

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Proosdijpassage, Nota van Uitgangspunten ter vaststelling aanbieden

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 16-11-2021
Notanummer	: 2021-133
Datum	: 16-11-2021
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Verhaar,
Bijlage(n)	: 20200304 Handelingsperspectief Proosdijpassage.pdf,20210419 Adviesnotitie Bomen Proosdijpassage versie 1.1 Deventer.pdf,20210907 Proces planvorming Proosdijpassage.docx,20211012 Nota van Uitgangspunten Proosdijpassage.docx,20211013 Memo Initiatief Proosdijpassage pho binnenstad.docx

Parafering

05-11-2021: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling05-11-2021:
Wethouder

Agendering

* 08-11-2021: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

17-11-2021

B & W d.d.: 16-11-2021

Besluit

1. In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten
2. De raadsmededeling vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat omwonenden zijn geïnformeerd.

Inleiding

Volgens de eigenaar is de Proosdijpassage toe aan een grondige herziening. Planvorming speelt al langer op deze locatie. De eigenaar heeft de gemeente Deventer verzocht om mee te werken aan een verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. November 2019 is daartoe een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar. In opdracht van de eigenaar heeft I'M Architecten een studie gepresenteerd naar mogelijkheden van de plek. Het is een belangrijke plek in de Deventer binnenstad. De passage is nu semi-openbaar: voor en na sluitingstijden van de winkels is de passage nu niet toegankelijk. Eigenaar gaat de vernieuwing van de gehele passage oppakken. Er wordt gedacht aan het vernieuwen van $\frac{2}{3}$ van de passage naar wonen/werken/winkels. De eigenaar heeft het voornemen om acht stadsappartementen toe te voegen. Andere elementen zijn een extra laag deels op de bestaande bebouwing, daghoreca en het permanent openbaar maken van de buitenruimte tot openbaar gebied.

De gemeente stelde in samenwerking met de initiatiefnemer een zogenaamd 'handelingsperspectief' op. Dit product is maart 2020 afgerond. Het

handelingsperspectief is een toetsingskader voor verdere uitwerking naar een schetsontwerp en is als bijlage bij de Nota van Uitgangspunten gevoegd. De Nota van Uitgangspunten ligt nu ter besluitvorming voor.

De plangrens Proosdijpassage grenst aan de zijde van het Lamme van Deseplein aan de plangrens van het project Lebuinuspleinen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kaderstellend richting geven aan de ontwikkeling op onderhavige locatie, met als uiteindelijke doel de ontwikkeling van stadsappartementen en daghoreca mogelijk te maken.

Kader

Chw Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B

Omgevingsvisie 2019

Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Deventer

Welstandsnota Deventer

Woonvisie 2018

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer draagt zorg voor adequate communicatie richting omwonenden, winkeliers en andere belanghebbenden. Winkeliers en horeca-uitbater in de Proosdijpassage zijn door de initiatiefnemer mondeling geïnformeerd. Omwonenden worden dit najaar (november) geïnformeerd nadat er een advies van de Planadviesraad is gegeven. Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een omgevingsvergunning procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

Argumenten voor en tegen

Belangrijk is dat met de vernieuwing de passage aantrekkelijk wordt. Het ontwerp van de bebouwing is belangrijk vanwege de ligging in het beschermd stadsgezicht. De meest recente versie van het schetsontwerp (18 augustus 2021) is positief ontvangen.

Een mix van wonen/werken/winkels kan leiden tot vermindering van de winkelleegstand, terwijl de levendigheid toeneemt. Dan hoeft de passage 's-avonds ook niet meer op slot met een groot rolluik en kan de buitenruimte permanent tot openbaar gebied gaan behoren.

Nieuwe woningen in de binnenstad voorzien in een behoefte. Dit is een kans om aantrekkelijke woningen midden in het centrum toe te voegen.

De gemeente heeft met de eigenaar besproken het wenselijk te vinden dat de passage 24 uur per dag openbaar toegankelijk wordt. Omdat de passage dan het karakter krijgt van openbaar gebied, ligt het in de lijn der verwachting dat het beheer en eigendom van de passage dan ook bij de gemeente komt te liggen. Voorwaarde is wel dat uit de uit te voeren onderzoeken geen bijzondere zaken naar voren komen die de haalbaarheid van het plan c.q. de aanleg openbare ruimte

op een negatieve wijze zullen beïnvloeden.

