groep aan eigenaren van panden te faciliteren in de transitie naar meer bewoning om en aan de Stadshof. Parallel hieraan is het zetten van concrete stappen, die de toekomstige ontwikkeling niet belemmeren, essentieel voor het vertrouwen in dit langlopende proces.

De ontwikkeling van de Stadshof is een samenwerking van met name de eigenaren van het vastgoed, de winkeliers en ondernemers en de bewoners. Om de juiste condities te scheppen voor betreffende partijen heeft gemeente Deventer een faciliterende rol ingenomen, die zich richt op het stimuleren van pandeigenaren om te komen tot realisatie van nieuwe appartementen in met name de bestaande leegstand.

- Hiervoor wordt een nieuwe ontsluiting naar de Stadshof gerealiseerd naar de Grote Overstraat, waardoor de panden via de achterzijde bereikbaar worden. In juni 2020 is door de gemeenteraad hiervoor het krediet vrijgegeven (nota 2020-1141). Aansluitend is in december 2020 door het college besloten tot aankoop van het pand Grote Overstraat 17 (nota 2020-2156). Naar verwachting zal de nieuwe doorgang in de zomer van 2021 gerealiseerd zijn;
- Ook is het wenselijk om duidelijkheid te verschaffen in de ontwikkelrichting van de Stadshof en dit zondig publiekrechtelijk te verankeren. Ook de wensen en ideeën van de pandeigenaren zijn hierbij nodig.

In de afgelopen periode zijn diverse gesprekken gevoerd met eigenaren van het vastgoed en tuin om aan te horen hoe zij de toekomst zien. Hieruit kwam onder ander naar voren dat aan de Lange Bisschopstraat de wens bestaat om de bestaande leegstand boven de winkels te transformeren in appartementen, met een ontsluiting op de Stadshof.

Met onder andere deze informatie is een concept Ontwikkelvisie voor de Stadshof opgesteld. Het stuk is opgesteld met diverse gemeentelijke disciplines en reeds in concept besproken met enkele pandeigenaren, leden van stichting Stadshof en SDBM.

De ontwikkelvisie Stadshof beschrijft het huidige beleid en zoomt verder in op de locatie Stadshof. De ontwikkelvisie Stadshof kan gezien worden als een uitwerking van de omgevingsvisie en is uitvoerbaar binnen de geldende kaders. Het geeft een beeld van de mogelijkheden en onmogelijkheden voor diverse initiatieven in de toekomst.

Ook bij deze ontwikkelvisie komen actuele onderwerpen aan de orde die momenteel spelen in de gehele binnenstad van Deventer, zoals parkeren of wonen.

- Ten aanzien van het parkeervraagstuk voor de nieuwe appartementen wordt aangesloten bij het huidige beleid en regelgeving in de gehele binnenstad. Per situatie kan het zijn dat er een parkeerbijdrage per parkeerplek wordt gevraagd of dat dit niet nodig is. Betreffende problematiek zal worden besproken in het kader van de meerjarenprogramma parkeren. Reacties op onderhavige ontwikkelvisie Stadshof kunnen input vormen voor deze discussie.
- Ten aanzien van de mogelijkheid van wonen op de begane grond is in de ontwikkelvisie ingegaan op het wonen achter de panden. Het wonen aan de winkelstraat wordt niet behandeld in deze ontwikkelvisie en zal mee worden genomen in een breder beleidskader.



Stadshof Deventer

Ontwikkelvisie

CONCEPT

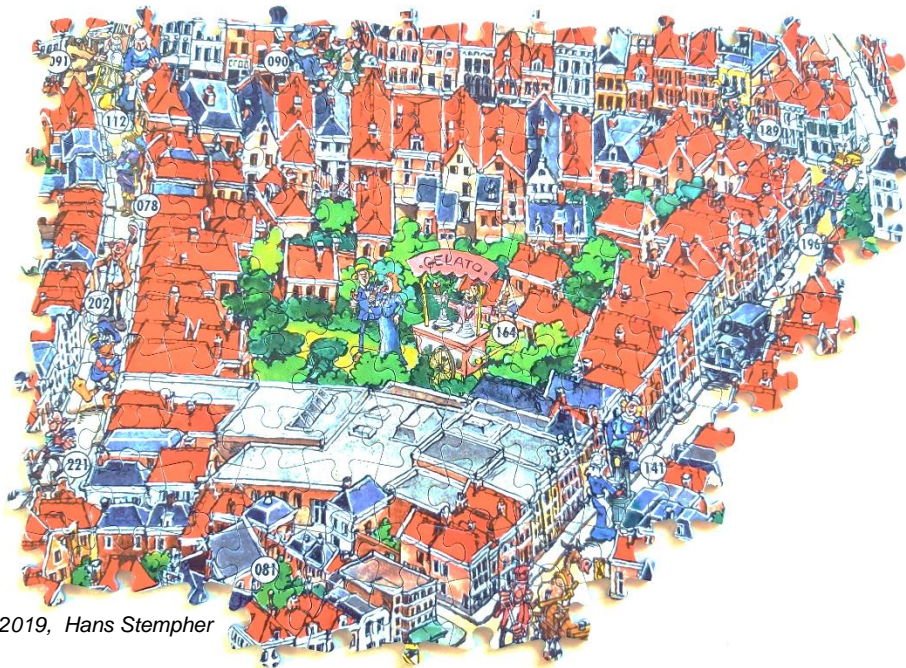
Januari 2021

*Na bespreking van de reacties op de versie van juni 2020
is de tekst aangepast.*

*Hierna wordt het stuk aangeboden aan
het college van B&W met het verzoek dit vrij te geven om
het te bespreken met de "stad"*

Aan deze conceptvisie kunnen geen rechten worden ontleend.

CONCEPT



2019, Hans Stempfer

“Samen stukjes leggen”

CONCEPT

Uitgave : Gemeente Deventer
Datum : 29 januari 2021
Versie : 3.2 - CONCEPT
Naam : P.H.J.M. de Leeuw / A. van Sisseren

Inhoud

| | | |
|----------|---|----|
| 1 | Inleiding | |
| 1.1 | Situatie | 2 |
| 1.2 | Doelstelling | 5 |
| 1.3 | Leeswijzer | 5 |
| 2 | Ambitie | |
| 2.1 | Omgevingsvisie en ontwikkelingsrichting | 6 |
| 2.2 | Ambitie voor de plek | 8 |
| 2.3 | Ontwikkeldoelstelling | 9 |
| 2.4 | Ontwikkelingskader | 9 |
| 3 | Ontwikkelruimte | |
| 3.1 | Stedenbouw | 10 |
| 3.2 | Wonen | 17 |
| 3.3 | Detailhandel / economie | 20 |
| 3.4 | Ruimtelijke ordening | 21 |
| 3.5 | Milieu / Duurzaamheid | 22 |
| 3.6 | Archeologie / erfgoed | 23 |
| 3.7 | Verkeer/ parkeren | 25 |
| 3.8 | Buitenruimte / leefomgeving | 27 |
| 3.9 | Beheer Stadshof | 28 |
| 4 | Vervolgproces | |
| 4.1 | Ontwikkelvisie | 31 |
| 4.2 | Organisatie | 31 |
| 4.3 | Aanpak | 32 |

Referenties

Bijlagen

Bijlage 1: Overzichtstekening

Bijlage 2. Resumé relevant Beleidskader

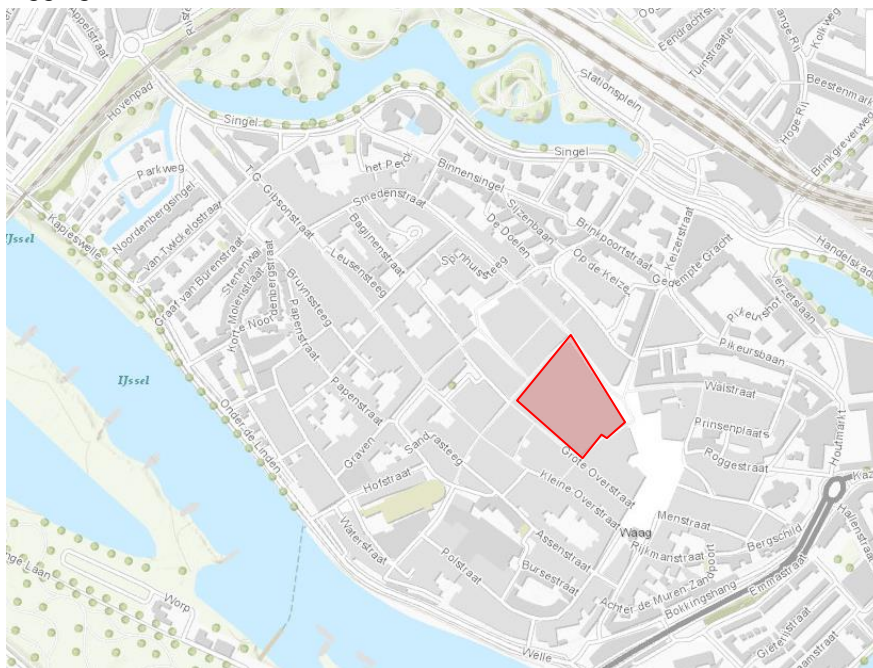
1 INLEIDING

1.1 Situatie

Midden in het kernwinkelgebied van de Deventer binnenstad liggen ongebruikte tuinen van verschillende eigenaren. De tuinen worden niet gebruikt door de winkels die grenzen aan de binnentuin. De binnentuin is niet via de openbare winkelstraten toegankelijk. Doorgaans weet niemand dat er zo'n grote, rustige, groene ruimte is naast de steenachtige en drukke Brink. Boven de winkels staan de etages veelal leeg en worden op beperkte schaal bewoond.

Het gebied heeft de potentie om een significante bijdrage te leveren aan het verbeteren van het verblijfs-, woon-, winkel- en werkklimaat in de Deventer binnenstad. Er kunnen mogelijk 80-100 appartementen worden gerealiseerd en het gebied leent zich goed om een kwalitatief hoogwaardige nieuwe functie in de binnenstad te vervullen. Hierbij staat het groene karakter van het gebied centraal en biedt de hof mogelijkheden voor vernieuwende concepten rondom.

Ligging



Figuur 1: Ligging

De Stadshof is gelegen in het historisch centrum van Deventer tussen de korte en Lange Bisschopstraat, de Grote Overstraat en de Spijkerboorsteeg.

Achter de winkelpanden ligt een groene nog ontoegankelijke binnentuin van ca. 35 x 50 meter.



Figuur 2: Maat

Historie

Sinds lang zijn er gedachten (1980 Elio Talamini en anderen) over de aanleg van een groene binnentuin in het hart van Deventer. Omstreeks 1999 heeft de NV Wonen Boven Winkels Deventer (WBWD) het idee omarmd. In 2014 is de stichting Stadshof opgericht door een aantal actieve stadsbetrokkenen. De Stichting heeft samen met WBWD de initiatieven ondernomen en bijeenkomsten en workshops georganiseerd met eigenaars en huurders. Waarbij in 2016 door WBWD een pand aan de Grote Overstraat is aangekocht dat mogelijk als toegang kan gaan fungeren.

Momenteel zijn er diverse stukken beschikbaar met ideeën over de ontwikkeling van het gebied. Ook is er in 2018 een artist impressie gemaakt die kan fungeren als inspiratiebeeld voor de uiteindelijke Stadshof.



Figuur 3: Artist impressie 2018, Architect Studio Groen+Schild

Waarom nu het moment

Door de actuele situatie wordt anno 2020 verwacht dat het idee een duidelijk stap voorwaarts kan maken:

- Door de actuele wijzigingen in retail-land (o.a. internetverkoop en Corona) ontstaat meer (tijdelijke) leegstand van winkels. Eigenaren van panden moeten na denken over de toekomstbestendige invulling van hun panden.
- Gemeente Deventer zet sterker dan voorheen in op het wonen in de binnenstad om de vitaliteit van het centrum te vergroten.
- Provincie Overijssel stimuleert ook activiteiten die bijdragen aan het vergroten van de vitaliteit, leefbaarheid en kwaliteit van de binnensteden, in de vorm van zogenaamde "Stadsarrangementen". De Stadshof is hiervan een onderdeel.
- Stichting Deventer Binnenstadsmanagement (SDBM) neemt met de nieuwe BIZ (Bedrijveninvesteringszone) een grote rol in de Deventer binnenstad. Door middel van een BIZ gaan alle ondernemers en vastgoedeigenaren, totaal 1242 partijen, in de binnenstad mee-investeren in concrete projecten die ten goede komen aan het economisch functioneren van de binnenstad. De Stadshof is een van deze projecten (zie kader).

- WBWD heeft panden aan de Grote Overstraat aangekocht mede met het oog tot de ontsluiting van de Stadshof.
- Er is draagvlak bij diverse betrokkenen en de Deventer politiek gecreëerd afgelopen jaren
- Eind 2019 is de rol van WBWD gewijzigd waardoor de regie voor het in ontwikkeling brengen van de Stadshof meer bij Gemeente Deventer is komen te liggen.
- Deze ontwikkeling sluit goed aan bij diverse actuele thema's die spelen in de binnensteden.

6. Ontwikkeling Stadshof

De Korte en Lange B vormen tot nu toe een monofunctioneel winkelgebied. Beide straten begrenzen samen met de Grote Overstraat en de Spijkersteeg een relatief groot bouwblok in de binnenstad. Achter de historische bebouwing gaat een groene oase schuil. Dit 'verstilde stukje binnenstad' ligt strategisch tussen de drukke Brink (huiskamer) en het Grote Publiekshart, en de rustiger sfeer van het Verrassingsgebied en het Culturele Kwartier. Het is zeer de moeite waard dit gebied te openen en te benutten om de diversiteit en beleving in de binnenstad te versterken. Hier kunnen de drie sporen uit de geformuleerde ambitie samenkomen.

In de Stadshof kan een multifunctioneel gebied worden gerealiseerd met een mix van wonen,

groen, verblijven en beleven, aangevuld met bijzondere horeca-/winkelconcepten, aansluitend op de aanpalende gebieden/straten. In het binnenterrein is er volop ruimte en kwaliteit om invullig te geven aan wonen en werken in een 'verstilde en groene stedelijkheid'. Het aantal woningen (en bewoners) in de binnenstad kan daarmee substantieel worden uitgebreid.



Figuur 4: Binnenstadvisie Deventer, DTNP, 5 november 2018

1.2 Doelstelling

De ontwikkeling van de Stadshof heeft als doel dat leegstand tegen wordt gegaan, woningen op een aantrekkelijke locatie in de binnenstad worden toegevoegd en de vitaliteit van de binnenstad toeneemt.

Het doel van de ontwikkelvisie is het uitnodigen van ondernemers om te investeren in de omliggende (leegstaande) panden. Hierdoor zal de visie zich moeten richten op kansen en mogelijkheden voor de ontwikkeling van het gebied. Dat geheel aansluit bij de slogan van de omgevingswet 'vooral uitnodigen in plaats van alleen regels stellen'

De ontwikkelvisie geeft meer duidelijkheid en zekerheid over de randvoorwaarden van haalbare initiatieven die samen moeten leiden tot gewenste ontwikkeling.

De ontwikkelvisie en de ontsluiting van het binnengebied via de Grote Overstraat stimuleren en faciliteren diverse initiatieven van met name vastgoedeigenaren.

Hiernaast verschaft het ook inzicht in de gewenste ontwikkelrichting voor verschillende betrokkenen waaronder bewoners, ondernemers en belangenverenigingen.

Na vaststelling van de ontwikkelvisie in het College van B&W en gemeenteraad is het een gemeentelijk beleidsstuk en kan dit worden gehanteerd als onderbouwing voor een eventuele bestemmingsplanwijziging of medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan of andere voorschriften (o.a. parkeren) bij een omgevingsvergunning aanvraag.

Omgevingswet

Naar verwachting zal medio 2022 het omgevingsplan het bestemmingsplan gaan vervangen. De ontwikkelvisie Stadshof kan gezien worden als een verdere uitwerking binnen de kaders van de Omgevingsvisie 'Expeditie Deventer' (dec. 2019). Onderdelen van de ontwikkelvisie Stadshof kunnen worden geïmplementeerd in het toekomstige omgevingsplan. Hierdoor krijgen deze delen een juridische status en verschaffen zekerheid bij initiatieven van verschillende pandeigenaren.

Dit onder andere voor toekomstige omgevingsvergunning-aanvragen die aan het omgevingsplan getoetst worden. De ontwikkelvisie Stadshof kan hiernaast worden gehanteerd bij de beoordeling of meegewerkt kan worden aan eventuele afwijkingmogelijkheden

Vooralsnog is de ontwikkelvisie Stadshof geen gebiedsprogramma¹, maar kan het gezien worden als een (privaatrechtelijk) gemeentelijk beleidsstuk als onderbouwing van de het toekomstig omgevingsplan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de gemeente brede thema's beschreven die spelen in de binnenstad en betrekking hebben op het plangebied. De basis hiervan is gelegen in de Omgevingsvisie 'Expeditie Deventer' (2019) en de Binnenstadsvisie Deventer (2018). Op basis hiervan wordt een Ontwikkeldoelstelling beschreven voor het plangebied.

In Hoofdstuk 3 wordt concreet duidelijk gemaakt welke mogelijk en onmogelijkheden er zijn in het plangebied om te komen tot de gewenste ontwikkeling. Hoe is de situatie op dit moment en in welke richting kan het gebied getransformeerd worden.

In hoofdstuk 4 wordt de aanpak beschreven hoe de gewenste ontwikkeling bereikt kan worden en wat de rol is van de verschillende partijen. Hoe worden partijen betrokken en welke aandachtspunten zijn er volg het daadwerkelijk realiseren van de gewenste ontwikkeling.

¹ Zie <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/regelgeving/instrumenten/programma/>

2 AMBITIE

2.1 Omgevingsvisie en ontwikkelingsrichting

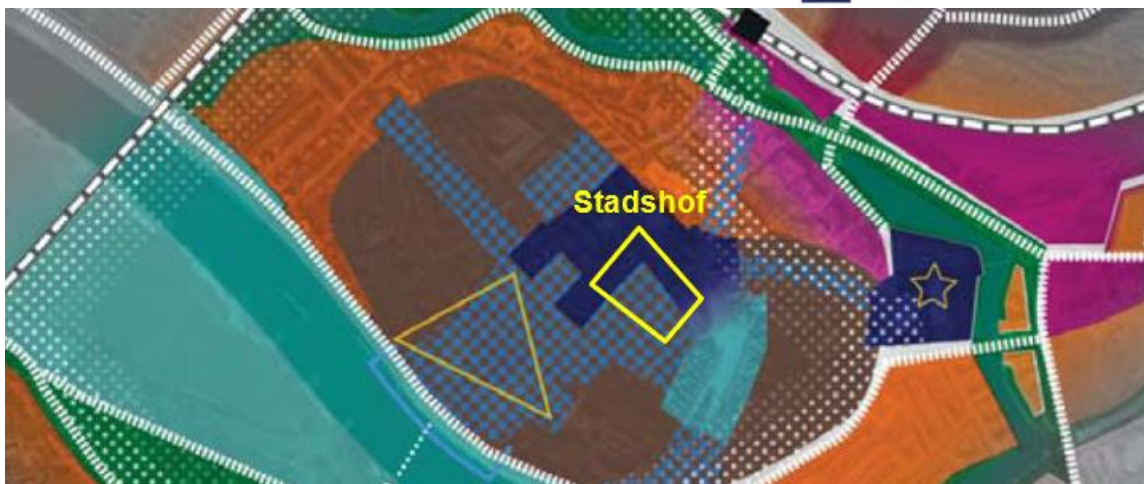
De gemeente Deventer heeft in december 2019 de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De Omgevingsvisie is te vinden op de website deventer.nl/omgevingsvisie.

In de Omgevingsvisie is de Stadshof gelegen in het kernwinkelgebied (zijde Lange en Korte Bisschopstraat) en in het dwaalmilieu (overig winkelstraten).