De eigenaar wil in principe het eigendom van deze grond gaan overdragen aan de gemeente. Het gesprek tussen eigenaar en gemeente om nadere afspraken te maken moet nog plaatsvinden. Na overeenstemming wordt hiervoor een (anterieure) overeenkomst gesloten tussen partijen.

Nieuwe plannen in de binnenstad betekenen meestal ook een verandering in mobiliteit en parkeerbehoefte. Door de toevoeging van acht appartementen in de toekomst zal de parkeerbehoefte in de binnenstad toenemen, ook al vermindert het aantal m² detailhandel. Voor wonen en detailhandel zijn parkeernormen beschreven en vastgelegd. Het plan maakt dat er hier een afkoop van netto twee parkeerplaatsen geldt. Verder zijn bevoorrading van detailhandel en (ruimte voor) het fietsparkeren aandachtspunten bij uitwerking planvorming.

Een boomeffectanalyse (bea) geeft inzicht in de effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de Proosdijpassage op o.a. groeiomstandigheden voor deze omliggende bomen. De omliggende bomen op particuliere grond zijn op de locatie ingemeten, inclusief een boomkroonprojectie om te weten waar feitelijk rekening mee te houden voor het schetsontwerp. Een inpassingsplan voor de omliggende bomen waaronder de monumentale rode beuk is onderdeel van de bea.

Er is een natuurinclusief bouwen -maatwerkpuntenplan voor de Proosdijpassage o.b.v. het schetsontwerp opgesteld door de ecooloog. Uiteraard is het een (haalbaar) voorstel, dat met de ontwikkelaar afgestemd moet worden. Voor dit project zullen in totaal 15 punten gescoord moeten worden. Er komen maatregelen voor, waaronder groene daken. Qua energievoorziening takt het plan aan op het bestaande warmtenet.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de functiewijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten zijn door een eerder gesloten intentieovereenkomst gedekt. Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven. Alle kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Openbaarmaking en communicatie

Aanpak en uitvoering

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de functiewijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten zijn door een eerder gesloten intentieovereenkomst gedekt. Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven. Alle kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Proosdijpassage, Nota van Uitgangspunten ter vaststelling aanbieden	Portefeuillehouder	Wethouder Verhaar,
Mededelingnummer	2021-133	Datum B en W besluit	16-11-2021
Team	DEV-PRO		

Inleiding: waarom deze mededeling

Volgens eigenaar is de Proosdijpassage toe aan een grondige herziening. Planvorming speelt al langer op deze locatie. De eigenaar heeft de gemeente verzocht om mee te werken aan een verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. November 2019 is daartoe een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de eigenaar. In opdracht van de eigenaar heeft een architect een studie gepresenteerd naar mogelijkheden van de plek. Het is een belangrijke plek in de Deventer binnenstad. De passage is nu semi-openbaar: voor en na sluitingstijden van de winkels is de passage nu niet toegankelijk. Eigenaar gaat de vernieuwing van de gehele passage oppakken. Er wordt gedacht aan het vernieuwen van $\frac{2}{3}$ van de passage naar wonen/werken/winkels. De eigenaar heeft het voornemen om acht stadsappartementen toe te voegen. Andere elementen zijn een extra laag deels op de bestaande bebouwing, daghoreca en het permanent openbaar maken van de buitenruimte tot openbaar gebied.

De gemeente stelde in samenwerking met de initiatiefnemer een zogenaamd 'handelingsperspectief' op. Dit product is maart 2020 afgerond. Het handelingsperspectief is een toetsingskader voor verdere uitwerking naar een schetsontwerp en is als bijlage bij de Nota van Uitgangspunten gevoegd. De Nota van Uitgangspunten ligt nu ter besluitvorming voor bij het College.

De plangrens Proosdijpassage grenst aan de zijde van het Lamme van Diesplein aan de plangrens van het project Lebuinuspleinen.

Het college wil u informeren omtrent de voortgang van dit project.

Kader

Chw Bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B; Omgevingsvisie 2019; Beeldkwaliteitsplan Binnenstad Deventer; Welstandsnota Deventer Woonvisie 2018

Kern van de boodschap

Het College is in overleg met de eigenaar van de Proosdijpassage tot een Nota van Uitgangspunten gekomen als basis voor de ontwikkeling van de locatie. De eigenaar is bereid tot investering (ver)bouw van de Proosdijpassage. Het plan behelst een toevoeging van acht stadsappartementen, deels door toevoeging van een verdieping. Verder blijft de bestaande bebouwing behouden en is er sprake van gevelrenovatie. Na de uitvoering is er geen overdekte passage meer. De toekomstige steeg wordt onderdeel van de openbare ruimte en maakt dit deel van de binnenstad permanent beter doorwaadbaar.

Met deze Nota van uitgangspunten geeft de gemeente kaderstellend richting aan de ontwikkeling op deze locatie. Na vaststelling kan de anterieure fase starten met een overeenkomst. Daarna kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Er is geen bestemmingsplanprocedure nodig voor deze ontwikkeling. Eigenaar heeft over zijn initiatief al uitvoerig gesproken met de winkeliers en horeca-uitbater in de Proosdijpassage. Omwonenden en andere belangstellenden worden in november

geïnformeerd, nadat er een advies van de Planadviesraad is verkregen.

De procedure voor de omgevingsvergunning staat gepland voor het 1e kwartaal 2022. De start bouw en gevelrenovatie staan op de planning na de bouwvak van 2022.

Nadere toelichting

De Proosdijpassage is een belangrijke plek in de Deventer binnenstad. De passage is nu semi-openbaar: voor en na sluitingstijden van de winkels is de passage niet toegankelijk. Eigenaar gaat de vernieuwing van de gehele passage oppakken. Er wordt gedacht aan het vernieuwen van $\frac{2}{3}$ van de passage naar wonen/werken/winkels. Andere elementen zijn een extra laag, deels op de bestaande bebouwing, daghoreca en het permanent openbaar maken van de buitenruimte tot openbaar gebied.

De gemeente stelde in samenwerking met de initiatiefnemer een zogenaamd 'handelingsperspectief' op. Dit product is maart 2020 afgerond. Het handelingsperspectief is een toetsingskader voor verdere uitwerking naar een schetsontwerp en is als bijlage bij de Nota van Uitgangspunten gevoegd. De plangrens Proosdijpassage grenst aan de zijde van het Lamme van Dieseplein aan de plangrens van het project Lebuinuspleinen.

Nieuwe plannen in de binnenstad betekenen meestal ook een verandering in mobiliteit en parkeerbehoefte. Door de toevoeging van acht appartementen in de toekomst zal de parkeerbehoefte in de binnenstad toenemen, ook al vermindert het aantal m² detailhandel. Voor wonen en detailhandel zijn parkeernormen beschreven en vastgelegd. Het plan maakt dat er hier een afkoop van netto twee parkeerplaatsen geldt. Verder zijn bevoorrading van detailhandel en (ruimte voor) het fietsparkeren aandachtspunten bij uitwerking planvorming.

Een boomeffectanalyse (bea) geeft inzicht in de effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de Proosdijpassage op oa. groeiomstandigheden voor deze omliggende bomen. De omliggende bomen op particuliere grond zijn op de locatie ingemeten, inclusief een boomkroonprojectie om te weten waar feitelijk rekening mee te houden voor het schetsontwerp. Een inpassingsplan voor de omliggende bomen waaronder de monumentale rode beuk is onderdeel van de bea.

Er is een natuurinclusief bouwen -maatwerkpuntenplan voor de Proosdijpassage o.b.v. het schetsontwerp opgesteld door de ecooloog. Er komen onder andere groene daken. Qua energievoorziening takt het plan aan op het bestaande warmtenet.