De ontwikkelingsrichting voor dit deel van de stad is overgenomen uit de Omgevingsvisie. In onderstaande tabel is deze samengevat met daaronder de relevante passages voor de locatie Stadshof.

| | Ambities voor de binnenstad | | | | | | | | | | | Ontwikkelingsrichting functies | | | | | | | | | |
|----------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|---|---|--|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|-------|-----------------|----------|-----------|-----------------|--------------|--------|------------------------|--------------------|
| | Méer dan historisch stadsfront aan de Lijssel | Méer cultuurhistorische gelaagdheid | Méer 'Deventer stedelijkheid' | Méer (zichtbare) economische vernieuwing en innovatie | Méer samenwerking tussen platteland en stad | Kwaliteitsimpuls op de Deventer schaal | De kracht van Deventer benutten | Meer samendoen buiten Deventer | Waardevast ondernemen | Ongeceleerde samenleving | Veilig en gezond leven | Duurzame toekomst | Wonen | Dienstverlening | Kantoren | Bedrijven | Maatschappelijk | Detailhandel | Horeca | Cultuur en ontspanning | Natuur en ecologie |
| Stedelijk woonmilieu | ○ | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 🏠 | ♻️ | 🏠 | 🏠 | 🏠 | ♻️ | ✖️ | ♻️ | 🏠 |
| Binnenstedelijk woonmilieu | ○ | ● | ● | ○ | ○ | ○ | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 🏠 | ♻️ | 🏠 | ♻️ | 🏠 | ♻️ | ♻️ | 🏠 | 🏠 |
| Dwaalmilieu | ● | ● | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 🏠 | 🏠 | ♻️ | 🏠 | 🏠 | 🏠 | 🏠 | 🏠 | 🏠 |
| Kernwinkelgebied | ○ | ● | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 🏠 | ✖️ | 🏠 | ✖️ | ✖️ | 🏠 | 🏠 | ✖️ | 🏠 |
| Kernhorecagebied | ○ | ● | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 🏠 | ✖️ | 🏠 | ✖️ | ✖️ | ✖️ | 🏠 | 🏠 | 🏠 |
| Stadscampus | ○ | ○ | ○ | ● | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | 🏠 | 🏠 | 🏠 | 🏠 | 🏠 | 🏠 | 🏠 | 🏠 | 🏠 |

| | | | |
|---|---|----|---|
| ● | Deze ambitie heeft in deze legenda-eenheid prioriteit | 🏠 | Tendens: Toename van deze functie mogelijk |
| ● | Deze ambitie heeft een specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid | 🏠 | Tendens: Toename van deze functie onder voorwaarden |
| ○ | Deze ambitie heeft geen specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid | ♻️ | Tendens: Hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed |
| | | ✖️ | Deze functie in principe niet toegestaan |
| | | ✖️ | Deze functie in principe niet toegestaan - met uitzondering van de Boreel |



Figuur 5: Omgevingsvisie

Algemeen

We willen samen met onze partners de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrumgebied vergroten.

Het wonen in of nabij het centrum raakt de laatste jaren meer in meer in opkomst nu de scherpe scheidslijnen tussen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verdwijnen. Naast de centrumfunctie heeft de binnenstad veel te bieden als woonmilieu. De opgave is om een sterkere woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht.

Deventer biedt met het historische decor van de Hanzestad een unieke ambiance. Vanuit elke bouwperiode zijn sporen in de Deventer binnenstad te vinden. Deze gelaagdheid maakt Deventer uniek. We koesteren de identiteit van de monumentale binnenstad.

Cultuurhistorische gelaagdheid

Door de eeuwen heen heeft het ruimtegebruik zich in de binnenstad kunnen aanpassen en vernieuwen. Deze lijn willen we doorzetten. We faciliteren ondernemers die het centrum nog completer willen maken, maar wel zo dat het past bij onze geschiedenis. Waar mogelijk bieden we flexibiliteit in ruimtegebruik en stimuleren we hergebruik van bestaande monumenten en leegstaande panden. Vernieuwing is dus mogelijk, maar met respect voor het erfgoed. Ingrepen in de openbare ruimte en bebouwing toetsen we altijd aan de historische context. We borduren daarop voort en voegen nieuwe kwaliteit toe. Zo zetten we in op het behoud en versterken van de historische groene binnenhoven om daarmee de verblijfs- en woonkwaliteit van de binnenstad te vergroten.

Waardevast ondernemen

Het centrum moet een uitdagend vestigingsklimaat bieden voor economische en culturele initiatieven. We zijn met partners in de binnenstad in gesprek over zaken zoals het bestrijden van leegstand door functiemenging.

Functies en functiemenging

In het centrum onderscheiden we het kern- en het dwaalmilieu.

In het kernmilieu staat een bepaalde functie centraal: detailhandel in het kernwinkelgebied, horeca op de Brink en het Grote Kerkhof en grootschalige detailhandel dan wel detailhandel met een vrijetijdsfunctie in de Boreel. In het kernwinkelgebied is naast detailhandel ondersteunende horeca mogelijk. De verdiepingen kunnen ook ingevuld worden met wonen en kantoor. In het kernmilieu zijn we terughoudend om andere functies toe te voegen op de begane grond.

In het dwaalmilieu streven we naar een optimale menging winkels, horeca, cultuur, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. We bieden ruimte voor wonen, mits de leefomgevingskwaliteit dit toelaat. Ondernemers en pandeigenaren krijgen zo de kans om flexibel in te spelen op de snel veranderende behoeften van de consument. We denken daarmee de voor de binnenstad fnuikende leegstand te verkleinen. Met het oog op de gewenste levendigheid streven we naar een zekere verscheidenheid van functies. Deze zal per straat of plein verschillen. Het dwaalmilieu kent namelijk een kleurrijk palet aan deelgebieden dat de binnenstad van Deventer een eigen gezicht geeft.

In de Overstraten en de Nieuwstraat wordt wonen op de begane grond niet toegestaan. Indien er aanleidingen zijn om in deze straten de functie-invulling opnieuw te beoordelen, dan gaan partijen met elkaar in gesprek. Deze afweging doen we maximaal 1 keer per 2 jaar per straat. Wijzigingen van dit beleid worden separaat voorgelegd ter besluitvorming aan de raad. In het zuidelijke deel van de Lange Bisschopsstraat vinden we wonen en kantoren op de begane grond niet wenselijk. We werken zo toe naar een compacter kernwinkelgebied, terwijl het maken van een 'winkelrondje' mogelijk blijft.

Ongedeelde samenleving

Wonen in en rond de binnenstad is met name interessant voor:

- Ouderen die een comfortabele woning (meerkamerappartement) dichtbij de voorzieningen willen;
- Jongeren die vooral een binding hebben met de plek, dichtbij station, uitgaanscentrum en andere voorzieningen en veelal in mindere mate een binding hebben met de woning zelf (kleine studio's);
- (Jonge) talenten die (gaan) werken in de (nieuwe, groeiende) bedrijvigheid.

Bij het versterken van de woonfunctie in en rond de binnenstad, het stationsgebied en de stadscampus zetten we met name in op deze doelgroepen. Vooral jongeren zorgen voor levendigheid, ook in de avonduren. Dat komt de aantrekkelijkheid van binnenstad en stationsgebied ten goede.

Duurzaam ontwikkelen

Op weg naar energieneutraliteit willen we alle kansen voor energiebesparing in de binnenstad verzilveren. Die ontwikkeling vraagt om visie op het thema 'duurzaamheid en bestaand erfgoed', naast maatwerk, expertise en de wil om duurzaam te investeren. Dit geldt in het bijzonder voor de monumenten in de binnenstad. De binnenstad is gevoelig voor klimaatsveranderingen op langere termijn. Denk aan hitte, droogte en wateroverlast door toenemende hevige buien. De ervaringen die wij hebben opgedaan met reeds uitgevoerde en lopende projecten (regenwaterambassadeurs Deventer, pilot Prins Bernardstraat, warmtenet Zandweerd, het uitvoering van klimaat stresstesten voor het stedelijke gebied van Deventer, het opstellen van een droogteprotocol) helpen bij het vormen van een beeld welke maatregelen in de binnenstad noodzakelijk en mogelijk zijn. Ook hier geldt, dat we zodra een project start de mogelijkheden verkennen om klimaatmaatregelen mee te nemen. Zoals het afkoppelen van hemelwater en het niet verder verstenen van groene binnenruimtes. Het vergoeden verbetert de levendigheid en aantrekkingskracht en draagt bij aan het klimaatbestendig maken van de binnenstad.

Het nog verder terugdringen van afvalstromen is een ander duurzaamheidsdoel voor de binnenstad. Dit is niet eenvoudig in de dichtbebouwde monumentale binnenstad.

Economie (bron binnenstadsvisie 2018)

Door een versterking van de Stadshof kan samen met betrokken ondernemers en pandeigenaren de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrumgebied vergroot worden. De Deventer binnenstad moet lokaal, regionaal en landelijk op de kaart staan als gastvrij, met een verrassend voorzieningenaanbod in een landelijk unieke cultuurhistorische setting aan een van de mooiste rivieren van het land. Dat is van belang voor de economische ontwikkeling van de binnenstad zelf, maar ook voor het vestigingsklimaat van Deventer.

2.2 Ambitie voor de plek

Op de plek van de Stadshof willen we de binnenstad verlevendigen. De Stadshof zal een aantrekkingskracht genereren voor verschillende doelgroepen en een versterkende woonfunctie creëren midden in de historische binnenstad. Hier vertellen we een verhaal over de geschiedenis van Deventer en maken die toegankelijk voor een breed publiek. Midden in het winkelgebied zetten we in op het hergebruik van leegstaande panden en ruimtes boven winkels. Hier ontstaat een nieuwe plek in de binnenstad waarbij het behoud en het versterken van een groot groen binnengebied de verblijfs- en woonkwaliteit enorm versterkt.

We maken een interessante plek met een grote aantrekkingskracht en zoeken de juiste functiemenging op die bijdraagt aan de vitaliteit van de binnenstad van Deventer. De Stadshof maakt deel uit van het kernmilieu en dwaalmilieu en zal met het toevoegen van woningen een kwaliteit toevoegen aan de leefomgeving. Jong talent, jongeren en ouderen vestigen zich graag in de Stadshof in de nabijheid van het station en de levendigheid van de binnenstad. Men is gericht op het gebruik van de fiets of het openbaar vervoer. Deze groene plek te midden van de stenige straten draagt bij aan het klimaatbestendig maken van de binnenstad. Wonen en werken aan een groene binnentuin is gezond. De Stadshof is een samenwerking van verschillende partners en makers en laat daarmee zien dat Deventer lokaal, provinciaal en landelijk op de kaart staat.

2.3 Ontwikkeldoelstelling

Kort samengevat heeft de ontwikkeling van de Stadshof twee doelen, namelijk:

- *Het versterken van de vitaliteit van de binnenstad (meer woningen)*
Zorg voor een goede ontsluiting van de binnentuin zodat leegstaande bovenwoningen via de achterzijde ontsloten kunnen worden en er een aantrekkelijk woonklimaat ontstaat
- *Het versterken van de aantrekkelijkheid van de binnenstad (groene ruimte en economie)*
Maak de binnentuin beschikbaar voor een breder publiek en vergroot hiermee de aantrekkelijkheid van de Deventer binnenstad

Het economisch perspectief wordt hiermee tevens versterkt. In de Stadshof kan een multifunctioneel gebied worden gerealiseerd met een mix van wonen, groen, verblijven en beleven, aangevuld met bijzondere horeca-/winkelconcepten, aansluitend op de aanpalende gebieden /straten. Het aantal woningen (en bewoners) in de binnenstad kan daarmee substantieel worden uitgebreid (*binnenstadsvisie 5-11-2018*)

2.4 Ontwikkelingskader

De ontwikkeling zal zich richten op met name twee aspecten, namelijk;

- De aanvulling van het binnenstedelijk woonmilieu. Het toevoegen van appartementen boven de bestaande winkels;
- De ontsluiting en inrichting van de “openbare” binnentuin (de Stadshof).

De bestaande en actuele randvoorwaarden voor deze ontwikkeling liggen vast in onderstaande documenten. In bijlage 2 is hiervan een uitwerking opgenomen.

In het volgend hoofdstuk wordt ingegaan op de eventuele aanpassingen of verdere locatie specifieke uitwerking, van het bestaande beleid om te komen tot de gewenste ontwikkeling.

- a) Omgevingsvisie ‘*Expeditie Deventer*’ (dec. 2019)
- b) Het bestuursakkoord 2018-2022 “Met Lef & Liefde voor Deventer”
- c) Chw Bestemmingsplan Deventer stad en dorpen deel B (vastgesteld 1 juli 2020)
- d) Beeldkwaliteitsplan “Kwaliteit voor ogen”
- e) Welstandsnota gemeente Deventer, 10 mei 2011
- f) Binnenstadsvisie Deventer 2018
- g) Merkenboek binnenstad Deventer
- h) Woonvisie Deventer 2018 “Meer dan geWOON”
- i) Visie duurzaam Deventer
- j) Werkwijze Ecologie
- k) Natuur inclusief bouwen
- l) Parkeerbeleidsplan januari 2013
- m) Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013
- n) Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer, versie 2015 (www.deventer.nl/parkeernormen).
- o) Programma van Eisen Openbare Ruimte (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>)
- p) Bouwbesluit
- q) Ruimte maken voor vernieuwing Visie op de detailhandelstructuur 2015-2020
- r) “Versterken door maatwerk”, Horecabeleid Deventer 2016-2020

Zie tevens de referenties achter in deze rapportage.

3 ONTWIKKELRUIMTE

3.1 Stedenbouw

Bestaande Situatie

Het gebied dat als Stadshof wordt aangeduid ligt in het bouwblok dat wordt begrensd door de Grote Overstraat, de Lange Bisschopsstraat, de Korte Bisschopsstraat en de Spijkerboorsteeg. Een binnenstedelijk bouwblok. Het is de binnentuin die op dit moment niet toegankelijk is voor publiek. Het is een groot groengebied met privé tuinen, enkele terrassen en “tuinen” die grenzen aan de achterkanten van winkels. Midden in het kernwinkelgebied van de binnenstad van Deventer bevindt zich deze groene plek. De binnenstad en met name de omliggende winkelstraten zijn hard en stenig. De gevels aan de buitenkant van het bouwblok bestaan veelal uit historische panden met daaronder een winkel. Veel winkelpanden zijn in de loop der tijd naar achteren uitgebreid (de binnentuin in).



Figuur 6: luchtfoto

In de binnentuin is de geschiedenis van de plek nog voelbaar. Restanten van oude muren en achterhuizen zijn nog aanwezig en vertellen een verhaal over wat hier ooit heeft gestaan en wat zich hier heeft afgespeeld. Dit binnengebied is een besloten plek in een hectische binnenstad en straalt rust uit. Op de historische kaarten is te zien dat het bouwblok van de bebouwing aan Brink, Spijkerboorsteeg en Grote Overstraat altijd een groot groen binnengebied is geweest. De percelen zijn altijd diep geweest met huizen die met hun voorgevel aan de straat staan. De diepe achtertuinen zijn vroeger in gebruik geweest als kwekerijen van groenten.

De huidige situatie kent ook een enorme verrommeling van achterkanten. Het beeld dat aan de binnenzijde is ontstaan wordt bepaald door uitbouwen en aanbouwen die tegen elkaar aan zijn gebouwd. Veel blinde gevels en platte daken. De binnentuin is een aaneenschakeling van eigendommen en bouwsels. De binnentuin (ca. 50 x 35 m.) is in eigendom bij 10 eigenaren. Zie Bijlage 1. De tuinen aan de achterkanten van winkels worden niet of nauwelijks gebruikt.

Het huidige gebruik is:

- a) Terras; IJssalon Talamini (Brink 103);
- b) Terras; De Broodbode (Grote Overstraat 29);
- c) Privé tuin; Particulier Doeve / Hoppe (Grote Overstraat 27);
- d) Privé tuin; Appartementen WBWD (Grote Overstraat 17-21);
- e) Privé tuin: IJssalon Talamini (Korte Bisschopstraat 32);
- f) Terras: "A Taste Of Honey" (Spijkerboorsteeg 27).

Waarbij de terrassen publiekelijk toegankelijk zijn tijdens openingstijden van onder andere de ijssalon en de broodjeszaak. De tuin van de appartementen van Wonen Boven Winkels is een collectieve plek voor de bewoners.



Figuur 7a: Gebruik binnentuin

Nieuwe Situatie

Door het ontsluiten van de binnentuin kan er een nieuw woonmilieu en een nieuwe verblijfsplek ontstaan waarbij de huidige achterkanten van de panden omgevormd worden in informele voorkanten met entrees naar appartementen boven de winkels. Huidige uitbouwen van winkels kunnen gebruikt worden als dakterrassen voor de woningen erboven.



Figuur 7b: Toegangspoort naar binnengebied – woningen boven de winkels ontsluiten – groene binnentuin

DE KERNWAARDEN

In 2018 zijn in 2 werksessie, met eigenaars, huurders en bewoners verschillende kernwaarden opgehaald voor de toekomstige ontwikkeling van het binnenterrein. Deze kernwaarden zijn, door de leden van de Stichting Stadshof in een document gevat en bedoeld om richting te geven aan het verdere ontwerp- en keuzeprocess. Deze kernwaarden, Stadse tuin, Beleven, Ontdekken en Met Elkaar, worden in figuur 8 abcd nogmaals aangehaald.

De kernwaarden zijn richtinggevend en zullen tot uiting moeten komen in de ontwikkeling van de plannen en de uitwerking van de ontwerpen in de Stadshof. Voor mogelijke toekomstige plannen en de totstandkoming van de Stadshof worden hieronder een aantal uitgangspunten geformuleerd waarmee initiatiefnemers en eigenaren rekening moeten houden bij hun planontwikkeling.

Kernwaarde: Stadse Tuin

- De binnen ruimte wordt gekenmerkt door groen
- Het is er prettig verblijven
- Er heerst een rustige sfeer



De Stadshof is een plek waar je tot rust komt en je volledig kunt ontspannen. Aan de groene kwaliteiten die de Stadshof nu al heeft, hoef je maar weinig toe te voegen. De Stadshof dient als uitvlucht voor het dagelijkse hectische leven. Het is een ontspannen ruimte om te verblijven met vrienden en even rustig bij te praten, terwijl de vogels de achtergrondmuziek verzorgen. Of waar je in je eentje van de geuren en kleuren van de tuin geniet, een ommetje maakt via de paadjes of via de veranda's en passages die de verschillende tuinen verbinden. De Stadshof is een prachtige stadse tuin, een groene oase van rust.

STADSE TUIN

TOT RUST KOMEN • GROENE OASE • RELAXED • ONTSPANNING •
RUSTIGE UITSTRALING • CONTRAST MET DRUKKE BRINK • VEEL GROEN •
VERBLIJVEN • STILTE, GELUID VAN VOGELS • BIJZONDERE TUIN •
BESTAANDE KWALITEIT • WEINIG TOEVOEGEN

• Kernwaarde: Beleven

- Er zijn van tijd tot tijd bijzondere activiteiten
- Deze passen bij de sfeer van de plek
- En sluiten aan bij de bewoners, winkeliers of horecaondernemers die onderdeel zijn van de Stadshof

LEVENDIGHEID • SPELAANLEIDING • TERRASJES • VAN ALLES TE DOEN •
GELUKZALIGHEID • ZINDERING • IETS SPECIAALS NEERZETTEN •
VARIËTEIT • POP UP STORE • KNISPEREN • ACTIEVE BELEVING •
PRIKKELING • ANDERS RELAXEN



Je voelt dat er wat gebeurt, er is van alles te doen. Wat er te doen is hoeft echter niet continu plaats te vinden. Eens in de zoveel tijd word je als bezoeker, ondernemer of bewoner geprikkeld door de activiteiten die er plaatsvinden. Het restaurant organiseert een proeverij met kruiden en groenten uit de moestuin van de Stadshof. Een aantal ondernemers gebruikt de tuin als pop up store om hun producten op ludieke wijze te presenteren. Door de variëteit aan activiteiten worden de verschillende doelgroepen continu geprikkeld. De activiteiten vinden echter steeds op bescheiden schaal plaats. Met respect voor de kwaliteit die de Stadshof van nature heeft; een rustpunt in de binnenstad met op gezette tijden een verrassend zinderende beleving.