Handelingsperspectief Proosdijpassage

Maart 2020

INHOUD

1. Intro

1.1	Inleiding	1
1.2	Beschrijving van de locatie.....	1
1.3	Geschiedenis van de plek	3

2. Ambities

2.1	Ontwikkelingsrichting binnenstad.....	6
2.2	Ambities vertaald naar ontwikkeldoelen.....	6
2.3	Ontwerpkader.....	9

3. Relevant Beleidskader

3.1	Woonvisie	10
3.2	Economie	10
3.3	Ruimtelijke ordening.....	11
3.4	Openbare ruimte/leefomgeving.....	13
3.5	Verkeer en parkeren	13
3.6	Milieu	14
3.7	Duurzaamheid	14

4. Vervolgproces

4.1	Stedenbouwkundig plan.....	16
	Participatie.....	16
4.2	Planning	16

1. Intro

1.1 Inleiding

Volgens de eigenaar is de Proosdijpassage toe aan een grondige herziening. Planvorming speelt al langer op deze locatie. In opdracht van de eigenaar heeft I'M Architecten een studie gepresenteerd naar mogelijkheden van de plek. Het is een belangrijke plek in de Deventer binnenstad. De passage is semi-openbaar: voor en na sluitingstijden van de winkels is de passage niet toegankelijk.

Er is ooit een plan voor 4-5 appartementen op de passage gemaakt. Door de brand van 30 oktober 2018 is de planvorming in een stroomversnelling geraakt. Het herstel van het deel dat beschadigd is door de brand is inmiddels afgerond. Nu wordt vernieuwing van de gehele passage opgepakt door de eigenaar, waarbij wordt gedacht aan het vernieuwen van 2/3 van de passage naar wonen/werken/winkels. Andere elementen zijn een extra laag deels op de bestaande bebouwing, daghoreca en het permanent openbaar maken van de buitenruimte tot openbaar gebied.

De initiatiefnemer heeft de gemeente Deventer verzocht om mee te werken aan een verkenning van de haalbaarheid van het initiaief. Als eerste stap stelt de gemeente in samenwerking met de initiaiefnemer een zogenaamd 'handelingsperspectief' op. Hierin geeft de gemeente Deventer aan:

- Op welke ambities zij specifiek wil inzetten bij de herontwikkeling van de Proosdijpassage. Per ambitie wordt in beeld gebracht wat de ontwikkeldoelen zijn en welke thema's daarbij een belangrijke rol spelen.
- Relevante aspecten van het gemeentelijke beleidskader voor de herontwikkeling van de Proosdijpassage, zoals wonen, beschermd stadsgezicht, duurzaamheid, archeologie.
- Het proces voor de verdere planontwikkeling van de locatie en de rol(len) van de ontwikkelende partij en de gemeente daarbij.

Met het handelingsperspectief geeft de gemeente de initiatiefnemer enerzijds inzicht in de beleidsmatige speelruimte, en anderzijds probeert ze daarmee ook de initiatiefnemer te inspireren tot het maken van een plan met een meerwaarde voor de binnenstad van Deventer.

Daarnaast gebruikt de gemeente het handelingsperspectief als toetsingskader bij de verdere planontwikkeling. De passage (buitenruimte en bebouwing) moet bijvoorbeeld een goede ruimtelijke uitstraling hebben, die uitnodigt om de doorsteek te maken.

1.2 Beschrijving van de locatie

Het projectgebied omvat de locatie van de Proosdijpassage die een schakel vormt tussen de Stromarkt, het Lamme van Dieseplein en de Lange Bisschopstraat. Het gebied is middels een onderdoorgang verbonden met de Lange Bisschopstraat en wordt aan weerszijden geflankeerd door achtertuinen van bebouwing aan de Sandrasteeg, Striksteeg, Lamme van Dieseplein en de Stromarkt.

Van oorsprong was de Proosdij een groene, open ruimte in de binnenstad. De eerste verkleining van de binnentuin dateert uit 1668 met de verlegging van de proosdijtuin. In de periode 1668 – 1950 is het gebied nagenoeg ongewijzigd gebleven als groene oase. Dat betekent een periode van bijna 300 jaar aan cultuurhistorische betekenis. De komst van het wederopbouwplan (1950), het daaruit voortkomende saneringsplan uit 1959 en de uiteindelijke realisatie van de bondsspaarbank markeerde een andere manier van denken. De komst van de (inmiddels gesloopte) bondsspaarbank nam een flinke hap uit de tuin, een ruimtelijke annexatie die nog groter zou worden met de nieuwbouw van de huidige bibliotheek. Met de bouw van de proosdijpassage in 1990 werd er een drastisch andere denkwijze voorgesteld, waarbij het gebied feitelijk werd betrokken bij het winkelgebied van de binnenstad. De andere denkwijze culmineerde in de komst van een overdekte winkelpassage, die het groene karakter van het terrein verloren heeft doen gaan. Het huidige gebied oogt vrij stendig, in contrast op het groene karakter dat het gebied geruime tijd heeft gehad. De bomen aan de zuidzijde van de nieuwe bibliotheek dateren uit 1959, met uitzondering van de monumentale rode beuk die nog herinnert

aan de proosdij. Het is vanuit de beleefbaarheid van deze monumentale boom aan te raden om deze boom beter zichtbaar te maken vanaf openbaar terrein. De boom gaat in de huidige situatie schuil achter een schutting en staat op privéterrein. Met laatstgenoemde transformatie in 1990 heeft het gebied dan ook ingeboet aan historisch-stedenbouwkundige en landschappelijke waarde. Opmerkelijk genoeg heeft de plaatsing van extra bomen op de Stromarkt ervoor gezorgd dat het voorheen stenige plein nu groener oogt dan de voormalige groene oase van de Proosdij. Deze omgekeerde hiërarchie heeft de historisch-landschappelijke en stedenbouwkundige waarde geen goed gedaan en doet geen recht aan het onderscheidend historisch karakter van deze gebieden.

De Proosdijpassage zelf kenmerkt zich door een zeer ingetogen sobere architectuur met enkellaagse bebouwing opgetrokken in grijze baksteen in halfsteensverband, met een kunststof (deels) transparante overkapping op aluminium dragers. De pandjes zijn voorzien van een plat dak en wijken qua kleurgebruik, materialisering, formaat en vormgeving sterk af van de rest van de binnenstad. De pandjes zelf herbergen geen cultuurhistorische waarde. Ook in de bestrating en inrichting van het straatmeubilair is sprake van een hoge mate van wezensvreemdheid.

Naast de herinrichting van de Proosdijpassage zelf wordt ook het stuk gemeentelijke openbare ruimte gelegen tussen Proosdijpassage, Lamme van Dieseplein en Stromarkt in deze planontwikkeling meegenomen om te komen tot een goede afstemming en eenduidige inrichting van het geheel dat aansluit op de omgeving. Voor de realisatie van dit deel is de gemeente verantwoordelijk en zal afgestemd en gekoppeld worden aan de herinrichting van de Stromarkt.



1.3 Geschiedenis van de plek

De kerkelijke immunititeit

Vóór de reformatie (vroeg zeventiende eeuw) was hier een kerkelijke immunititeit, een gebied vrij van stedelijke lasten en plichten, waar het kerkelijk recht heerste. Het gebied was ommuurd en bestond uit twee kloosters met kapel, refter, bibliotheek, proosdijwoning, ziekenhuis en omvangrijke tuinen, die de enclave een groen karakter gaven. De wortels van de inrichting van dit bouwblok lagen bij Geert Grote (1340-1384) die hier een centrum van religieuze hervorming vestigde (de Moderne Devotie). In de stad bestonden meerdere van deze immuniteiten; kerken, kloosters of gasthuizen. Na de reformatie kwamen deze kerkelijke eigendommen in handen van de wereldlijke macht (de stad), die de terreinen een openbare bestemming gaf of ze verkavelde en verkocht. Zo werden deze voormalige kerkelijke eigendommen de vroege 'ontwikkellocaties' in de stad. Vanaf 1591 viel de stad een groeiend aantal gebouwen ten deel, mede onder invloed van de reformatie. Naast kloosters en kerkgebouwen kwamen de leegstaande kapittel- en vicarishuizen in stedelijk bezit.