PRIKKELEND BELEVEN

- Kernwaarde: Ontdekken
 - *Er is veel te ontdekken over de geschiedenis van de plek,*
 - *Er zijn duidelijke contrasten voelbaar en zichtbaar (binnen en buiten/ hectisch en rust)*
 - *De beeldkwaliteit van de binnentuin en de bouwkundige veranderingen stuurt hierop*



ONTDEKKEN

De verrassing zit op meerdere vlakken. Je laat je verrassen door de natuurlijke eenvoud, de rust. Door de spannende paadjes die telkens een ander beeld opleveren. Maar je kunt je ook laten verrassen door de events die er (zo nu en dan) op kleinschalige schaal plaatsvinden.

Dit alles komt spontaan tot stand. Samen ontdekken we hoe de Stadshof zich ontwikkelt. We gaan samen op avontuur en zijn samen op reis om de aantrekkingskracht van het gebied te ontwikkelen. Dit gebeurt wel op een eigenzinnige manier, want zonder lef kom je nergens. Steeds meer mensen zullen per toeval of via via van de Stadshof te horen krijgen en onderdeel willen zijn van wat je in de Stadshof kan ontdekken en beleven. Het zwaan-kleef-aan effect.

De Stadshof verbindt op prachtig ongekunstelde wijze de panden met de tuin (de stenen met het groen), de buitenkant met de binnenkant, de bewoners met de ondernemers, de historie met de toekomst, stilte met levendigheid. De diverse contrasten maken van de Stadshof een spannende plek die continu verrast en waar steeds opnieuw iets te ontdekken is.

FANTASTISCHE PLEK • VERRASSING • VERWONDEREN • SPANNENDE PAADJES •
 ONDERWEG • GEHEIM PLEKJE • BIJ TOEVAL ONTDEKKEN • AVONTUUR • LEF • RUWE
 DIAMANT • INSPIREREND • VERWACHTINGSVOL • DWALEN • KLEINSCHALIG

- Kernwaarde: Met elkaar
 - *Het is een gezamenlijk proces,*
 - *Daarmee wordt eigenaarschap gecreëerd en verwacht*
 - *Onderhoud en beheer is een gezamenlijke verantwoordelijkheid*

JE VOELT JE WELKOM • TOGETHER • VAN IEDEREEN • GEZELLIGHEID • SPONTAAN
 • BUURTLEVEN • WARM • LAAGDREMPELIG • ONTWAPENEND • OPENBAAR TOEGANKELIJK • SAMENWERKING • UITNODIGING • VERBINDING • DEUREN OPZETTEN •
 NEUZEN DEZELFDE KANT OP

MET ELKAAR



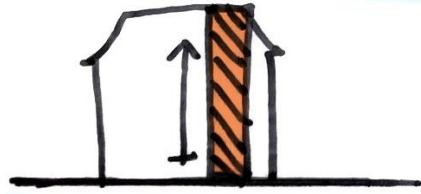
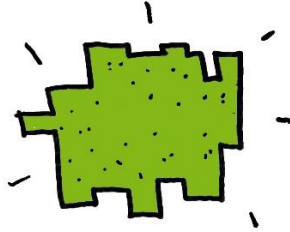
De Stadshof is van iedereen. Zodra je de Stadshof binnenkomt, voel je je welkom. Het is een toegankelijke plek, waar een harmonieuze en gezellige sfeer hangt. In eerste instantie trekken de jonge bewoners de kar, want die zijn er nu al. Maar de toevallige toerist of Deventenaar is ook van harte uitgenodigd om van de tuin te genieten of deel te nemen aan de activiteiten die op gezette tijden plaatsvinden. Overigens worden die activiteiten niet alleen door de bewoners georganiseerd. De deur staat open voor eenieder die met respect de kwaliteiten van de Stadshof waardeert en wil benutten. Dus ook voor bezoekers of ondernemers die het initiatief willen nemen om anderen van de Stadshof te laten genieten. De spontaniteit en laagdrempeligheid bieden de kans om samen op zoek te gaan naar de mogelijkheden en steeds nieuwe verbindingen te zoeken en te leggen.

De eensgezindheid die volgt uit de waardering voor het gebied is de drijvende kracht om samen steeds meer vorm te geven aan dit uniek stukje binnenstad. De Stadshof groeit op deze manier uit tot een plek waar je nooit meer weg wil!

Figuur 8abcd:
Kernwaarde Stadshof, juni 2016

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

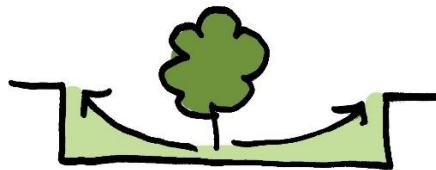
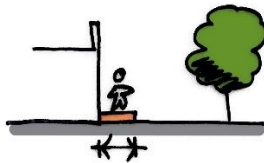
1. Behoud binnentuin



Figuur 9a: behoud binnentuin

- Huidige oppervlakte behouden, de tuin mag niet kleiner worden.
- De stijpunten en entrees vanuit de binnentuin worden in principe binnen de huidige volumes ingepast en mogen niet ten koste gaan van de kwaliteit van de binnentuin.
- Privé terrassen en vegetatie op daken maken onderdeel uit van de sfeer van de binnentuin.
- Toevoegen van balkons en terrassen mag mits ze bijdragen aan het karakter van de gemeenschappelijke groene binnentuin.

2. Versterk de informele sfeer



Figuur 9b: informele sfeer

- De tuin en de achterkanten van de bebouwing hebben een informeel karakter
- Achterkanten worden (informele) voorkanten aan de binnentuin.
- Maak blinde gevels van winkels of woningen open door middel van ramen en deuren die uitkijken en uitkomen op de binnentuin.
- Nieuwe gevels en toegangen dragen bij aan de sociale veiligheid van de binnentuin door middel van het principe "ogen op de straat".
- Privéplekken in de binnentuin zijn er niet of zeer klein en overgangen/afscheidings zijn laag en groen.
- De binnentuin is de gemeenschappelijk openbare ruimte (voor bewoners en bezoekers) en loopt van gevel tot gevel.

3. Kwaliteitsimpuls groene tuin



Figuur 9c: groene binnentuin

- Toevoegen van kwalitatief groen. Zo groen mogelijk.
- Dakterrassen, -tuinen en -vegetatie zoeken aansluiting met de Stadshof, waardoor deze groene plek nog meer wordt versterkt en “hitte stress” wordt tegengegaan.
- De buitenruimte is de binnentuin. Balkons kijken uit op de binnentuin en op die manier is er meer zicht op het binnengebied.
- Er is goede verlichting voor de sociale veiligheid en houdt rekening met flora en fauna.

4. Maak de geschiedenis voelbaar en zichtbaar



Figuur 9d: geschiedenis

- Integreeren van de cultuurhistorie.
- Oude muren onderdeel maken van het tuinontwerp
- De rafelige randen van de binnenzijde van het bouwblok behouden

FUNCTIONELE UITGANGSPUNTEN

- Wonen boven de winkels op de verdieping en wonen op de begane grond aan de binnentuin zijde.
- Winkels zijn of minder diep of lopen door naar achteren over de volle diepte van de winkel en hebben achterin een visuele en/of fysieke relatie met de tuin.
- Er is beperkte horeca in de binnentuin. De horecaterrassen worden goed ingepast in de binnentuin. Eventueel plek voor één extra terras.
- Overige functies worden zorgvuldig gekozen en afgewogen.
- De toegankelijkheid van de binnentuin is o.a. georganiseerd door de toegangspoort aan de Grote Overstraat.
- Sociale veiligheid is een aandachtspunt gezien de openbare toegankelijkheid van de binnentuin. Juiste mate van afsluitbaar maken van de tuin. Goede verlichting. “Ogen op de tuin”.
- Beheer in gezamenlijkheid met aangrenzende partijen
- Fietsparkeren gebeurt in pandig per ontwikkeling en anders collectief.
- Afval is centraal geregeld in ondergrondse containers buiten de Stadshof
- Sloop zo min mogelijk en beperk de aan- en afvoer van materialen.

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEIT

De huidige binnentuin heeft een aantal kwaliteiten:

- Rustig en stil
- Groen
- Oude boom
- Oude muren (cultuurhistorisch waardevol)
- De geschiedenis is zichtbaar
- Spannende en interessante van de “rafelige” achterkanten
- Verborgene stukje stad
- Intiem
- Alleen te voet toegankelijk
- Avontuurlijk

Deze bovengenoemde kwaliteiten moeten behouden blijven en versterkt worden, uitgangspunten daarbij zijn:

- Cultuurhistorische waarde moet duidelijk zichtbaar zijn. Zowel midden in de tuin als de achtergevels van omliggende panden
- De geschiedenis van de plek echt voelbaar maken en laten zien
- Groen en rust behouden
- Zeer groene uitstraling van de binnentuin die loopt van gevel tot gevel
- Groene invulling komt terug op dakterrassen en balkons
- Groene kwaliteit vergroten door de diversiteit aan flora en fauna te verbeteren
- Toevoegingen zijn terughoudend of contrasterend in materiaalgebruik – zorgvuldige inpassing in relatie tot bestaande bebouwing
- Ruimtelijke relatie tussen verbouwde achterkanten en de tuin
 - o Visueel- raamopeningen
 - o Fysiek – deuren en toegangen

Wijziging bestaand gemeentelijk beleid

Voor de realisatie zijn geen extra wijzigingen nodig van het gemeentelijk beleid.

Evenwel wordt er door gemeente Deventer gewerkt aan een nieuw Beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad. Hierin wordt ook expliciet klimaatbestendigheid en groen als speerpunten worden meegenomen. Het nieuwe beeldkwaliteitsplan zal goed aansluiten op de ambities in deze visie.

3.2 Wonen

Bestaande Situatie

Binnen het blok Grote Overstraat Lange en Korte Bisschopstraat en Spijkerboorsteeg zijn momenteel circa 45 bewoonde appartementen aanwezig. De overige bovenwoningen staan leeg of zijn in gebruik als opslag van winkels.

Aan de Grote Overstraat wordt op enkele locaties gewoond op de begane grond, waarbij tevens gebruik wordt gemaakt van de binnentuin.

Nieuwe Situatie

Indien de ruimtes boven de winkels ingericht wordt voor bewoning kunnen circa 80-100 appartementen worden toegevoegd. Een deel hiervan (ca. 40 stuks) kan ontsloten worden via de voorzijde (winkelstraat). Voor een groot deel (ca. 60 stuks) is een ontsluiting via de Stadshof gewenst. Zie tevens figuur 10: Inschatting aantal te ontsluiten appartementen via de Stadshof.

De appartementen aan de straatzijde zullen veelal via de achtergelegen platte daken en een opgang aangesloten worden op het toekomstig openbare binnenterrein van de Stadshof. Verwacht wordt dat er ca. 7 opgangen aangelegd moeten worden om de panden te ontsluiten op het binnenterrein.

Er is geen ruimte om een auto te parkeren en voor de fiets zal inpandig (nabij de opgang) een berging moeten worden aangelegd. Zie tevens paragraaf 3.7 verkeer en parkeren.

De verbouwing van de verschillende bovenwoningen biedt de mogelijkheid om de panden te verduurzamen. Gedacht wordt aan aanbrengen van isolering en zonnepanelen. Ook kan gekeken worden of de dakvlakken afgekoppeld kunnen worden van de riolering. Mogelijk kan het regenwater in de Stadshof in de grond infiltreren.

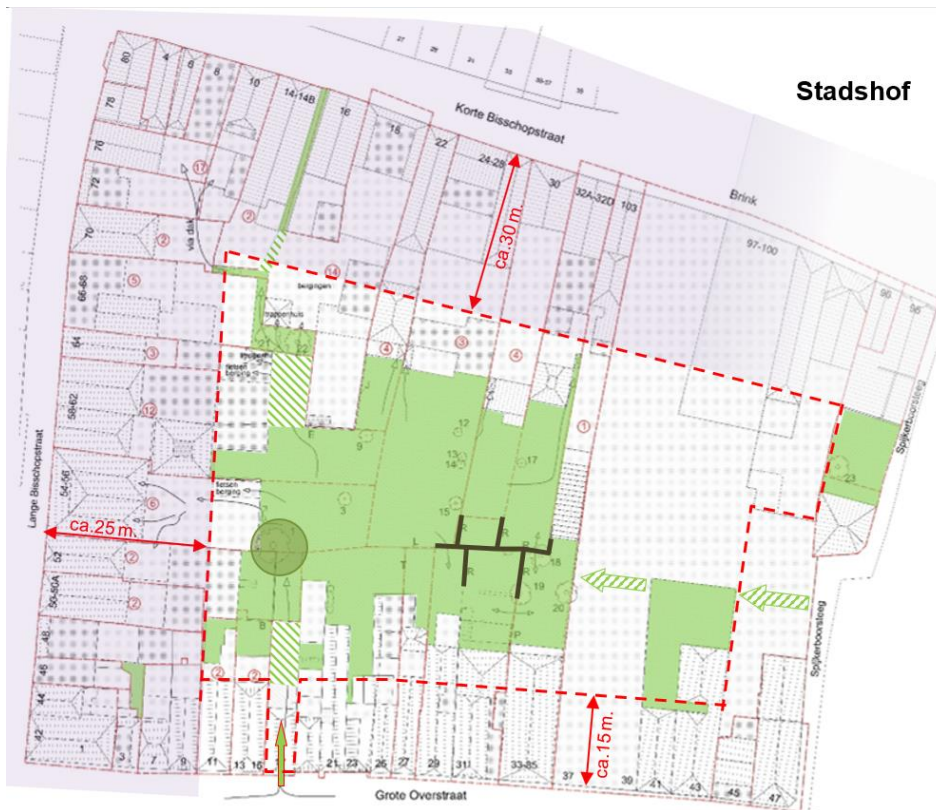
Om de sociale veiligheid van het binnenterrein te vergroten is het wenselijk dat op een aantal locaties aan de Stadshof ook gewoond kan worden op de begane grond. Aan de Grote Overstraat is dit nu reeds het geval.

De locaties voor bewoning zijn afhankelijk van de verspreide ligging aan de Stadshof, de maat en diepte van het pand in relatie tot een vitale winkel.

Aan de Stadshof zullen in de loop der tijd steeds meer appartementen ontstaan. Verwacht wordt dat deze bewoond zullen gaan worden door jongere die de lasten van een middeldure woning kunnen dragen en in het centrum van Deventer willen wonen. Evenwel kunnen ook andere groepen gebruik gaan maken van de beschikbare appartementen.



Figuur 10: Inschatting aantal te ontsluiten appartementen via de Stadshof



Figuur 11: wonen begane grond (binnen rode lijn)

- paars: kernwinkelgebied (omgevingsvisie 2019)
- binnen rode stippellijn: contour Stadshof woonmilieu, wonen begane grond mogelijk, naast winkels en dienstverlening (dwaalmilieu, omgevingsvisie 2019)
- groen: onbebouwd groene invulling (waardevolle binnentuin). Deze mag niet kleiner worden!

Wijziging bestaand gemeentelijk beleid

De Stadshof richt zich onder ander op het transformeren van veelal leegstaande bouwvolumes in woningen en appartementen. Dit op de etages en op de begane grond. Dit mag niet ten koste gaan van een vitaal winkelcentrum nu en in de toekomst.

Het wonen achter de winkelstraten in de Stadshof is gesitueerd in het dwaalmilieu uit de omgevingsvisie waar functiemenging, met onder ander wonen is toegestaan. Een uitzondering hierop zijn de Nieuwstraat en de Overstraten waar wonen op de begane grond niet is toegestaan.

Het wonen op de begane grond aan de Stadshof betreft het wonen achter de Grote Overstraat met een eigen ontsluiting naar een nieuwe woonomgeving “De Stadshof”. Het wonen op de begane grond aan de Stadshof kan globaal gedefinieerd worden door de rode stippellijn in figuur 11. De exacte grens is afhankelijk van de individuele lokale situatie en zal worden bepaald aan de hand van het bouwplan.

De Stadshof betreft een bijzondere situatie waarbij een ongebruikte binnentuin omgevormd wordt naar een woonomgeving. Hierbij is de sociale veiligheid in de Stadshof en het toezicht een punt. Onder ander door bewoning op de begane grond plaatselijk mogelijk te maken versterkt dit een prettig woon- en verblijfsklimaat in het centrum van de stad.

Dit zal het streven naar een compact vitaal kernwinkelgebied tevens versterken. Zie tevens paragraaf 3.3. Detailhandel / economie.

De plannen voor de Stadshof zijn niet strijdig met de omgevingsvisie uit 2019. Mogelijk zal op een aantal plaatsen dit niet stroken met de bestemming van het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan.

Door het laten vaststellen van de ontwikkelvisie Stadshof door het college van B&W kan naar verwachting met een 2^e graads afwijking van het bestemmingsplan voor dit aspect een omgevingsvergunning verleend worden.

Verder biedt de omgevingsvisie de ruimte om eens per twee jaar de functie-invulling opnieuw te beoordelen en eventuele gewenste aanpassingen ten aanzien van wonen aan de Grote Overstraat te laten vaststellen door de gemeenteraad.

3.3 Detailhandel / economie

Bestaande Situatie

De Lange en Korte Bisschopstraat zijn twee belangrijke winkelstraten in Deventer en maken onderdeel uit van het kernwinkelgebied. Door de gewijzigde omstandigheden in de detailhandel, o.a. de toename van internetverkopen, zijn ondernemers genoodzaakt te veranderen. Hiernaast speelt sinds maart 2020 de Coronasituatie dat resulteert in dalende omzetcijfers. Dit tezamen veroorzaakt met name in de Lange en Korte Bisschopstraat een toename in leegstand van het winkelareaal, naast de reeds bestaande leegstand op de etages van die panden.

Stichting Deventer Binnenstad Management (SDBM) werkt gezamenlijk met ondernemers in de BIZ (bedrijveninvesteringszone) en gemeente Deventer aan een maatregelenpakket en visie op deze situatie. Een van de uitgangspunten hierbij is een compact onderscheidend winkelgebied.

In 2018 heeft de Broodbode zich gevestigd aan de Grote Overstraat. Hiermee is de achtergevel van het pand gedeeltelijk verwijderd en vervangen door een glazen pui. De beleving van de Stadshof werd direct voelbaar en er kwamen veel positieve reacties.



Figuur 12: Achtergevel Broodbode Grote Overstraat

Horeca/ terrassen

Momenteel hebben 2 ondernemers (Talamini en Broodbode) een terrasvergunning in de Stadshof. Buiten de Stadshof heeft "A Taste Of Honey" aan de Spijkerboorsteeg tevens een terrasvergunning.

Nieuwe Situatie

De binnentuin van het Stadshof moet een groene uitstraling krijgen en een sfeer die rust uitstraalt, een 'Stadse tuin'.

Dit conform de volgende kernwaarde uit de gebiedsidentiteit opgesteld in 2016: *"tot rust komen, groene oase, ontspanning, rustige uitstraling, contrast met de drukke Brink, veel groen, verblijven, stilte, geluid van vogels, bijzonder tuin, bestande kwaliteit, weinig toevoegen"*.

De Stadshof geeft geen ruimte aan de binnenzijde van het bouwblok voor winkelpuien en een verkoopkant om publiek te trekken. Evenwel kan het vergroten van de beleving worden bereikt met het vervangen van een gesloten achterpui door bijvoorbeeld een glazen wand met openslaande deuren. Evenals reeds is gebeurd bij Broodbode aan de Grote Overstraat. Uitstallingen van winkels worden niet toegestaan. Het kan mogelijk zijn om de winkel via de achterzijde te verlaten en door de tuin het bezoek aan de gastvrije binnenstad van Deventer te vervolgen. De relatie kan ook alleen visueel zijn opdat het niet wenselijk kan zijn een tweede ingang te hebben voor een winkel.

De gedachte om grote, diepe winkelpanden te splitsen en gedeeltelijk om te zetten in wonen, is een ontwikkelingsrichting die vaker naar voren is gekomen in de Deventer binnenstad. Het splitsen van de begane grond in een winkel en woongedeelte, mag niet resulteren in een 'schijn' winkel/etalage. En hierdoor alsnog in een leegstaand winkelpand, mede ook omdat er geen (financiële) noodzaak meer is een huurder te vinden voor het winkelgedeelte.

Ook het winkeloppervlak en – situering moet zo zijn dat het een toekomstbestendig winkelgebied voor de binnenstad van Deventer niet in de weg staat. De Lange en Korte Bisschopstraat zijn de winkelstraten die geschikt zijn voor de grotere winkelketens afgewisseld met kleine winkels. Er blijft hier een behoefte bestaan voor diepe kavels/winkelruimtes. Zie tevens figuur 11 bij paragraaf wonen voor de woonmogelijkheden op de begane grond aan de Stadshof.

Horeca/ terrassen

Om de gewenste sfeer te verkrijgen zal terughoudend met terrassen omgesprongen moeten worden. Naast de bestaande terrassen in de Stadshof is er eventueel nog ruimte voor één extra terras aan de zijde Lange Bisschopstraat. Om het rustig (woon)milieu niet aan te tasten lijkt een maximale sluitingstijd tot 20:00 uur (winkeltijden) gewenst. Het horeca-concept zal moeten aansluiten bij de bestaande horeca en gewenste sfeer.

Wijziging bestaand gemeentelijk beleid

De ontwikkeling past binnen het bestaand beleidskader. Voor een terras moet een vergunning aangevraagd worden.

3.4 Ruimtelijke ordening

Bestaande Situatie

In het geldende bestemmingsplan zijn onder andere de regel vastgelegd voor winkels en wonen, de binnentuin en de bouwmogelijkheden. Dit naast de in 2019 vastgestelde omgevingsvisie (zie paragraaf 2.1 Ontwikkelrichting).

Aan de straten om de Stadshof wordt met name ingezet op detailhandel/ winkelen. Waarbij boven de winkels bewoning mogelijk is. Op de begane grond wordt wonen niet toegestaan omdat een versnippering van het winkelareaal geen goede ontwikkeling is.

De achterzijde van de winkels bestaat uit een slecht onderhouden binnengebied dat bestemd is als “waardevolle binnentuin”. Deze mag niet worden verkleind en hierin mag niet worden gebouwd. Ook parkeervoorzieningen of fietsenstallingen zijn niet toegestaan.

Omdat de Stadshof ook is gelegen in het “beschermd stadsgezicht” zal bij aanpassingen aan de panden kritisch gekeken worden of dit bijdraagt aan de cultuurhistorische ruimtelijke waarde van het gebied. Dit zal per bouwplan in relatie tot omliggende gebouwen beoordeeld worden. Het aanpassen van bestaande bouwvolumes in appartementen op etage past, mits goed ingepast, veelal binnen het bestemmingsplan. Eventuele toevoeging van bouwvolumes of trappenhuisen zullen zorgvuldig ingepast moeten worden in de bestaande omgeving. Hiervoor gelden diverse randvoorwaarden.

Verder maakt de Stadshof onderdeel uit van “archeologisch verwachtingsgebied met grote informatiedichtheid”. Hierdoor zullen bij werkzaamheden dieper dan 0,3 meter in de grond extra maatregelen genomen moeten worden ten aanzien van archeologie.

Nieuwe Situatie

De gewenste ontwikkelrichting richt zich op het toevoegen van woningen aan de Stadshof op etage en gedeeltelijk op de begane grond aan de Stadshof. De ontsluiting van de nieuwe woningen zal geschieden via de binnentuin en via de omliggende straten. In principe zullen de bestaande volumes worden gebruikt voor bewoning en zal er incidenteel een trappenhuis aangelegd worden op het bestaande pand dat een uitbreiding vergt. Ook zal inpandig in de bestaande volumes een stalling voor benodigde fietsen moeten worden gerealiseerd.

In uitzonderlijke gevallen kan het mogelijk worden gemaakt om:

- woonvolume toe te voegen aan de bestaande bebouwing op het bestaande pand. Deze zal dusdanig uitgevoerd moeten worden dat de beeldkwaliteit van tuin en achterliggende panden wordt versterkt.
- bewoning aan de binnentuin op de begane grond in de bestaande volumes toe te voegen. Evenwel moet dit niet ten koste gaan van een goed functionerend winkelareaal. Zie tevens paragraaf 3.2 wonen.

Wijziging bestaand gemeentelijk beleid

Om bovengenoemde situatie mogelijk te maken zal voor de Stadshof het wonen op de begane grond aan de binnentuin mogelijk gemaakt moeten worden. Zie ook par. 3.2 en figuur 11.

3.5 Milieu / Duurzaamheid

Bestaande Situatie

De binnentuin van de Stadshof is nu heel groen met grote schaduwrijke bodem. De binnentuin is grotendeels onverhard. Het is een rustige plek.

De klimaatadaptieve doelstellingen van gemeente Deventer zijn in feite al bereikt. Hittestress zal laag zijn in de tuin. Regenwater kan de bodem in zakken.

Nieuwe Situatie

De binnentuin zal onder andere gebruikt gaan worden voor toegankelijkheid van de aangrenzende appartementen en beleving van rust voor passanten.

Het uitgangspunt hierbij is:

- Een koele, wat vochtiger schaduwrijke en rustige omgeving, waarbij aandacht wordt geschonken aan de stadsecologie (natuur inclusief bouwen).

- Dit sluit tevens goed aan bij de mogelijkheden om ook regenwater van de (platte) daken af te koppelen van de riolering en te laten infiltreren in de bodem.
- De bestaande beplanting is verouderd en zal opgeschoond moeten worden en aangevuld met nieuwe beplanting, waardoor een toekomstbestendige groen tuin ontstaat.
- Bij de herinrichting van de binnentuin zal gestreefd moeten worden naar hergebruik van materialen of het gebruik van bio-based materialen. Het hergebruik van vrijkomende stenen uit de erfafscheidingen bij de inrichting van de binnentuin is hiervan een voorbeeld.

Bij de nieuw te realiseren appartementen zal ingezet worden op:

- Goed isoleren van de nieuwe woningen;
- Het aardgasloos verwarmen. De geluidsemissie van eventuele lucht-warmtepompen en gezien de stille locatie wel een belangrijk aandachtspunt;
- Als een collectief warmtenet aanwezig is zal hierop zo mogelijk aangesloten worden;
- Het waar mogelijk toepassen van PV-panelen. Goed ingepast waardoor dit geen afbreuk doet aan de beeldkwaliteit van het beschermd stadsgezicht;
- Het afkoppelen van regenwater;
- De platte daken lenen zich uitstekend om te vergroenen door het omvormen in een vegetatiedak. Dit zorgt voor verkoeling in de hete zomer en draagt bij aan de waterberging en de vertraagde afvoer van regenwater. Hierbij moet aandacht worden besteed aan de dakconstructie in relatie tot de gewenste opbouw van de vegetatielaag.

Wijziging bestaand gemeentelijk beleid

De ontwikkeling past binnen het bestaand beleidskader

3.6 Archeologie / erfgoed

Bestaande Situatie

De Stadshof is gelegen in de binnenstad van Deventer. Hier vond al in de late prehistorie bewoning plaats en ook bewoning uit het Mesolithicum kan op deze locatie niet worden uitgesloten. Vanaf de 8^{ste} eeuw vindt in de binnenstad van Deventer continue bewoning plaats. De archeologische resten ter plaatse zijn waarschijnlijk meerdere meters dik. Het gehele gebied heeft in het bestemmingsplan *beleidswaarde archeologie 5*. Dit betekent dat bij ingrepen met een oppervlakte van meer dan 40 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld archeologisch onderzoek nodig is. Tussen 10 en 40 m² geldt een meldingsplicht.

In november 2017 is een quick scan cultuurhistorie opgesteld met als doel om een inventarisatie te maken van de aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

Op de historische kaarten is te zien dat het bouwblok van de bebouwing aan Brink, Spijkerboorsteeg en Grote Overstraat altijd een groot groen binnengebied heeft gehad. De percelen zijn altijd diep geweest met huizen die met hun voorgevel aan de straat staan. Opvallend is hier vooral dat de afstand tussen beide straten zo groot is (net als bij blok Smedenstraat/Bagijnenstraat).

Op de kaart uit 1649 is een muur zichtbaar die het binnenterrein opdeelt. Deze muur is ook zichtbaar op de kaart uit 1725. Op de huidige achtererfgrens in de Stadshof zien we een tuinmuur die zich op dezelfde plaats bevindt als de muur die zichtbaar is op de kaart uit 1649. Het is goed mogelijk dat delen van deze tuinmuur oud zijn. De perceelsgrens waar later de muur op is opgetrokken gaat vermoedelijk wel tot 9^{de} eeuw terug. Dit verklaart ook waarom deze op de verschillende kaarten zichtbaar is.

De structuur en de perceel-indeling van het gebied veranderde tussen de 14^{de} en 19^{de} eeuw nauwelijks. Wel worden er in het gebied steeds meer achterhuizen gebouwd. Achterhuizen horen bij het hoofdhuis en werden bijvoorbeeld gebruikt als keuken of werkplaats met turfopslag op zolder of een woonplek voor de bediening. Ook deden achterhuizen dienst als stal of hooiopslag. Enkele achterhuizen zijn direct achter het huis opgetrokken en staan in verbinding met het

voorhuis door een binnenplaats of overbouwde gang. In enkele gevallen staan er meerdere achterhuizen achter het hoofdhuis en lijkt het hoofdhuis steeds groter te worden. Een goed voorbeeld hiervan is het pand aan de Korte Bisschopstraat 30.

Daarnaast bevinden er zich ook vrijstaande achterhuizen in het gebied, voornamelijk rond de achtererfgrens in het gebied. Voorbeelden hiervan zijn de kleine woninkjes achter de Grote Overstraat 29 of achter Brink 99.

In de Stadshof bevinden zich een aantal restanten van bouwwerken die de achterhuizen vormden van de hoofdhuisen aan de Korte Bisschopstraat en de Grote Overstraat. Het is een cluster van achterhuisjes die zijn vervallen en overwoekerd door klimop. Ze staan op de achtererfgrens ver weg van het hoofdhuis. Door de vele schouwen en hoge ouderdomen verwachten wij dat de restanten voornamelijk keukens en bijgebouwen waren voor één van de vele bakkers, slaggers en andere middenstanders die aan de Korte Bisschopstraat en de Grote Overstraat hun winkels hadden.



Figuur 13: Foto's oude muren Grote Overstraat 29-33-35

Nieuwe Situatie

Om de Stadshof in ontwikkeling te brengen is het nodig dat er een open sociaal veilige binnentuin ontstaat met diverse zichtlijnen. Hiervoor is het nodig dat de bestaande erfafscheidingen worden verwijderd. Waar mogelijk kunnen aan de randen van de binnentuin delen van oude muren worden gehandhaafd en worden hersteld. Deze oude muren versterken de beleving van de plek. Zie tevens figuur 10.

Een speciaal element zijn de bestaande ca. 6 meer hoge muren van de oude achterhuizen die met klimop zijn begroeid tegen de terrassen van Broodbode en Talamini achter de Grote Overstraat. Bij de ontwikkeling van de Stadshof moeten deze muren behouden blijven en een onderdeel uit gaan maken van de binnentuin. Gedacht wordt om de volgende ingrepen te doen:

- Eventueel herstel muren ten behoeve van de veiligheid. Zo nodig versteviging aanbrengen;
- Behoud van gedeeltelijke begroeiing van de muren. Snoeien van de klimop in relatie met veiligheid;
- Het maken / aanpassen van drie doorgangen in de muren; zie figuur 14;
- Het aanpassen van het ongelijke maaiveld zodat de omgeving toegankelijk wordt.



Figuur 14: erfafscheidingen
(rood: evt. te verwijderen, groen: handhaven / herstellen, blauwe pijl: doorgang)

Wijziging bestaand gemeentelijk beleid

De ontwikkeling past binnen het bestaand beleidskader

3.7 Verkeer/ parkeren

Bestaande Situatie

Momenteel is het binnenterrein van de Stadshof niet bewoond en niet ontsloten. De bevoorrading, verhuizingen, afvoer van huisvuil en bereikbaarheid voor de hulpdiensten geschieden vanuit de omliggende straten.

De toegang van de Stadshof is gelegen aan voetgangersgebied van de Grote Overstraat. Fietsen en bevoorrading is hier toegestaan van 18:00 uur tot 11:00 's ochtends.

Nieuwe Situatie

Bereikbaarheid

De Stadshof is in principe bereikbaar voor voetganger en fietser. Incidenteel zal een onderhoudsvoertuig voor de tuin gebruik gaan maken van de doorgang. Voor de verhuswagen, particuliere auto, bestelbus en vuilniswagen is de Stadshof niet toegankelijk.

Hulpdiensten

De hulpdiensten kunnen in noodgevallen gebruik maken van de doorgang met een voertuig dat voldoet aan de beschikbare doorgang (max. hoogte 2,60 meter, breedte 3,20 meter).

Autobezit en -gebruik

Door de toevoeging van 80 tot 100 appartementen in de toekomst zal de parkeerbehoefte door de Stadshof in de binnenstad toenemen.

Het gemeentelijk uitgangspunt is dat parkeergevolgen van ontwikkelingen door de veroorzaker worden opgelost. Normen te zien via www.deventer.nl/parkeernormen en vastgesteld in de beleidsregels parkeren van 2013 en 2015 (zie bijlage). Bij projecten is in principe de fysieke aanleg van benodigde parkeerplekken vereist, maar in de historische binnenstad wordt afkoop hiervan toegestaan. € 12.750,- afkoop per parkeerplaats is de basis. De gemeente zorgt in ruil voor de afkoop voor afdoende parkeervoorzieningen voor de behoefte van de binnenstad.

In de Nota parkeernormen van Deventer is opgenomen dat de gemeente ontwikkelingen wil stimuleren die ten goede komen aan de economische vitaliteit en leefbaarheid van de stad. Met name in en om de binnenstad is gebleken dat de parkeeropgave voor kleine ontwikkelingen in verhouding tot de totale ontwikkeling erg groot is. Om deze belemmering weg te nemen wordt het gewenst geacht om kleine ontwikkelingen in de zones centrum bij beleidsregel vrij te stellen van de parkeereis. Hoewel de vastgestelde teksten leidend zijn, gaat het samengevat om:

- Verbouw van aaneengesloten gebouwen voor andere doeleinden dan wonen, waardoor ten hoogste 9 woningen ontstaan;
- Ontwikkelingen die leiden tot een parkeervraag van meer dan 5 parkeerplaatsen. 'Wonen boven winkels' zijn daar een voorbeeld van;
- Andere verbouwingen dan de twee opties hierboven die 5 tot 10 parkeerplaatsen als norm veroorzaken. In dat geval worden de eerste 5 plaatsen vrijgesteld.

Dit zal per initiatief beoordeeld worden. Waarbij tevens gekeken wordt naar de reeds bestaande parkeerruimte van het pand.

Als gevolg van vrijstelling van zogenaamde parkeereis (e.g. bij het niet voldoen van het afkoopbedrag) vervalt het recht op afname van parkeervergunning tegen bewonerstarief. Men dient dus rekening te houden met een situatie waarbij bewoners met een auto ofwel zakelijke tarieven betalen voor gemeentelijke voorzieningen, ofwel een alternatief zullen moeten benutten op de vrije markt. De parkeerlocatie is afhankelijk van de beschikbaarheid op dat moment en kan op afstand liggen van de woning. Bezoekers in gebieden waar betaald parkeren geldt, kunnen tegen betaling gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving.

Verder zijn concepten van autodelen en het gebruik van openbaar vervoer gewenst voor de bewoners van de Stadshof.

Ook in het geval autobezit ontmoedigd wordt bij appartementen in de binnenstad, zullen enkele bewoners hun auto behouden. Een grove indicatie voor het autobezit in de historische binnensteden is ca. 0,5 auto per woning zijn. Als hierin niet voorzien is, zal de aantrekkelijkheid van het woonmilieu achteruitgaan. Toegang tot parkeerruimte is een kwaliteit die ook kosten met zich meebrengt.

Bij het toevoegen van 80 tot 100 appartementen in de komende 10 jaar resulteert dit in een extra parkeeropgaven van 40-50 parkeerplekken. Dit zal opgevangen moeten worden in de bestaande parkeerbilans van het centrum van Deventer.

De gemeente werkt aan extra maatregelen om de woonfunctie van de historische binnenstad verder te stimuleren op de volgende wijzen:

- In plaats van parkeergelegenheid op maaiveld in de historische binnenstad wordt gewerkt aan een geleidelijke omslag waarbij parkeren aan de randen van de binnenstad wordt afgewikkeld, bij voorkeur in gebouwde voorzieningen;
- In plaats van de (relatief hoge) afkoopbijdrage bedoeld voor vervangende parkeergelegenheid wordt nagedacht over een (lagere) afkoop bijdrage die tevens te gebruiken is voor alternatieve voorzieningen, zoals fietsenstallingen en deelauto initiatieven.

Besluitvorming omtrent deze extra maatregelen zal onderdeel zijn van het Meerjaren Programma Parkeren 2020 en de actualisatie van de Beleidsregel parkeren van 2015. Vooral nog is het vooruitzicht dat beide beleidskaders medio 2021 beschikbaar zullen zijn.

Fietsparkeren

Per te realiseren appartement zullen ruim voldoende (minimaal conform bouwbesluit 2012) goed toegankelijke inpandige fietsplekken moeten worden gerealiseerd. Vooral nog wordt verwacht dat dit in de nabijheid van de verschillende opgangen gerealiseerd kan worden. Mogelijk kan er later voor worden gekozen om gemeenschappelijke fietsbergingen aan te leggen. De voorziening moet goed toegankelijk en voldoende groot zijn zodat voorkomen wordt dat fietsen gestald worden in de Stadshof.

Voor de fietsparkeerbehoefte gelden de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012, artikel 4.51 tot 4.53 (eisen met betrekking tot aanwezigheid, grootte en toegankelijkheid van fietsberging).

Wijziging bestaand gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van diverse ontwikkelingen wordt verwacht dat het bestaande beleid geactualiseerd zal worden, waarbij de volgende aandachtspunten worden meegenomen:

- Naast de toename van bewoning in de binnenstad de komende jaren zal het hebben van geen auto gestimuleerd moeten worden. Desondanks zal de parkeerdruk toenemen op de binnenstad onder andere door de toename van bewoning. Hiervoor zullen een passende maatregelen worden ingezet. Gedacht kan worden aan het vergroten van (betaalde) parkeercapaciteit aan de randen van de stad.
- Bij de bouw van appartementen moet ruim voldoende goed toegankelijke inpandige fietsbrommerstallingsruimte worden aangelegd.

3.8 Buitenruimte / leefomgeving

Bestaande Situatie

Momenteel is de onbebouwde binnentuin niet toegankelijk en in bezit van 11 eigenaren.

Beplanting: er is één monumentale rode beuk aanwezig. Verder staat er een kastanje, plataan diverse esdoorns, drie coniferen en drie lindes. De onderbegroeiing bestaat uit vlier en hazelaar. Veel bomen zijn overwoekerd door klimop. Ook staan er een aantal dode bomen.