1668: Verlegging van de Proosdijmuur

In 1668 ontstond de Stromarkt door een deel van de immuniteit op te nemen in de stad. De muur om het voormalige besloten terrein van de Proosdij werd afgebroken en verlegd. Hierdoor werd de Proosdijtuin beduidend kleiner van omvang. In dat jaar kwam de laatste proost te overlijden, waardoor gebouwen en tuinen in handen van de stad kwamen. Dit maakte het mogelijk om een nieuw handelsplein in de stad te realiseren: de huidige Stromarkt. Het plein kreeg de naam doordat op de vrij gekomen plek op marktdagen stro werd verhandeld. Als nieuwe pleinvand fungeerde een imposante en rijk gedecoreerde tuinmuur die stamt uit 1668, met op de hoeken twee lage woningen. Achter deze muur lag nog altijd een deel van de voormalige Proosdijtuin. Lange tijd heeft de Proosdijtuin gefungeerd als groene oase in de stad.

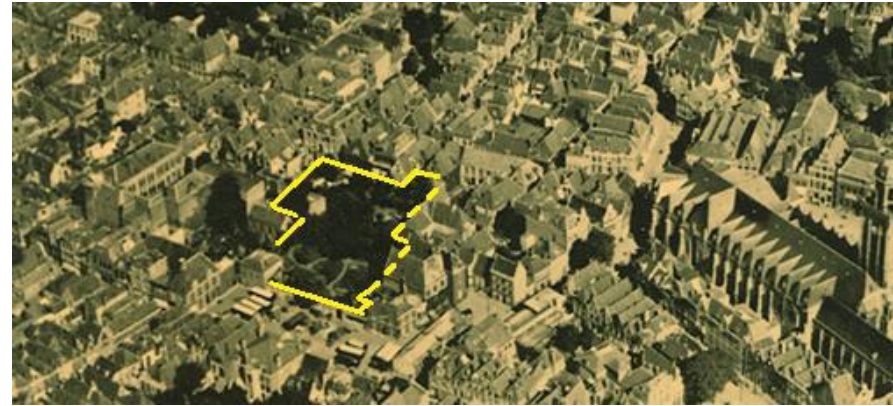


Foto van de achterzijde van de panden aan de Lange Bisschopsstraat net voor de bouw van de passage in 1990.

Het duurde tot na de Tweede Wereldoorlog dat het gebied te maken kreeg met de eerste plannen voor een meer ingrijpende transformatie. Als gevolg van de verwoestingen in de binnenstad tijdens de Tweede Wereldoorlog en onder het juk van de stedelijke naoorlogse vernieuwingsdrang, werd er in 1950 een nieuw wederopbouwplan voor de binnenstad gemaakt.

Het wederopbouwplan

In het Wederopbouwplan voor de Stromarkt (1950) was op de plek van de proosdijtuin een openbaar gebouw geprojecteerd: gemeentearchief, Atheneumbibliotheek of openbare leeszaal. Het was de bedoeling om de kenmerkende structuur van de stad te volgen: een aaneenschakeling van kleine pleinen, verbonden door nauwe straten. Deze tussenschakels gaven de pleinen extra ruimtelijkheid en lieten ze groter lijken. De Kleine Poot werd in het Wederopbouwplan daarom smal gehouden. Wat betreft de Stromarkt was het uitgangspunt om het negentiende-eeuwse, 'deftige' karakter vast te houden. Het was nadrukkelijk niet de bedoeling dit plein onderdeel te maken van het winkelsysteem, maar een representatieve plek te creëren met een openbare functie.

Het wederopbouwplan werd nooit als zodanig uitgevoerd, maar legde de basis voor het in 1959 opgestelde saneringsplan voor de binnenstad van Deventer.



Het saneringsplan

De opstellers van het Saneringsplan (1959) herkenden voor het eerst de potentie van de voormalige proosdijtuin. In plaats van een winkelpassage van de Nieuwstraat naar de Lange Bisschopsstraat (de angst bestond dat dit zou leiden tot 'een vrijwel volledige kortsluiting' van het zuidelijke uiteinde van de lange Bisschopsstraat en de Kleine Poot) werd het oorspronkelijke groene en rustige karakter van het binnenterrein als uitgangspunt genomen.