Nieuwe Situatie

- *Beplanting / bomen / ecologie:* De huidige beplanting moet worden opgeschoond en ontdaan worden van klimop. Extra aandacht moet worden besteed aan het behoud van de rode beuk (klimop, ondergrondse groeiruimte). Het restant aan bomen (1x rode beuk, 1x kastanje, 1x esdoorn, 2x conifeer, 1x hazelaar, 3x linde) zal aangevuld worden aan de hand van het definitief ontwerp van de binnentuin. Bij de nieuwe inrichting zal een afweging gemaakt worden over de toekomstbestendigheid duurzaam behoud van de bestaande bomen. Evenals extra mogelijkheden ter bevordering van overige flora en fauna (nestkasten ed.)
- *Veiligheid:* Na de openstelling van de Stadshof moet voldoende veiligheid gegarandeerd kunnen worden ten aanzien van: monumentale muren, verlichting, vlakheid paden, sociale veiligheid en inbraakveiligheid.
- *Paden / verharding:* De definitieve verhardingskeuze wordt gemaakt bij het opstellen van het definitief ontwerp van de binnentuin. Maar vooral nog wordt gedacht aan een open verharding die waterinfiltratie mogelijk maakt.
- *Verlichting:* de binnentuin zal aangesloten worden op het gemeentelijk net openbare verlichting

- *Eigendommen*: Momenteel is de binnentuin in eigendom van 11 eigenaren. Op termijn wordt verwacht dat gemeente Deventer de eigendomspositie over neemt.
- *Afval*: De toevoeging van ca. 80 appartementen op termijn resulteert in een toename van het aanbod van huishoudelijk afval. Dit kan opgevangen worden in de bestaande ondergrondse voorzieningen in het omliggend openbaar gebied.
- *Fietsenstalling*: Voor de nieuwe appartementen zal voldoende inpandige fietsenstallingsruimten moeten worden gerealiseerd. Naar verwachting zal dit decentraal worden gerealiseerd gelijktijdig met de verbouwing van de appartementen. Evenwel kan het efficiënt zijn één trappenhuis en fietsenberging te maken voor meerdere appartementen. Het is niet toegestaan in de “waardevolle binnentuin” fietsen te stallen. Ook is het niet wenselijk dat ik de winkelstraat gestalde fietsen staan van bewoners.
- *Nutsvoorzieningen*: Naar verwachting zullen nutsbedrijven (water, elektra, telecom, vuilwaterriool, warmte) gedeeltelijk de bestaande voorzieningen (aan de voorzijde van de panden) gebruiken. Daarnaast zullen mogelijk deels nieuwe aansluitingen gemaakt worden via de achterzijde van de panden. Hiervoor zal een aansluiting via het “doorgangspann” Grote Overstraat 17 naar het bestaande net in de Grote Overstraat worden gemaakt.
- *Waterhuishouding*: Het hemelwater zal zo veel als mogelijk worden geïnfiltreerd in de binnentuin. Voor nieuwbouw betekent dit dat 20 mm berging in de voorzieningen wordt voorgeschreven en dat een T=100-situatie verwerkt moet kunnen worden zonder dat het hemelwater tegen de bebouwing komt. Pas wanneer T=100 overschreden wordt, mag water uit het gebied afstromen. Dat is dan het straatoppervlak.
- *Bodemkwaliteit*: Op basis van oude bodemonderzoeken kan verwacht worden dat de grond bijmenging bevat van puin en koolas en sterk verhoogde gehalten aan zware metalen (lood en zink en koper) bevat. Ook is er een kans op de aanwezigheid van asbest in de grond. Dit is momenteel nog niet aangetoond. Bovengenoemde situatie is niet bijzonder voor de oude binnenstad. De eventuele afvoer van grond kan hierdoor duurder worden.

Verder moet rekening gehouden worden met archeologisch werk bij graafdieptes groter dan 0,3 meter – maaiveld.

Wijziging bestaan gemeentelijk beleid

De ontwikkeling past binnen het bestaand beleidskader

3.9 Beheer Stadshof

Bestaande Situatie

De binnentuin in de Stadshof is eigendom van 11 eigenaren. Waarbij enkele eigenaren hun deel van de tuin onderhouden, maar het overgrote deel sinds langer tijd niet is onderhouden. De tuin is door erfafscheidingen, veelal ca. 2 meter hoge muren, onderverdeeld.

Nieuwe Situatie

Het pand Grote Overstraat 17 zal in de toekomst gaan fungeren als toegang voor de Stadshof (zie figuur 11). Het huidige atelier zal plaatsmaken voor een open doorgang met een poort. Het achterste gedeelte (lengte 21 meter) van het atelier wordt verwijderd zodat de doorgang korter wordt en een lichter karakter krijgt.



Figuur 11: Toegang Stadshof (Architect Studio Groen+Schild)

Zoals het er nu uit ziet wordt deze doorgang, en op termijn de tuin, openbaar gebied en in beheer bij gemeente Deventer. Het terrein zal voor voetgangers en fietsers toegankelijk worden en incidenteel voor onderhoud aan de tuin, glazenwasser. In de periode dat de tuin nog niet is ingericht kan het zijn dat er incidenteel machines en onderhoudsmaterieel gebruik wil maken van de doorgang, voor onderhoud of bij verbouwing van de omliggende panden.

Openstelling en gebruik doorgang

De doorgang zal gefaseerd in gebruik genomen worden. Hieronder zijn 5 fases opgenomen.

- Fase 1: In eerste instantie zal de toegangspoort gesloten blijven. Het gebied erachter is niet openbaar. De poort kan gebruikt worden voor onderhoudswerkzaamheden door de verschillende eigenaren van de tuin of aangrenzende panden.
- Fase 2: Een aantal panden is verbouwd en de ontsluiting van de bovenwoningen geschied via de nieuwe doorgang. De toegangspoort is gesloten en alleen te gebruiken door de eigenaren van de aangrenzende bovenwoningen. De tuin is geen openbaar gebied. Er is nog weinig sociale controle.
- Fase 3: Inmiddels zijn diverse appartementen bereikbaar via de doorgang is het binnenterrein opgeschoond (inbraakveilig, voldoende verlicht, open) en is (een deel van) het binnenterrein tijdelijk openbaar toegankelijk.
- Fase 4: Na de aanleg en inrichting van de Stadshof samen met betrokkenen kan de Stadshof open worden gesteld voor bezoekers tijdens winkeltijden. Buiten de winkeltijden is de poort gesloten en is de tuin te gebruiken door de aanwonenden, die ook een bijdrage leveren aan het onderhoud. Naast een elektronische magneetsluiting zal met betrokkenen afgesproken worden de poort te sluiten en eventuele gasten zullen verzocht worden de tuin te verlaten.

- Fase 5: Na verloop van tijd is er voldoende sociale cohesie en veiligheid om het binnenterrein geheel open te stellen indien dit niet leidt tot onveilige en ongewenste situaties. Te zijner tijd zal bekeken moeten worden of dit mogelijk is. Voorkomen moet worden dat het een hangplek wordt met als gevolg een toename van vandalisme en inbraak.

Betreffende fases zullen ook verschillende eisen stellen aan de aan te leggen doorgang. In eerste instantie zal de poort met brievenbussen aan de voorzijde worden gebruikt, waarna later de poort open kan staan met brievenbussen in de doorgang.

Onderhoud

Op termijn is het wenselijk dat één partij de regie neemt in het onderhoud van de binnentuin. Hiernaast kan het onderhoud en beheer van de tuin mee worden genomen met de openbare ruimte in de binnenstad van Deventer, waardoor de beherende gemeentelijk instantie het basis onderhoudsniveau kan bepalen. Tezamen met bewoners, eigenaren en winkeliers kan dit verder naar boven bijgesteld worden.

Toezicht

Zoals beschreven onder “openstelling” is de openstelling afhankelijk van het niveau van toezicht. In het eindbeeld wordt gestreefd naar gebruik en toezicht door aanwonenden, winkeliers en bezoekers.

Activiteiten

Te zijner tijd zal bezien moeten worden hoe de juiste rustige sfeer van de tuin behouden kan worden in relatie met gewenste activiteiten. De binnentuin is niet geschikt voor grote evenementen maar kan zo mogelijk wel in de avond gebruikt worden voor een etentje van bewoners.

Wijziging bestaan gemeentelijk beleid

De ontwikkeling past binnen het bestaand beleidskader

4 VERVOLGPROCES

4.1 Ontwikkelvisie

Deze ontwikkelvisie is opgesteld op basis van stukken uit het verleden (zie lijst referenties), het actuele gemeentelijke beleid en na overleg met de eigenaren van de binnentuin. Hierna is de conceptvisie voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders van Deventer en vrijgegeven voor inspraak.

De reacties zullen zo mogelijk aanpassingen van de visie tot gevolg hebben. Hierna kan de visie vastgesteld worden door het college en de gemeenteraad en kan het nodig zijn dat achterliggende beleidsdocumenten aangepast moeten worden. Na vaststelling kan de visie gehanteerd bij de verder ontwikkeling van de Stadshof.

4.2 Organisatie

De ontwikkeling van de Stadshof zal een samenwerking moeten worden van met name de eigenaren van het vastgoed, de winkeliers en ondernemers en de bewoners. De afgelopen jaren zijn nagenoeg geen concrete stappen gezet. Om de juiste condities te scheppen voor betreffende partijen zal gemeente Deventer een uitnodigende / stimulerende rol in nemen.

De inhoud van de faciliterende rol bestaat uit:

- a) *Het stimuleren van pandeigenaren tot realisatie van nieuwe appartementen om de Stadshof in o.a. de bestaande leegstand*
 - *Hiervoor is het nodig een nieuwe ontsluiting naar de Stadshof te realiseren naar de Grote Overstraat. Waardoor de panden via de achterzijde bereikbaar worden.*
 - *Ook is het wenselijk om duidelijkheid te verschaffen in de ontwikkelrichting van de Stadshof en dit ook publiekrechtelijk verankeren. Ook de wensen en ideeën van de pandeigenaren zijn hierbij nodig.*
- b) *Verwerving van de gronden van de binnentuin en aanleg van de binnentuin. Uitgangspunt hierbij is dat de nieuw aan te leggen ontsluiting een meerwaarde creëert voor de panden waardoor het eigendom van de tuin om niet overgedragen kan worden naar gemeente Deventer. Een en ander afhankelijk van de specifieke situatie per perceel.*
- c) *Het beheer en onderhoud van de binnentuin, gezamenlijk met betrokken partijen.*

Van de vastgoedeigenaren wordt verwacht dat zij duurzaam investeren in hun panden op zoek naar een goede vulling. Dit gericht op ondernemers met specifieke formules en passende woonvormen.

Van de verschillende ondernemers wordt verwacht dat zij een breed aantrekkelijk aanbod bieden voor bewoners en gasten van de Deventer binnenstad.

Na realisatie van de Stadshof zal een juridische entiteit (bijvoorbeeld een stichting) met betrokken partijen invulling kunnen geven aan het beheer en onderhoud van de Stadshof.

4.3 Aanpak

Verwacht wordt dat de volgende stappen worden doorlopen:

1. Gesprekken pandeigenaren met grondeigendom in de binnentuin over toekomstige ontwikkeling van de het vastgoed en de binnentuin.
2. Transformeren Grote Overstraat 17 (Atelier) naar een doorgang naar de binnentuin
3. Opstellen van een ontwikkelvisie Stadshof
4. Maken van afspraken met pandeigenaren die appartementen willen realiseren en die gebruik willen maken van de nieuwe doorgang. Waaronder; vestigen recht van overpad en overdracht onbebouwde grond, beheer afspraken gebruik doorgang.
5. Na verwerving van een deel van de tuin kan de tuin opgeschoond worden en met betrokkenen tijdelijk worden ingericht (placemaking). Een en ander afhankelijk van de wensen van bewoners, omliggende ondernemers en pandeigenaren.
6. Als een aanzienlijk deel van de panden is verbouwd en de kans op schade door de bouw is geminimaliseerd kan van de binnentuin een definitief ontwerp worden opgesteld dat in overleg met betrokkenen gerealiseerd kan worden.
7. Hierna zal de beheersorganisatie het beheer van de Stadshof over nemen.

REFERENTIES

Gemeentelijk beleid

1. Omgevingsvisie 'Expeditie Deventer' (dec. 2019)
2. Bestuursakkoord 2018-2022 "Met Lef & Liefde voor Deventer"
3. Bestemmingsplan Binnenstad (vastgesteld dec. 2012)
4. Beeldkwaliteitsplan beschermd stadsgezicht Deventer "Kwaliteit voor ogen", juni 1998
5. Welstandsnota gemeente Deventer, 10 mei 2011
6. Binnenstadvisie Deventer, DTNP, 5 november 2018
7. Merkenboek binnenstad Deventer
8. Woonvisie Deventer 2018 "Meer dan geWOON"
9. Visie duurzaam Deventer
10. Werkwijze Ecologie
11. Natuur inclusief bouwen
12. Nota parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets, 2-10-2013
13. Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer (versie 2015) (www.deventer.nl/parkeernormen).
14. Parkeervergunningen bewoners <https://www.deventer.nl/parkeervergunningbewoners>
15. Programma van Eisen Openbare Ruimte (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>)
16. Bouwbesluit

Historie Stadshof


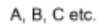



- a. Website Stadshof Deventer: <https://www.stadshof-deventer.nl>
- b. Stadshof een Groen Hart voor Deventer, Woonunie, 1999.
- c. Beeldkwaliteit Stadshof, Ontwerpbureau Teun Koolhaas, november 1999.
- d. Presentatie Stadshof, BRO, Bas van Wetten, 22 mei 2013.
- e. Bijeenkomst Binnenstad, Wonen Boven Winkels Deventer, 22 mei 2013
- f. De Stadshof van ontoegankelijke jungle tot groen hart, Bachelor scriptie Robbert Wiggers, 22 mei 2015
- g. Creatieve sessie Stadshof Deventer 21 juni 2016.
- h. Kernwaarden Stadshof, BPD / WBWD, 21 juni 2016.
- i. Stadshof Deventer, gewenste gebiedsidentiteit, sessie 21 juni 2016
- j. Samen invulling geven aan het verlevendigen van de Stadshof, BPD, creatieve sessie 9 mei 2017
- k. Verslag aanjaagteam Stadshof, 6 juli 2017
- l. Inspiratiedocument ; Commerciële retailconcepten in de binnenstad Deventer, studio Wonder & Groen+Schild, 12 juli 2017
- m. Quickscan cultuurhistorie Stadshof, M. Vrijkotte, afdeling erfgoed gemeente Deventer, november 2017
- n. Stadshof Deventer, Presentatie sessies juli 2019 & ontwikkelagenda, Overmorgen, september 2019
- o. Ontwerp doorgang Grote Overstraat 17, Studio Groen+Schild, 2020.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Overzichtstekening



Legenda

-  Binnentuin
-  erfafscheidingen
-  restanten oude achterhuizen
-  bomen
-  eigendomsgrenzen



0 2 6 10 16 20m

Bijlage 2. Resumé relevant Beleidskader

In deze bijlage is een samenvatting gegeven van het meest relevante bestaande beleid. Voor de exacte tekst wordt verwezen naar de brondocumenten. Aan onderstaande tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

- Beeldkwaliteitsplan beschermd stadsgezicht
- Welstandsnota 2011
- Bestemmingsplan Binnenstad
- Omgevingsvisie Deventer
- Woonvisie Deventer 2018
- Mobiliteit
- Milieu, energie en duurzaamheid
- Ecologie / natuur
- Bedrijven en milieuzonering
- Akoestiek
- Bodem en NGE's
- Archeologie
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieueffectrapportage
- Inrichting leefomgeving
- Detailhandelsvisie en Horecabeleid

Beeldkwaliteitsplan Beschermd Stadsgezicht

De aanwijzing van het Beschermd stadsgezicht is verwerkt in het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad 'Kwaliteit voor ogen' (juni 1998). Dit met als doel dat de hoofdstructuur van de binnenstad in stand blijft en de functionele ontwikkeling aansluit bij de historische ontwikkeling.

Binnen het gevarieerde gebied van de binnenstad zijn de belangen van het Beschermd stadsgezicht niet overal gelijk. De historisch ruimtelijke waarderingskaart geeft daar een beeld van (zie figuur).

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.



HISTORISCHE ROOILIJNEN

- Historische rooilijn en bebouwingsschaal en bebouwingsbeeld van belang
- Historische rooilijn en bebouwingsschaal van belang
- Historische rooilijn van belang

Historisch ruimtelijke waarderingskaart.

In hoofdstuk 3 van het Beeldkwaliteitsplan 'Kwaliteit voor Ogen' zijn de belangrijkste algemene stedenbouwkundige kenmerken van de 19e-eeuwse schil én de uitgangspunten en criteria voor het ontwerp en detaillering van nieuwbouw in het beschermd stadsgezicht beschreven.

19de-eeuwse schil

Het stadsdeel dat na het slechten van de wallen ontstond kenmerkt zich door een ruimere stedenbouwkundige opzet (in vergelijking met de middeleeuwse kern).

- In mindere of meerdere mate lijken de panden op elkaar omdat veel bebouwing complexmatig tot stand is gekomen. Maat, schaal, ontwerp, materiaal, kleur en textuur van het pand verschilt in veel mindere mate dan in de middeleeuwse kern van het buurpand. De architectuur volgt in veel gevallen een aantal klassieke regels, soms in de vorm van neo-stijlen.
- Het aantal bouwlagen telt in de regel, net als in de middeleeuwse kern, 2 à 3 lagen. De verdiepingshoogte is evenwel groter en de geleding is meer horizontaal gericht.
- Overgang gevel - openbare ruimte is vaak duidelijk vormgegeven in de vorm van een tuin en tuinafscheiding.
- Materiaal- en kleurgebruik:
Gevels: overwegend industrieel vervaardigde, grauwe baksteen, veel geschilderd pleisterwerk, soms met schijnvoegen. Beperkt gebruik van natuursteenelementen. Dakbedekking: industrieel vervaardigde, overwegend gesmoorde, keramische pannen, soms leien, zink, losanges en (incidenteel) bitumineuze bedekkingen.

Uitgangspunten bij nieuwbouw in het Beschermd Stadsgezicht Deventer

1. De historische stedenbouwkundige en architectonische structuur is uitgangspunt en randvoorwaarde voor ontwerpen. Met name de historische kavelmaat is van belang. Aan de hand van het Stratenboek dient vooraf een onderzoek te worden gedaan naar de architectonische aspecten van de omgeving.
2. Prijsvragen en meervoudige opdrachten kunnen bijdragen de architectonische kwaliteit van de binnenstad te vergroten.

Ontwerpaspecten

1. Elk pand staat in de rooilijn, op het maaiveld, bezit een relatief hoge begane grondverdieping en heeft een duidelijke voorzijde met entree.
2. Op belangrijke zichtlocaties (bijvoorbeeld hoek Keizerstraat-Singel) moet aan de architectonische kwaliteit de hoogste zorg worden besteed.
3. Grote complexen in historische gebieden ontberen vaak een uitstraling die voor appreciatie noodzakelijk is. Mogelijkheden om de historisch gebruikelijke kavelbreedte, de individualiteit en de gevarieerdheid van de bebouwing te nuanceren zijn:
 - differentiëren van grote gevelvlakken door een plastische opbouw.
 - geleding/parcellering aanbrengen in de vorm van een afwijkend (geparcelleerd) kleur- of materiaalgebruik.
 - De overgang gevel - openbare ruimte (stoep of tuin en tuinafscheiding) moet in het ontwerp worden vormgegeven.

Architectonische detaillering

1. Zorgvuldige en verfijnde detaillering van architectonische details (kozijnen, profielen, neggen, hemelwaterafvoeren etcetera).
2. De onderlinge combinatie van materialen, afmeting en, detailleringen en kleuren behoeft aandacht.
3. Ontraden wordt het toepassen van materialen die het imago hebben 'goedkoop' te zijn (bijvoorbeeld grof damwandprofiel, plaatmateriaal, vlak geprofileerde kunststof of aluminium kozijnen) dan wel 'protserig' te zijn (reflecterende glassoorten zoals gecoat spiegelglas).

Groenvoorzieningen

Deventer heeft het beeld van een 'groene' stad. Dat beeld dankt zij voor een belangrijk deel aan de groene, ruim opgezette 'schil' en aan de Worp en het Rijsterborgherplantsoen. Versterking van dit groene imago is hier dan ook op zijn plaats, veel meer dan in de middeleeuwse kern dat in beginsel een 'stenig' karakter heeft.

Het toepassen van groen wordt alleen toegestaan op plekken waar het de ruimtelijk-visuele structuur ondersteunt of versterkt zoals in binnengebieden en op pleinen. Groen dat wordt gebruikt uit verkeerstechnische overwegingen (bijvoorbeeld als antiparkeermaatregel) wordt geweerd.

Bijzondere objecten : Speeltoestellen

Richtlijnen bij plaatsing

In de kern worden speeltoestellen en spelaanleidingen beperkt tot een gering aantal binnengebieden. In plaats van het officiële speelmeubilair heeft een beeldend kunstproject voor een speeltoestel de voorkeur. Een goed voorbeeld daarvan is het speelobject in Deventer, ontworpen door Norman Burkett in 1981. De speelvoorzieningen moeten duurzaam zijn, vernielsbestendig en veilig.

Welstandsnota

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor “Historisch centrum” (paragraaf 3.2) en stemt overeen met het Beschermd Stadsgezicht. Bouwplannen in dit deelgebied worden getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan van het beschermd stadsgezicht ‘Kwaliteit voor Ogen’.

3.2.1 Gebiedsbeschrijving

Het historisch centrum betreft in de welstandsnota het gebied binnen de vestingwerken van de stad Deventer, met uitzondering van de Raambuurt en het Boreelkazerneterrein. Het Rijsterborgherpark (ofwel Oude Plantsoen), dat op de oude vestingwerken ligt, is ook in dit gebied opgenomen. Het historisch centrum heeft behalve een centrumfunctie ook een belangrijke woonfunctie.

Deventer kent een lange geschiedenis, wat terug is te zien in het historisch centrum. De bebouwing is gegroeid per pand en staat dicht op elkaar. In het stratenpatroon en in vele gebouwen zijn tal van signalen en symbolen uit het verleden te vinden. Veel oude bebouwing in Deventer is behouden gebleven, zoals het oudste stenen huis van Nederland. Vanwege de cultuurhistorische waarde is het centrum aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Gebouwenmerken

De bebouwing wordt gekenmerkt door rijke detaillering, diverse architectuurverschijnselen en het historische karakter.

beeldbepalend zijn voor een groter gebied. Ten slotte is het een gebied waar veel mensen komen.

Alle bouwplannen in het historisch centrum zullen door de gemeente moeten worden beoordeeld.

3.2.3 Openbare ruimte

Kenmerken openbare ruimte

Door verbindingen vanuit de binnenstad naar het waterfront komt de ligging van Deventer aan de IJssel tot uiting. Bij de herinrichting van de openbare ruimte krijgt het centrum in alle facetten een unieke behandeling. De fraaie monumentale gevels van de binnenstad vormen de basis voor de inrichting van de openbare ruimte, verharding, verlichting, etc.

Streefbeeld openbare ruimte

De vormgeving van de straat is ingetogen, een genuanceerd gekleurde mix van gebakken klinkers. Speciale details in het kernwinkelgebied zijn de cortenstalen strip en de kolken. Verbijzondering komt voort uit de gevels door middel van ‘op maat’ toegevoegde natuursteen-stoepen. In het beeldkwaliteitsplan ‘Kwaliteit voor ogen’ wordt het streefbeeld voor de openbare ruimte nader uiteengezet.

Beschermd stadsgezicht en monumenten

Het historisch centrum is aangewezen als beschermd stadsgezicht en telt daarnaast veel rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. Dit heeft een aantal gevolgen voor de verlening van vergunningen en dus ook voor de welstandstoets. Er zijn voor de binnenstad bestemmingsplannen vastgesteld, die de monumentale architectonische en stedenbouwkundige waarden van de binnenstad als geheel beschermen. Daarnaast is voor een pand dat op de monumentenlijst staat, bij iedere verandering een vergunning nodig. Hetzelfde geldt (met uitzondering van inpassende aanpassingen) voor gebouwen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht.

3.2.2 Welstandsbeleid

Het beleid in het historisch centrum is gericht op behoud van het historische karakter. Dit betekent niet dat op geen enkele plek vernieuwende architectuur wordt toegestaan. Vernieuwende architectuur is echter alleen toegestaan, mits dit gebeurt met respect voor de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving. Naast de cultuurhistorische aspecten heeft de binnenstad een hoge belevingswaarde: hij bevat gebouwen en stedelijke ruimten die

3.2.4 Criteria historisch centrum

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

Algemeen

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de historische gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Die ontwikkeling is in het historisch centrum steeds gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.
- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.
- Voor gebouwen met een andere functie dan wonen en/of winkel, zoals scholen, zorgcomplexen, sportvoorzieningen, kan worden afgeweken worden van de gebiedscriteria. In dat geval zal de Adviesraad Welstand aan de hand van de Algemene criteria uit hoofdstuk 6 het bouwplan beoordelen.
- In het kader van het welstandsbeleid is het niet toegestaan om beeldschermen aan de gevel of in de gevel te plaatsen.

Bestemmingsplan Binnenstad

De locatie maakt onderdeel uit van het Chw Bestemmingsplan Deventer stad en dorpen deel B (vastgesteld 1 juli 2020). Dit plan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl

Hierin zijn onder andere de volgende zaken opgenomen:

Enkelbestemming:

| | |
|--|-----------------|
| Detailhandel – bgg kelder | zie kaart |
| Dienstverlening – bgg en kelder | zie kaart |
| Ambachtelijk bedrijf – bgg en kelder afwijking | zie kaart |
| Wonen – verdieping | gehele Stadshof |
| Horeca – 3b bgg en kelder | zie kaart |
| Horecagebied -08 | zie kaart |

Dubbelbestemming:

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| Waarde – Waardevolle binnentuin | zie kaart |
| Waarde Beschermd stadsgezicht | gehele Stadshof |
| Waarde archeologie - 5 | gehele Stadshof |

Bouwvlak / maatvoering / bouwaanduiding:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Bouwregel-02 / bouwvlak | zie kaart |
| Maximum goothoogte en bouwhoogte | specifiek per pand |
| Specifieke bouwaanduiding – bouwvorm | specifiek per pand |

CONCEPT

Detailhandel – begane grond kelder



Artikel 51 Detailhandel - begane grond en kelder

51.1 Toegelaten functies

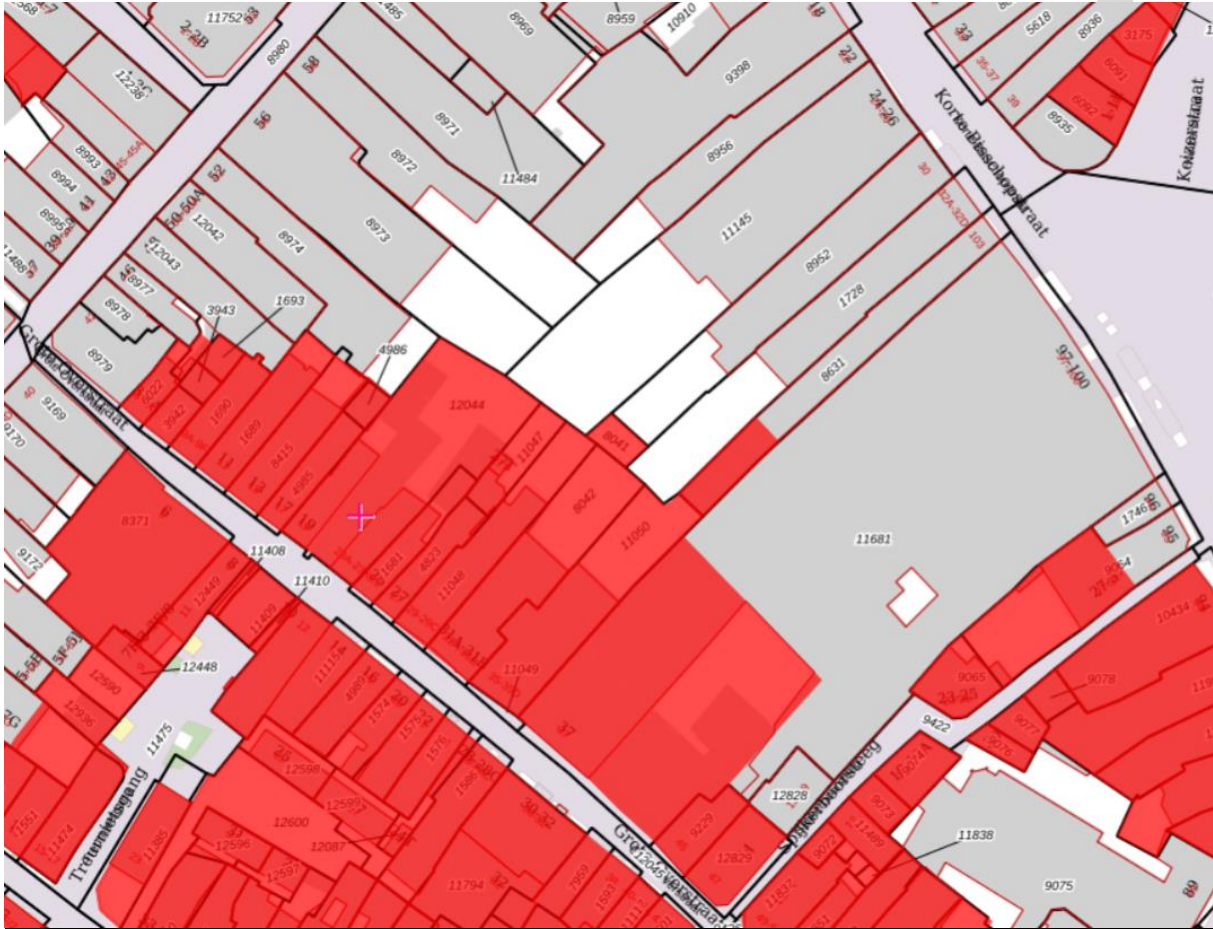
Ter plaatse van de functie [Detailhandel - begane grond en kelder](#) is toegelaten:

a. [detailhandel](#);

1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw).
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijven' zijn ten hoogste 3 detailhandelsvestigingen toegestaan met ieder een maximale oppervlakte van 150 m²;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Dienstverlening – bgg en kelder



Artikel 61 Dienstverlening - begane grond en kelder

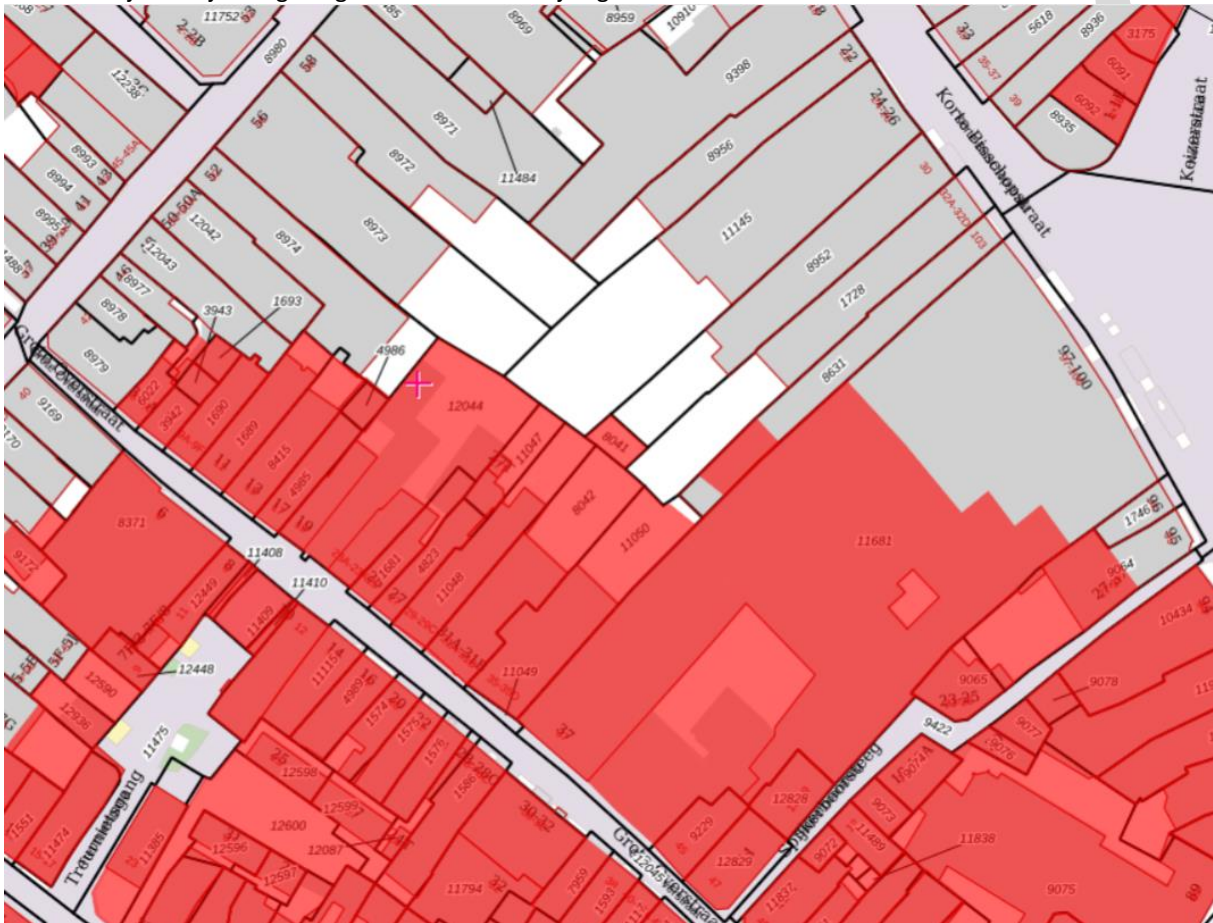
61.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie [Dienstverlening - begane grond en kelder](#) is toegelaten:

a. [dienstverlening](#);

1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw), met de daarbij behorende voorzieningen.

Ambachtelijk bedrijf – begane grond en kelder afwijking



Artikel 12 Ambachtelijk bedrijf - begane grond en kelder afwijking

12.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie [Ambachtelijk bedrijf - begane grond en kelder afwijking](#) is toegelaten:

- a. een [ambachtelijk bedrijf](#) (zoals opgenomen in [Bijlage 3 Staat van ambachtelijke bedrijfsactiviteiten](#)), uitsluitend indien een omgevingsvergunning is verleend zoals bedoeld in [12.2.1](#);
 1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw).

met de daarbij behorende voorzieningen.

12.2 Afwijken van de toegelaten functies

12.2.1 Bevoegdheid

- a. Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken als bedoeld in lid [12.1](#) in die zin dat gronden en bouwwerken tevens mogen worden gebruikt voor ambachtelijke bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende [Bijlage 3](#), waarbij deze functie alleen is toegestaan in de eerste bouwlaag van een gebouw;
- b. Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [12.2.1](#) onder a ten behoeve van het (be)bouwen en gebruiken van gronden en bouwwerken voor andere ambachtelijke bedrijven, mits het ambachtelijke bedrijven betreft die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs kunnen worden gelijkgesteld met ambachtelijke bedrijven die ter plaatse zijn toegelaten krachtens artikel [12.2.1](#) onder a.

12.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:

- a. de cultuurhistorische en monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in [Bijlage 7](#);
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de parkeersituatie;
- h. de sociale veiligheid.

Wonen - verdieping

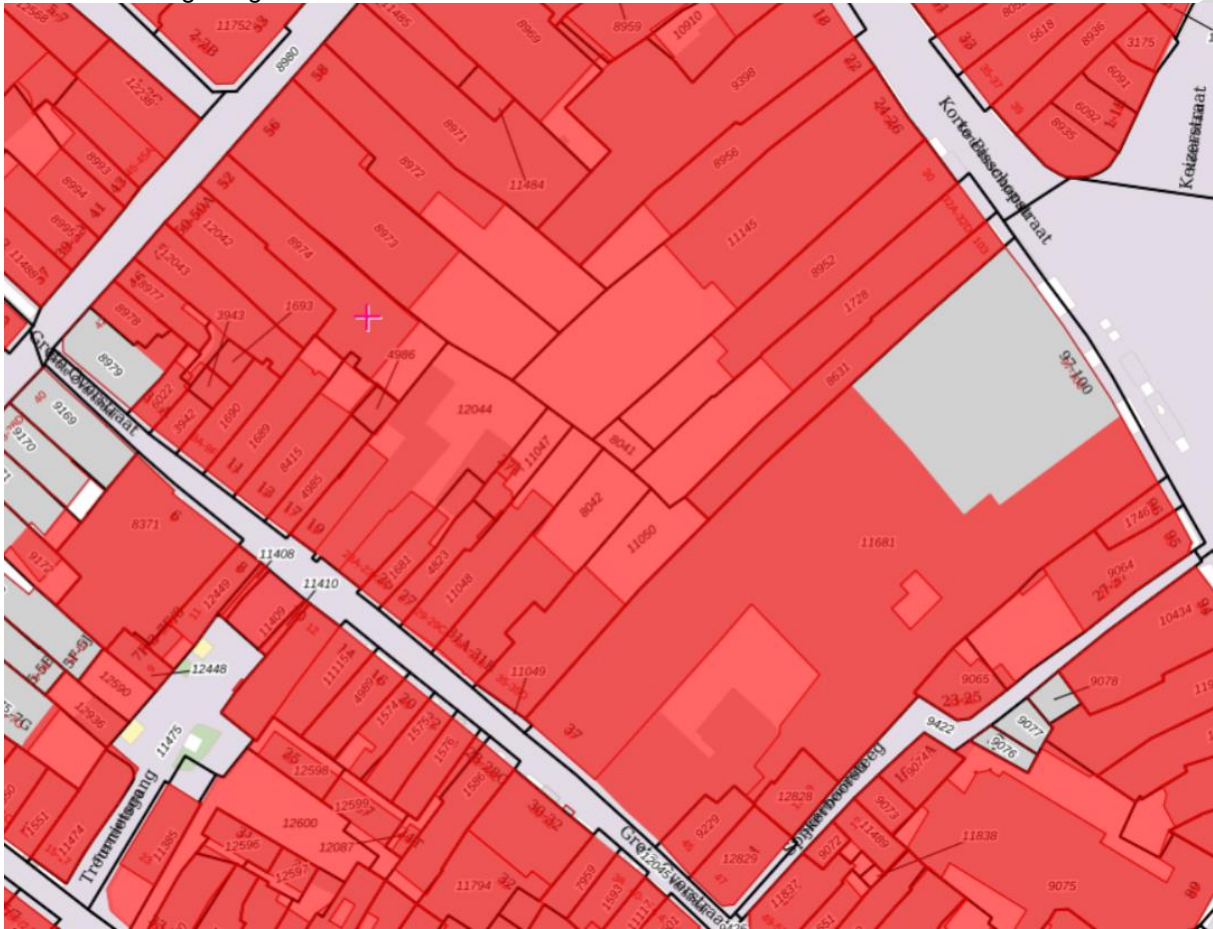
Artikel 179 Wonen - verdieping

179.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie [Wonen - verdieping](#) is toegelaten:

- a. het wonen;
 1. al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis conform het gestelde in artikel [284.3](#) en kleinschalige kinderopvang conform het gestelde in artikel [284.4](#);
 2. deze functie is alleen toegestaan op de verdieping (tweede en hogere bouwlaag);
 3. trapopgangen en bergingen zijn tevens toegestaan op de begane grond;
- met de daarbij behorende voorzieningen.

Horeca - 3b begane grond en kelder



[Horeca - 3b](#) betreft ondersteunde horeca welke altijd ondergeschikt is aan een andere ter plaatse geldende functie. Deze functie is wel opgenomen op de verbeelding om in beeld te kunnen brengen waar deze functie mogelijk zou kunnen zijn.

Artikel 90 Horeca - 3b

90.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie [Horeca - 3b](#) is toegelaten:

- a. horeca in de categorie 3b (zoals beschreven in [Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten](#));
 1. de horecavloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies;
 2. er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte;
 3. het exploiteren van een terras is niet toegelaten.

met de daarbij behorende voorzieningen.

90.2 Afwijken van de toegelaten functies

90.2.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [90.1](#) en worden toegestaan dat de horecavloeroppervlakte meer bedraagt dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies.

90.2.2 Toepassingsvoorwaarden

De in het vorige lid genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits

- a. de horecafunctie ondergeschikt blijft aan de andere op deze locatie toegelaten functies;
- en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;

- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de parkeersituatie;
- h. de sociale veiligheid.