Voor de aanleg van het Lamme van Dieseplein - onderdeel van het "driepleinen-plan" (Lamme van Dieseplein, Sijzenbaanplein en Broederenplein) dat onderdeel was van het saneringsplan – in 1964 werd het noodzakelijk geacht om de voormalige hogere burgerschool (HBS) te slopen. In samenhang met het aan te leggen parkeerterrein werd voorzien in een doorbraak naar de Stromarkt. Het gereed gekomen parkeerterrein aan de Pontsteeg werd officieel Lamme van Dieseplein genoemd, een verwijzing naar de in 1538 opgerichte kloostergemeenschap van Lamberta van Diese (in het voormalige Lamberta van Diesehuis).

Kaart van het saneringsplan uit 1959

Het saneringsplan voorzag in de realisatie van een doorlopend winkelfront aan de Stromarkt, om zo een circuit te maken tussen Engestraat en Kleine Poot (voor de Proosdijtuin langs. Deze winkels zouden er echter nooit komen vanwege de komst van de Bondsspaarbank in 1966.

Komst van de Bondsspaarbank

Eind jaren vijftig had de Bondsspaarbank (de voorloper van de SNS bank) haar oog laten vallen op de locatie aan de Stromarkt. Volgens het vigerende wederopbouwplan was een openbare functie mogelijk. Dit strookte echter niet met het in voorbereiding zijnde saneringsplan, waar kleine gespecialiseerde winkels op deze plek waren gedacht. In 1967 startte desalniettemin de bouw van de drie bouwlagen hoge Bondsspaarbank. Daarmee ontstond een L-vormige 'pleinruimte' die Stromarkt en Kleine Poot met elkaar verbond. Aan de Stromarkt en de zijde van de Kleine Poot sprong het bankgebouw over de volle breedte met lage winkelbebouwing naar voren. Door deze opzet maakte de spaarbank een front naar de Stromarkt en sloot het winkelcircuit tussen Engestraat – Kleine Poot. De Stromarkt werd hierbij een stuk smaller doordat de bank verder naar voren sprong dan de voormalige tuinmuur. Met de bouw van de bank verdween de Proosdijtuin – en daarmee een heldere overgang tussen Stromarkt en het door de sloop van de HBS aan de Pontsteeg ontstane binnenterrein van het bouwblok tussen Engestraat, Pontsteeg en Lange Bisschopsstraat. Het restant van de tuin en het nieuwe binnenterrein zouden na de bouw van de bank tot een aantrekkelijk voetgangersgebied worden omgevormd.

De komst van de proosdijpassage

Het idee om achter de Spaarbank in de voormalige proosdijtuin een groter winkelcentrum te realiseren werd na de sloop van de HBS in 1964 desalniettemin onderwerp van studie. Het plan was de achterterreinen van de woningen op te kopen en hier een 'vaste markt' neer te zetten, vergelijkbaar met wat we heden ten dage een markthal of warenhuis zouden noemen. Het Deventer architectenbureau Roebbers Klein Douwel ontwierp een flexibele structuur maar dit plan haalde het niet, mogelijk door de ingewikkelde eigendomssituatie met twaalf eigenaren. In 1973 werd met de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan het besluit uit het Saneringsplan 1959 om juist géén winkelpassage te maken van de

Nieuwstraat naar de Lange Bisschopsstraat/Kleine Overstraat opgeheven. In 1980 maakte Roebbers Klein Douwel een nieuw ontwerp, dat wederom niet werd uitgevoerd. Pas met de komst van Bouwbedrijf Obdeijn BV kon de Proosdijpassage worden gerealiseerd. Een ontwerp uit 1986 kreeg nog forse kritiek, omdat geen rekening werd gehouden met de historische kwaliteit (bomen en bebouwing). De gemeente was bang dat de 'warenhuissfeer' van de overkapping, de slechte aansluiting op de omgeving en een ondermaatse vormgeving deze toevoeging aan de stad niet zou verrijken. Ook het teloorgaan van de proosdijtuin stuitte op verzet, onder mee van de Dienst Natuur- en Milieubeheer en de Adviesgroep Monumentenbeleid. Obdeijn paste het ontwerp aan, zodanig dat al wat historisch was meer behouden bleef. Zo richtte de passage geen schade aan, maar bracht evenmin nieuwe kwaliteit in de stad. De stedenbouwkundige opgave (het helder krijgen van tuinen, routes, sferen, oriëntaties) bleef onopgelost. De Proosdijpassage werd in 1990 gebouwd. De plannen voor een 'Passage tweede fase' op het Lamme van Diesseplein bleven onuitgevoerd.