Artikel 91 Horeca - 3b begane grond en kelder

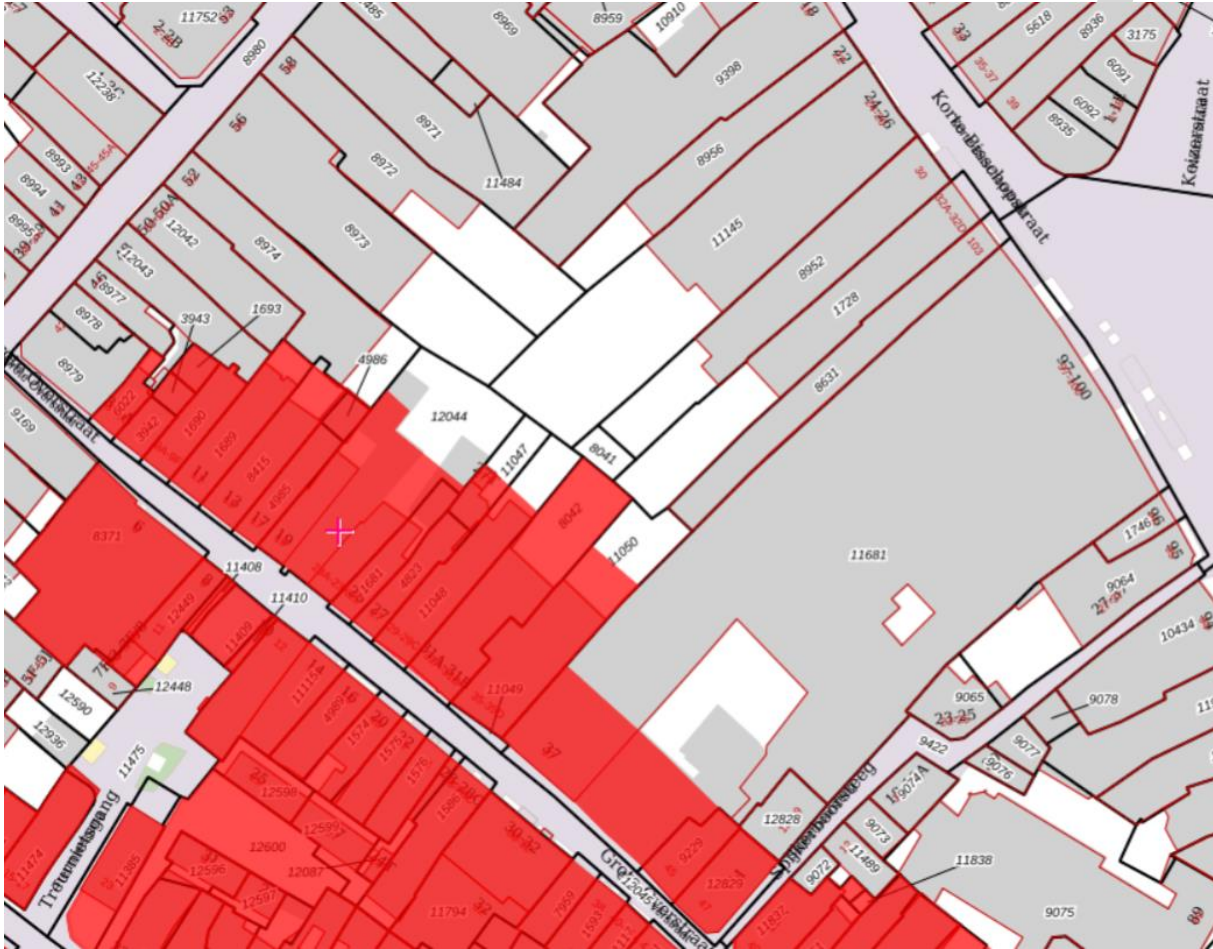
91.1 Toegelaten functies _

Ter plaatse van de functie [Horeca - 3b begane grond en kelder](#) is toegelaten:

- a. horecabedrijven in de categorie 3b (zoals beschreven in [Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten](#));
 - 1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw);
 - 2. de horecavloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies;
 - 3. er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte;
 - 4. het exploiteren van een terras is niet toegelaten;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Horecagebied-08



Artikel 100 Horecagebied - 08

100.1 Toegelaten functies

Ter plaatse van de functie Horecagebied - 08 is toegelaten:

- a. horecabedrijven in de categorie 2b, 3a of 3b (zoals beschreven in [Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten](#));
 1. er is geen maximum aantal horecabedrijven bepaald;
 2. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw);
 3. met dien verstande dat in de kelder geen zelfstandig horecabedrijf mag worden gevestigd.

met de daarbij behorende voorzieningen, waaronder terrassen.

Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten

Categorie 1:

Grootschalige 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. Hierbij wordt het volgende onderscheid gemaakt:

- categorie 1a: discotheken, dancings, nachtclubs;
- categorie 1b: gecombineerd eten/drinken/dansen (met kleine dansvloer van maximaal 50 m²)

Categorie 2:

Categorie 2 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 2a: vormen van horeca die zich qua exploitatie richten op drankverstreking (café, bars, besloten feestzaal) welke doorgaans minder druk op de omgeving veroorzaken en
- categorie 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, 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. Categorie 3 maakt onderscheid tussen twee subcategorieën:

- categorie 3a. vormen van zelfstandige horeca die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten
- categorie 3b. overige facilitaire/ondersteunende horeca als ondersteuning aan de andere hoofd functie

Horeca - 3b begane grond en kelder



artikel 91 Horeca - 3b begane grond en kelder

91.1 Toegelaten functies

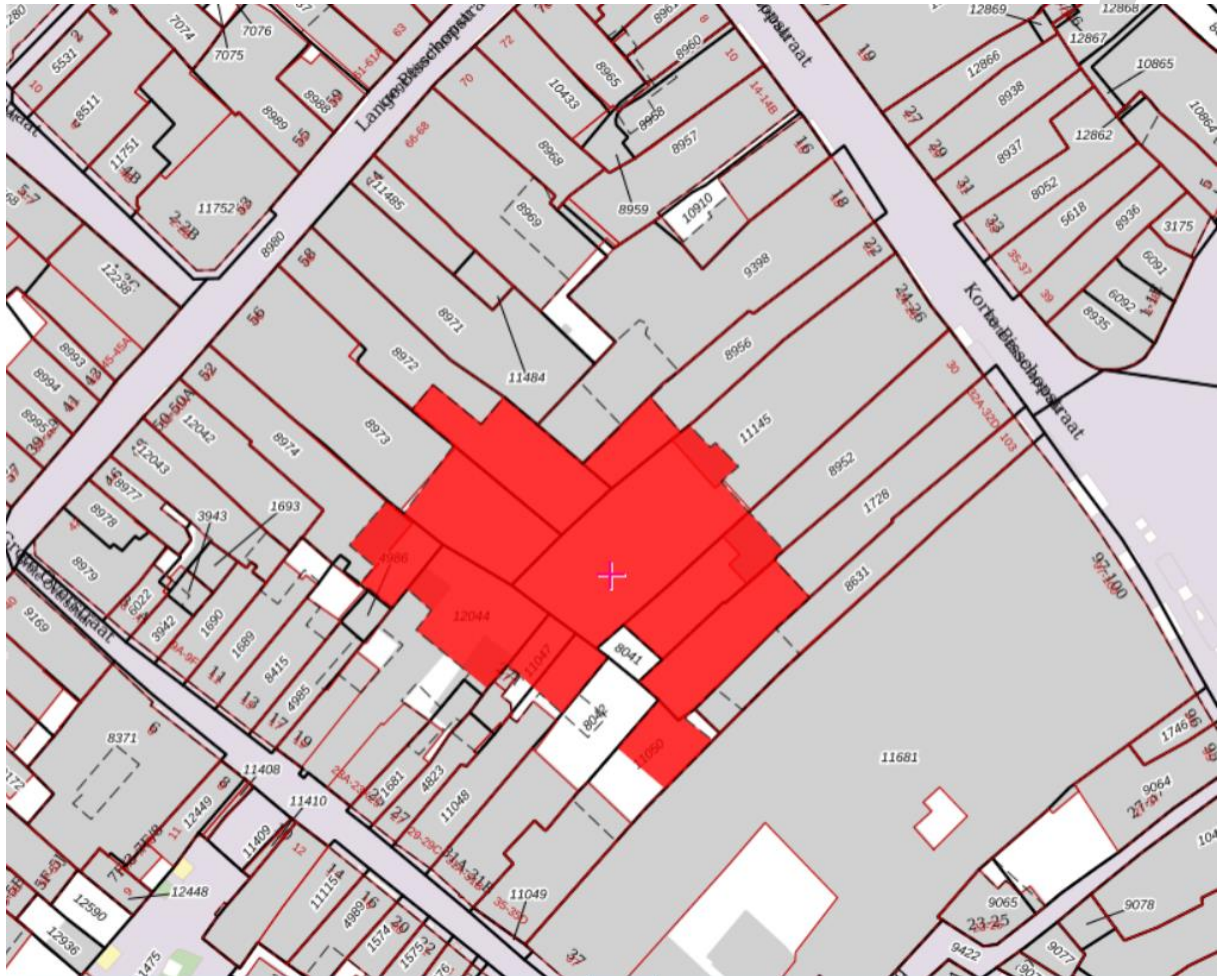
Ter plaatse van de functie [Horeca - 3b begane grond en kelder](#) is toegelaten:

- a. horecabedrijven in de categorie 3b (zoals beschreven in [Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten](#));
 1. deze functie is alleen toegestaan op de begane grond (eerste bouwlaag) en in de kelder (onderbouw);
 2. de horecavloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 15% van de bedrijfsvloeroppervlakte van de andere op deze locatie toegelaten functies;
 3. er is geen aparte toegang voor het horecagedeelte;
 4. het exploiteren van een terras is niet toegelaten;

met de daarbij behorende voorzieningen.

Bijlage 5 Staat van horeca-activiteiten : zie Horecagebied-08

Waarde waardevolle binnentuin



Artikel 257 Waarde - Waardevolle binnentuin

257.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Waardevolle binnentuin](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functies, mede bestemd voor:

- a. het behoud en het herstel van de cultuurhistorische en monumentale waarden van deze binnentuinen en -terreinen

In afwijking van bepaalde in de overige toegelaten functies en bouwregels gelden de volgende regels:

- a. waardevolle binnentuinen/ binnenterreinen mogen niet worden verkleind;
- b. (semi) openbare parkeervoorzieningen en fietsenstalling al dan niet ten behoeve van de ter plaatse toegelaten functies zijn niet toegelaten indien geparkeerd wordt op maaiveld.

257.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk [3](#), [4](#), [5](#), [7](#), [8](#) en [9](#), mag op de gronden zoals bedoeld in artikel [257.1](#) niet worden gebouwd.

257.3 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [257.2](#) in die zin dat gebouwen mogen worden gebouwd mits:

- a. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt en;
- b. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 4 m bedraagt.

257.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

257.4.1 Vergunningsplichtige werken en werkzaamheden

Op de gronden, zoals bedoeld in artikel [257.1](#) geldt voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dat een omgevingsvergunning is vereist:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating;
- b. het verwijderen van bomen.

257.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel [257.4.1](#) 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.

257.4.3 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning wordt alleen verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden van de binnentuin.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Artikel 254 Waarde - Beschermd stadsgezicht

254.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Beschermd stadsgezicht](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functies, mede bestemd voor het behoud, herstel en het versterken van de cultuurhistorische en monumentale waarden van het gebied en zijn bebouwing (zoals beschreven in [Bijlage 7 Beschrijving Beschermd stadsgezicht](#)).

254.2 Algemene regels

254.2.1 Advies planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht

In die gevallen waar ter plaatse van de dubbelbestemming [Waarde - Beschermd stadsgezicht](#) een beslissing wordt gevraagd voor:

- het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid;
 - het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen;
 - het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de in het bestemmingsplan bepaalde regels;
 - het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- dient vooraf een advies te worden gevraagd aan de planadviesraad monumenten en beschermd stadsgezicht.

254.3 Bouwregels

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk [3](#), [4](#), [5](#), [7](#), [8](#) en [9](#), gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:

254.3.1 Algemeen

- Een gebouw dient te zijn afgedekt met een kap waarbij de bestaande dakhelling en nokrichting van toepassing zijn.
- Bij het bouwen van een nieuwe kap of het aanpassen van de bestaande kap moet deze kap een '[traditionele kapvorm](#)' krijgen. Ook een kap met samengestelde delen van een traditionele kapvorm is mogelijk, 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;
 - indien de goot- en de bouwhoogte conform de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' gelijk zijn, mag de aangeduide bouwhoogte worden vergroot ten dienste van het realiseren van de kap conform het bepaalde artikel [254.3.1](#) onder b;
- Indien het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een andere kapvorm, dakhelling of nokrichting kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [254.3.1](#) onder b;
- in afwijking van het bepaalde in artikel [254.3.1](#) onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende kapvorm' een andere kapvorm, dakhelling en/of nokrichting worden toegepast.

254.3.2 Gevelbepalingen

- Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn':
 - dient de gevel van een gebouw in de gevellijn te worden gebouwd;
 - moet de parcellering van een straatgevel eenheden van ten hoogste 8 meter hebben, tenzij:
 - de bestaande eenheden breder zijn, in welk geval de bestaande maat als maximum geldt;
 - het historisch straatbeeld aanleiding geeft tot een bredere maat;

254.3.3 Bouwvorm

- Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvorm':
 - moet een gebouw vrijstaand of [individueel aaneen](#) te worden gebouwd;
 - moet de onderlinge goothoogte en bouwhoogte van naast elkaar gelegen gebouwen 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;

254.3.4 Verticale gevelindeling

- ter plaatse van aanduiding 'verticale gevelindeling' geldt dat de gevel een [verticale gevelindeling](#) moet hebben;
- ter plaatse van de aanduiding 'verticale gevelindeling - verdieping' geldt dat alleen de gevel vanaf de verdieping (tweede bouwlaag) een verticale gevelindeling moet hebben.

254.3.5 Ensemble

Ter plaatse van de adressen zoals opgenomen in de [Bijlage 8 Cultuurhistorische ensembles in het Beschermd stadsgezicht](#) geldt dat wijzigingen aan een gevel geen onevenredige gevolgen mogen hebben voor de cultuurhistorische waarde van de gevelwand.

254.4 Afwijken van de bouwregels

254.4.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid [254.3.1](#) onder b 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.

254.4.2 Toepassingsvoorwaarden

Het bepaalde in het vorige lid kan slechts worden toegepast, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische en monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht (zoals beschreven in [Bijlage 7 Beschrijving Beschermd stadsgezicht](#)).

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

254.5.1 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 functie- en bouwregels een omgevingsvergunning vereist:

- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte c.q. in (particuliere) tuinen die grenzen aan het openbaar gebied, tenzij het gaat om een ondergeschikte oppervlakte aan sierbestrating in (particuliere) tuinen.

254.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in sublid [254.5.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud betreffen;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

254.5.3 Toepassingsvoorwaarden

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht (zoals beschreven in [Bijlage 7 Beschrijving Beschermd stadsgezicht](#)).

Waarde- Archeologie -5

Artikel 250 Waarde - Archeologie - 5

250.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar toegelaten functie(s), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden.

250.2 Bouwregels

250.2.1 Archeologisch rapport

Onverminderd de andere op deze locatie voorkomende bouwregels, zoals opgenomen in hoofdstuk 3, 4, 5, 7, 8 en 9, 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 artikel 250.1,

verplicht een rapport over te leggen 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:

- het bouwen uitsluitend 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.

250.2.2 Koppelen voorschriften

Indien uit het in lid 250.2.1 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:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten of archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
- 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.

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

250.3.1 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/of in de gronden als bedoeld in artikel 250.1, en
- over een oppervlakte groter dan 10 m²,

de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden;
- het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen;
- het aanbrengen van beplanting die dieper wortelt dan 0,30 m.;
- het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- het graven of anderszins aanbrengen van watergangen en waterpartijen;

voor zover deze werken of werkzaamheden bodemverstoringen met een diepte van meer dan 0,30 m onder maaiveld tot gevolg hebben.

250.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 250.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- in het kader van archeologisch onderzoek en/of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- 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;
- die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
- waarmee is begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan indien daarvoor geen vergunning vereist was;
- waarmee op grond van een omgevingsvergunning of ontgrondingvergunning is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding worden van het plan.

250.3.3 Archeologisch rapport

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 250.3.1 is verplicht een rapport over te leggen 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.

250.3.4 Toepassingsvoorwaarden

De in artikel 250.3.1 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.

250.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemmingsvlakken van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' naar ligging te verschuiven of naar omvang te vergroten of te 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 gronden al dan niet behoudenswaardig zijn, niet langer aanwezig zijn of juist wel aanwezig blijken te zijn.

Bouwregel-02 / Bouwvlak



Artikel 185 Bouwregel-02

185.1 Bouwregels _

Ter plaatse van de '[Bouwregel-02](#)' gelden de volgende regels:

185.1.1 Gebouwen _

- a. gebouwen mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mogen de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan is aangeduid.

185.1.2 Onderdoorgang _

In afwijking van het bepaalde in artikel [185.1.1](#) onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tot een bouwhoogte van ten minste 3 m niet worden gebouwd.

185.1.3 Parkeergarage _

In afwijking van het gestelde in artikel [185.1.1](#) onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' buiten de aanduiding 'bouwvlak' een ondergrondse parkeergarage worden gebouwd.

185.1.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde _

- 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 bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2 m bedragen.

185.1.5 Antennemast _

In afwijking van het bepaalde in artikel [185.1.4](#) onder b is ter plaatse van de bouwaanduiding 'antennemast', een antennemast met een hoogte van 45 meter toegestaan.

185.2 Afwijken van de bouwregels _

185.2.1 Afwijking _

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel [185.1.1](#) onder a in die zin dat gebouwen in één bouwlaag als uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' 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;
- b. artikel [185.1.1](#) onder a in die zin dat gebouwen in meerdere bouwlagen buiten de ter plaatse aangegeven aanduiding 'bouwvlak' 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.

185.2.2 Toepassingsvoorwaarden _

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

- a. de cultuurhistorische en monumentale waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in [Bijlage 7](#);
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. de parkeersituatie;
- h. de sociale veiligheid;
- i. tevens dienen bij het plan de aspecten hittestress en klimaatadaptatie in voldoende mate te zijn betrokken.

Omgevingsvisie Deventer

Hiernaast is een omgevingsvisie opgesteld die de basis gaat vormen voor het toekomstige omgevingsplan dat het bestemmingsplan zal gaan vervangen.



Zoals zichtbaar is op het kaartje liggen de panden aan de Lang B en de Korte B. in het kernwinkelgebied (blauw), maar ligt soms een gedeelte van de achteruitbouwen van deze panden in het dwaalmilieu, evenals het binnenterrein – De Stadshof – zelf, en de panden aan de Grote Overstraat (ruit).

Wonen op de begane grond

Op grond van de Omgevingsvisie mag zowel in het kernwinkel-gebied, als in de Grote Overstraat niet op de begane grond worden gewoond.

Wonen op de verdieping

Wonen op de verdieping wordt wel mogelijk gemaakt, en is op grond van het huidige bestemmingsplan

Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1. 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. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. 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. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijk opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
3. 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.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdpogaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. De Woonvisie gaat uit van een netto woningbouwopgave van 3000 woningen in 10 jaar tijd. Hier zijn afspraken over gemaakt met de provincie Overijssel. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Mobiliteit

Parkeren

Voor het parkeren gelden de gemeentelijke beleidsregels (www.deventer.nl/parkeernormen). Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de normen toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013. Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. De Stadshof maakt deel uit van de zone 'centrum'. In het centrumgebied wordt in principe uitgegaan van een parkeerbijdrage, indien beschikbare parkeercapaciteit aanwezig is in het openbaar gebied. De maximale loopafstand tot alternatieve parkeerplaatsen mag 1 kilometer zijn.

Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om onderbouwd af te wijken van deze primaire parkeereis en maakt alternatieve oplossingen, zoals het gebruik van deelauto's, mobiliteitsplan, dubbelgebruik woningen/kantoren mogelijk.

Er is momenteel nieuw parkeerbeleid in ontwikkeling. De verwachting is dat dit eind 2020 zal worden vastgesteld.

Deze parkeernormen zijn vastgesteld in de 'Nota Parkeernormen Deventer 2013, auto en fiets' op 02 oktober 2013.

Voor toepassing van de normen zie: 'Beleidsregel parkeernormen Deventer 2013'. Deze beleidsregel bevat richtlijnen (regels) voor de wijze waarop burgemeester en wethouders uitvoering geven aan artikel 2.5.30 en 2.5.30a van de Bouwverordening.

Parkeernormen auto per functie per stedelijke zone

| Functie | Eenheid | Centrum | aandeel bezoekers |
|--|----------|---------|-------------------|
| Hoofdgroep Wonen | | | |
| Koop, vrijstaand | woningen | 1,4 | 0,3 pp per woning |
| Koop, twee - onder- een- kap | woningen | 1,4 | 0,3 pp per woning |
| Koop, tussen/ hoek | woningen | 1,3 | 0,3 pp per woning |
| Koop, etage, duur | woningen | 1,3 | 0,3 pp per woning |
| Koop, etage, midden | woningen | 1,2 | 0,3 pp per woning |
| Koop, etage, goedkoop | woningen | 1 | 0,3 pp per woning |
| Huurhuis, vrije sector | woningen | 1,3 | 0,3 pp per woning |
| Huurhuis, sociale huur | woningen | 1 | 0,3 pp per woning |
| Huur, etage, duur | woningen | 1,2 | 0,3 pp per woning |
| Huur, etage, midden/ goedkoop | woningen | 0,9 | 0,3 pp per woning |
| Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten) | woningen | 0,5 | 0,2 pp per kamer |
| Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig | woningen | 0,2 | 0,2 pp per kamer |
| Aanleunwoning en serviceflat | woningen | 0,4 | 0,3 pp per woning |

Nota parkeernormen (2013) paragraaf 3.3. Kleine ontwikkelingen: De gemeente wil de regelgeving vereenvoudigen. Daarnaast wil de gemeente ontwikkelingen stimuleren omdat deze ten goede komen aan de economische vitaliteit en leefbaarheid van de stad. Met name in en om de binnenstad is gebleken dat de parkeeropgave voor kleine ontwikkelingen in verhouding tot de totale ontwikkeling erg groot is. Om deze belemmering weg te nemen wordt het gewenst geacht om kleine ontwikkelingen in de zones centrum en eerste schil centrum bij beleidsregel vrij te stellen van de parkeereis. In meer juridische zin gaat het dan om de situatie als bedoeld in artikel 2.5.30, lid 5 sub b van de Bouwverordening: Het voldoen aan de parkeeropgave stuit door bijzondere omstandigheden op bezwaren van overwegende aard⁶.

Gedacht wordt hierbij aan de volgende categorieën van gevallen:

- Een verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits ten hoogste 9 woningen worden gerealiseerd. Voor de fietsparkeerbehoefte gelden de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012, artikel 4.51 tot 4.53 (eisen met betrekking tot aanwezigheid, grootte en toegankelijkheid van fietsenberging).
- Andere ontwikkelingen dan hiervoor bedoeld die een parkeerbehoefte van maximaal 5 autoparkeerplaatsen voortbrengen. In de fietsparkeerbehoefte dient wel geheel te worden voorzien, zoals beschreven in uitgangspunt 3.1.

“Wonen boven winkels” en kleine wijzigingen in bestaande (monumentale) gebouwen vallen hier onder. Voor hun parkeerbehoefte kunnen bewoners en werknemers gebruik maken van private parkeerplaatsen of een abonnement kopen in een parkeergarage. Het recht op een parkeervergunning vervalt voor hen⁷. Bezoekers in gebieden waar betaald parkeren geldt, kunnen tegen betaling gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving. In gebieden waar nog geen betaald parkeren geldt maar wel vergunningparkeren, blijft het recht op een bezoekersvergunning bestaan.

- c) Andere verbouwingen en uitbreidingen van bestaande panden anders dan bedoeld onder a en b die leiden tot een toename van de parkeerbehoefte van meer dan 5 maar maximaal 10 parkeerplaatsen, worden over de eerste 5 parkeerplaatsen vrijgesteld.

Op deze manier worden kleine gewenste ontwikkelingen (met vaak toch al een “onrendabele top”) mogelijk gemaakt; de extra parkeerdruk op de bestaande openbare parkeervoorzieningen is relatief beperkt. Inschatting is bovendien dat het jaarlijks niet om grote aantallen gaat, die ook nog eens redelijk verspreid zijn, waardoor deze “afwijking” kan worden opgevangen in de totale parkeerbalans. Het college kan dit bij beleidsregel nader invullen.

Voor hun parkeerbehoefte kunnen bewoners en werknemers gebruik maken van private parkeerplaatsen of een abonnement kopen in een parkeergarage. Het recht op een parkeervergunning vervalt voor hen. Bezoekers in gebieden waar betaald parkeren geldt kunnen tegen betaling gebruik maken van de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving.

6 Een soortgelijke regeling heeft de gemeente Groningen getroffen. Deze heeft de toets van de Raad van State doorstaan
7 Deze ontkoppeling met de parkeervergunning wordt uitgewerkt in de parkeerverordening. Verder wordt in de af te geven omgevingsvergunning in een verklaring van de initiatiefnemer vastgelegd dat het recht op een parkeervergunning vervalt. Uiteraard vervalt dit recht op een parkeervergunning niet ingeval de parkeerbijdrage normaal wordt voldaan

Uitgifte parkeervergunningen

Zie <https://www.deventer.nl/parkeervergunningbewoners>

Om voor een parkeervergunning in aanmerking te komen, moet u voldoen aan een aantal voorwaarden:

- u staat ingeschreven bij de gemeente Deventer;
- uw woning staat binnen de zone waarvoor u een vergunning aanvraagt;
- de auto's staan op uw naam. Of op naam van uw partner of huisgenoot, die staat ingeschreven op hetzelfde adres. U toont dit aan met een document;
- als u een leaseauto heeft, moet u daar altijd over kunnen beschikken. U toont dit aan met een verklaring van uw werkgever;
- u betaalt op tijd in de door u gekozen betalingsperiode (zie tabblad Aanvraag). Als u niet betaalt, vervalt uw parkeerrecht en loopt u het risico op een parkeerboete.

Bekijk de zones op de kaart. U kunt klikken op de gekleurde vlakken. Zo ziet u extra informatie over de parkeertijden, de tarieven en de mogelijkheden om daar te parkeren met uw parkeervergunning.

Zone Binnenstad

Binnen deze zone is de parkeerruimte beperkt. Dit betekent dat we een vast aantal vergunningen uitgeven. Daarom kan het zijn, dat wij u op de wachtlijst moeten plaatsen.

Binnen de zone Binnenstad kunt u maximaal 1 vergunning per adres aanvragen. Wel kunt u 2 kentekens opgeven per parkeervergunning. Heeft u meerdere kentekens gekoppeld aan uw vergunning? Dan kunt u die via de webapp 2Park gemakkelijk wisselen. Beschikt u, of kunt u beschikken over parkeerruimte op uw eigen terrein? Dan komt u niet in aanmerking voor een bewonersvergunning.

- Vergunninghouders voor de zone Binnenstad mogen ook parkeren in de parkeerlocatie Polstraat. Hiervoor kunt u aan de balie een toegangspas aanvragen. Neem een geldig legitimatiebewijs mee.
- Op de parkeerplaatsen in tariefzone 1 (kortparkeerplaatsen) mag u parkeren op maandag tot en met zondag tussen 17.00 en 09.00 uur.

Fietsparkeren

Voor de fietsparkeerbehoefte gelden de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012, artikel 4.51 tot 4.53 (eisen met betrekking tot aanwezigheid, grootte en toegankelijkheid van fietsenberging).

BELEIDSREGELS PARKEREN BESTEMMINGSPLANNEN DEVENTER (versie 2015):

5. Fietsparkeren

5.1 Plicht om voor fietsvoorzieningen zorg te dragen

De parkeereis voor fietsen geldt niet voor woningen omdat het Bouwbesluit 2012 daarin voorziet.¹⁶ Anders ligt dat bij niet-woonfuncties waarbij de gemeente eigen beleid mag voeren. Het gebruik van fietsparkeernormen zorgt ervoor dat het tekort aan fietsparkeerplaatsen, met name op veel locaties in de binnenstad, niet verder toeneemt. Binnen Deventer heeft de fiets een even groot aandeel als de auto. Daarom heeft Deventer, gebaseerd op de kencijfers van het CROW fietsparkeernormen opgesteld. Verwezen wordt naar de "Nota parkeernormen 2013". Net als bij de auto geldt ook hier als uitgangspunt dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, met dit verschil dat óók als in de directe omgeving voldoende fietsparkeervoorzieningen aanwezig zijn rechtstreeks aan de plicht wordt voldaan, (zonder dat daarvoor een afwijkingsbesluit ("onthefing") behoeft te worden genomen. Wel is sprake van een voorkeursvolgorde. Indien en voor zover het mogelijk is op eigen terrein de fietsparkeerbehoefte op te vangen, zoals met name voor gebruikers/werknemers, dan dient daarvoor gekozen te worden.

5.2 Wanneer wordt aan de plicht voldaan

Beleidsregel 8.1 "Parkeernormen (fiets)"

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw, niet zijnde een woning, daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het stallen van fietsen in voldoende mate fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, dan wel in de directe omgeving.
- b. Aan de parkeereis voor fietsen wordt geacht te zijn voldaan indien:
 1. het aantal te realiseren fietsparkeerplaatsen ten minste overeenkomt met het aantal parkeerplaatsen dat voor de betreffende functie is genoemd in de Nota Parkeernormen 2013;
 2. de kwaliteit van deze fietsparkeerplaatsen minimaal gelijkwaardig is aan één van de standaardoplossingen fietsparkeren zoals genoemd in de nota "Nota standaardoplossingen fietsparkeren" voor zover deze standaardoplossing van toepassing is verklaard voor de betreffende doelgroep en functie en locatie van het gebouw, en
 3. de loopafstand van deze fietsparkeerplaatsen tot een voor de betreffende doelgroep doorgaans te gebruiken ingang van het gebouw maximaal even lang is als genoemd bij bovenbedoelde standaardoplossingen.

Oftewel:

Aan de plicht om te voorzien in voldoende fietsparkeervoorzieningen wordt geacht te zijn voldaan als:

- het aantal fietsparkeerplaatsen overeenkomt met de fietsparkeernorm uit de Nota Parkeernormen 2013 en tevens als
- sprake is van een situatie waarbij wordt voldaan aan één van de standaardoplossingen uit de "Nota standaardoplossingen fietsparkeren", inclusief de daarin genoemde loopafstanden

¹⁶ Voor de fietsparkeerbehoefte gelden de eisen zoals gesteld afdeling 4.5 van het Bouwbesluit 2012, (eisen met betrekking tot aanwezigheid, grootte en toegankelijkheid van fietsenberging).

5.3 Afwijking van de plicht met fietsparkeerbijdrage

Wij gaan ervan uit dat in veruit het overgrote deel van de gevallen kan worden voldaan aan hetzij het de parkeereis op eigen terrein, hetzij aan de standaardoplossingen voor het fietsparkeren in de openbare ruimte. Alleen als vast staat dat:

- a. geen voorzieningen op eigen terrein kunnen worden getroffen en

- b. de standaardoplossingen ontoereikend zijn, waardoor bijzondere voorzieningen maatregelen moeten worden genomen, dan kan van de parkeereis worden afgeweken.

Beleidsregel 8.2 “Afwijken parkeernormen (fiets)”

Van het gestelde in beleidsregel 8.1 kan worden afgeweken:

- a. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimten wordt voorzien,
- b. indien het voldoen aan die bepaling door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

In beginsel zal dan een fietsparkeerbijdrage worden gevraagd. De hoogte van de bijdrage per fietsvoorziening is geregeld in de “Nota Parkeernormen 2013”.

Beleidsregel 8.3 Parkeerbijdrage bij afwijking

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan de omgevingsvergunning de verplichting tot betaling van een parkeerbijdrage te verbinden. De hoogte van de bijdrage is vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2013 en kan door burgemeester en wethouders al dan niet jaarlijks worden aangepast aan het Prijsindexcijfer voor de productie van gebouwen van het CBS. De hoogte van de parkeerbijdrage per parkeerplaats is door de gemeenteraad vastgesteld bij haar Nota Parkeernormen 2013 en is afhankelijk van het gebied waarin het project wordt uitgevoerd. Verwezen wordt naar de Nota Parkeernormen. Ook voor de besteding en achtergronden van de parkeerbijdrage wordt verwezen naar deze nota.

5.4 Afwijking van de plicht zonder fietsparkeerbijdrage

Als voldoende vast staat dat sprake is van een bijzondere omstandigheid, waarbij het voldoen aan de parkeerverplichting op overwegende bezwaren stuit en óók niet op andere wijze (via een fietsparkeerbijdrage) aan de parkeereis kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag besluiten een onvoorwaardelijke ontheffing te verlenen.

Dit zal eerder theorie dan praktijk zijn.

Hiervan kan sprake zijn als:

- het – na afweging van alle belangen - uitdrukkelijk gewenste plan zal dan in wezen uitsluitend moeten afketsen op het niet kunnen voldoen van de verhoudingsgewijs geringe parkeerbijdrage of
- er kunnen geen concreet aanwijsbare extra voorzieningen in de openbare ruimte worden getroffen welke eigenlijk wel getroffen zouden moeten worden.

5.5 Afwijking van de norm (mobiliteitsbeleid)

De gemeente stimuleert het gebruik van de fiets. Denkbaar is dat aan de hand van een mobiliteitsplan, dat voornamelijk gericht zal zijn op het realiseren van minder autoparkeerplaatsen de fietsnorm naar boven moet worden bijgesteld.

5.6 Weigeren bij niet voldoen aan de parkeereis

Ook deze optie lijkt meer theorie dan praktijk. Alleen als voldoende vast staat dat op geen enkele wijze aan de noodzakelijke geachte parkeerverplichting kan worden voldaan en tevens niet de bereidheid bestaat vanwege de bijzondere omstandigheden van het geval af te wijken van de plicht, dan zal de omgevingsvergunning geweigerd moeten worden.

Denkbaar is een situatie waarbij in de bestaande situatie reeds zeer veel overlast van fietsparkeren aanwezig is en geen extra maatregelen kunnen worden getroffen.

Milieu, energie en duurzaamheid

Energie

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw een 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. Ook op gebiedsniveau moeten de principes van duurzaamheid uitgewerkt worden.

Eerste focus ligt op het besparen van energie, een zo laag mogelijk energieverbruik en het zo min mogelijk uitstoten van CO₂. Hoe minder verbruik hoe minder energie moet worden opgewekt. Inzetten op het optimaal isoleren van nieuwe en bestaande bouw zodat het energieverbruik tot een minimum beperkt wordt.

Kansen voor het oogsten van schone duurzame energie worden optimaal benut. Voor de hand liggende methodes zoals het plaatsen van zonnepanelen op daken worden toegepast. Verder wordt onderzocht in welke mate innovatieve technologie kan worden toegepast bij het opwekken van energie, op, rond en aan de gebouwde omgeving en de openbare ruimte.

Duurzaamheid

Net als bij alle ontwikkelingen in Deventer is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van de Stadshof. Het [bestuursakkoord](#) 2018-2022 geeft aan dat de gemeente Deventer een voorbeeldfunctie heeft bij het duurzaam vormgeven van de leefomgeving en dat we daarbij de balans zoeken tussen leefbaarheid en gezondheid van onze inwoners (*people*), de milieubelasting op de planeet en in Deventer (*planet*) en het verdienvermogen van de lokale economie (*profit*). Wij willen duurzaam en milieubewust ondernemerschap stimuleren. Dit betekent dat bij planvorming, aanbestedingen en gunningen duurzaamheid, naast prijs en kwaliteit, een belangrijk criterium is. Voor Deventer is duurzaamheid het uitgangspunt.

Bij de uitwerking van het plan is de circulaire economie (het sluiten van kringlopen), het uitgangspunt. Onder circulariteit verstaan we het hergebruiken van materialen, het toepassen van herbruikbare materialen en het toepassen van 'bio-based' materialen.

Natuurinclusief bouwen

Er worden maatregelen getroffen aan de bouwwerken en de directe omgeving van de gebouwen zodat natuurwaarden hier baat bij hebben. De maatregelen hebben betrekking op al dan niet beschermde plant- en diersoorten en op groene functies als klimaatadaptatie en beleving. Dit kan verder afgestemd worden met de gemeentelijke stadsecoloog.

Klimaatadaptatie en gezondheid

Het extreme weer is het nieuwe normaal. De bebouwing, de openbare ruimte en de private buitenruimte, kortom de leefomgeving is aangepast aan extreme regenval, langdurige droogte, tropische temperaturen en frequente stormen. Dit dient tot uiting te komen in ontwerp en de materialisatie van gebouwen en openbare ruimte en het strategisch toepassen van verschillende soorten gevel/dak/groen t.b.v. schaduwvorming, verdamping en het vasthouden en/of infiltreren van water. Zoals uit de hittekaart blijkt is het plangebied een van de warmste plekken in Deventer. De herontwikkeling van dit gebied, biedt nu kansen om gerichte maatregelen te treffen die mensen beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress. Verblijfs- en ontmoetingsplekken, belangrijke doorgaande fiets en wandelroutes en plekken waar de auto geparkeerd wordt koel maken zodat de leefbaarheid omhooggaat en er een prettige leefomgeving ontstaat. Vooral voor de kwetsbare groep ouderen van groot belang.

Een groene omgeving heeft een positieve invloed op het welbevinden van mensen. Ook dieren en planten profiteren hiervan en meerdere doelen worden zo gediend.

Door klimaatadaptief en natuurinclusief te ontwikkelen wordt gezondheid een vanzelfsprekend onderdeel van deze ontwikkeling. Gezondheid wordt niet alleen bepaald door (leefstijl) gedrag zoals voeding en bewegen, maar ook door de omgeving. Bijvoorbeeld door de afwisseling van bebouwing met groen, de aanwezigheid van plekken met rust (stilte), verkoelend water en groen en een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimten die uitnodigen tot bewegen.

Ecologie/Natuur

Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones o.b.v. deze wetgeving.

Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming. Ook zal er in dit onderzoek aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op nabijgelegen Natura-2000 gebieden (Rijntaken/IJsseluitwaarden). Stikstofbronnen in zowel de aanlegfase als beheerfase zullen in beeld moeten worden gebracht middels een depositiemodel-berekening. De provincie Overijssel zal dan beoordelen of voor de activiteit een 'verklaring van geen bedenkingen' of een vergunning kan worden afgegeven.

Ecologie

Ecologie is ook één van de drie pijlers van duurzaamheid zoals dat in Deventer benaderd wordt.

Bij renovatie en/of nieuwbouw wordt standaard kunstmatige nestgelegenheid voor Huismus en Gierzwaluw toegepast indien de nieuwbouw zich daarvoor leent.

Bedrijven en milieuzonering

Aangezien het gebied nu reeds bewoond wordt, wordt dit aspect in de huidige situatie bij de Stadshof ontwikkeling niet relevant geacht.

Akoestiek

Aangezien het gebied nu reeds bewoond wordt, wordt dit aspect in de huidige situatie bij de Stadshof ontwikkeling niet relevant geacht.

Bodem/ niet gesprongen explosieven

Voor de herontwikkeling van het plangebied is relevant of de bodemsituatie geschikt is voor beoogde functies.

Aangezien met name op de huidige bebouwing een andere woon of detailhandelsfunctie krijgt wordt niet verwacht dat de bodemkwaliteit een belemmering vormt.

Evenwel zal bij de inrichting van de binnentuin of aanpassingen van funderingen rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van verontreinigde grond. Ook is de aanwezigheid van asbest niet uit te sluiten.

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste "grondroerders" houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is aangeduid als verdacht voor "niet gesprongen explosieven", evenals de het grootste gedeelte van de oude binnenstad. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de bodemadviseur van de omgevingsdienst.

Archeologie

Het gehele terrein heeft de archeologische bestemming "Archeologisch verwachtingsgebied met grote informatiedichtheid", zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor zijn bij graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 meter archeologische maatregelen noodzakelijk.

Luchtkwaliteit

Aangezien het gebied nu reeds bewoond wordt, wordt dit aspect in de huidige situatie bij de Stadshof ontwikkeling niet relevant geacht.

Externe veiligheid

De verwachte ontwikkeling geeft geen aanleiding tot extra onderzoek naar Externe Veiligheid

Milieueffectrapportage

De verwachte ontwikkeling geeft geen aanleiding tot het opstellen van een Milieueffectrapportage.

Inrichting leefomgeving

De ontwikkeling van de Stadshof resulteert onder andere in een nieuwe openbare binnentuin. Hierdoor is het Programma van Eisen - inrichting openbare ruimte van toepassing (<https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>).

Detailhandelsvisie

Ruimte maken voor vernieuwing Visie op de detailhandelstructuur 2015-2020

Horecabeleid

Versterken door maatwerk HORECABELEID DEVENTER 2016-2020

CONCEPT