Foto van de achterzijde van de panden aan de Lange Bisschopsstraat net voor de bouw van de passage in 1990.

Met de komst van de proosdijpassage verdween de functie van het gebied als groene oase in de binnenstad. De passage voorzorg in een verknopen van het winkelcircuit tussen Lange Bisschopstraat en Stromarkt.

De volledige historische analyse kun je vinden in de losse bijlage "Cultuurhistorische quickscan Proosdijpassage".

2. Ambities

2.1 Ontwikkelingsrichting binnenstad

We willen samen met onze partners de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrumgebied vergroten. 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 Ambities vertaald naar ontwikkeldoelen

Ambitie: een sterkere woonfunctie

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.

Ontwikkeldoel: toevoegen van de functie wonen

Aan wonen in de stad is behoefte (vanuit alle doelgroepen), dit is een kans om aantrekkelijke woningen midden in het centrum toe te voegen. Aandachtspunt is in elk geval dat voldoende kwaliteit wordt geboden (studio's niet te klein).

Ambitie: meer cultuurhistorische gelaagdheid

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. Koesteren betekent niet dat de binnenstad een openluchtmuseum is. 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.

Ontwikkeldoel: hedendaagse bebouwing met respect voor zijn (historische) context

Hoewel het beleid in het historisch centrum gericht is op behoud van het historische karakter, betekent dit niet dat er geen hedendaagse gebouwen of andere ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad een plek kunnen krijgen (zie: beeldkwaliteitsplan 'Kwaliteit voor ogen'). Het is karakteristiek voor de Deventer binnenstad, dat in de bebouwingen de eeuwen afleesbaar zijn. Wanneer nieuwbouw zich op een eigentijdse, vanzelfsprekende wijze voegt in de bestaande gevelwand, zal zij deel uit gaan maken van de omgeving. Om dat te bereiken is respect voor de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving nodig en moeten bepaalde kenmerken uit de omgeving worden overgenomen. De huidige minimall houdt zich programmatisch, stedenbouwkundig en architectonisch niet tot de omringende bebouwing, de proosdijtuin en de stedenbouwkundige structuur. Een nieuw plan hoeft dan ook niet voort te borduren op de huidige ruimtelijke structuur van dit gebied.

Ontwikkeldoel: Rekening houden met aanwezig (monumentaal) groen en dit waar kan versterken.

In het gebied naast de Proosdijpassage bevindt zich een monumentale beuk die nog stamt uit de tijd van de proosdij. Het is vanuit de beleefbaarheid wenselijk om deze monumentale boom zichtbaar te houden vanaf openbaar terrein.

Ambitie: kwaliteitsimpuls op Deventer schaal

Deventer wil een gastvrije binnenstad zijn. Elke bezoeker, te voet, per fiets, met de auto of openbaar vervoer, onthalen we goed en gastvrij. We willen de bereikbaarheid van het stadscentrum duurzaam versterken.

Aandachtspunten zijn:

- *Bezoekers uit Deventer stimuleren om per fiets naar de binnenstad te komen. Verreweg de meeste bezoekers aan de binnenstad komen uit Deventer. Vanwege duurzaamheid en gezondheid verleiden we ze om per fiets te komen. Daarom moeten de hoofdroutes richting binnenstad zo direct, snel en comfortabel mogelijk zijn. Ze komen idealiter diep in de binnenstad en eindigen bij fietsparkeervoorzieningen van voldoende kwaliteit. Samen met externe partijen kijken we of de bouw van een overdekte parkeervoorziening mogelijk is;*
- *Het voor bezoekers die per auto naar Deventer komen aantrekkelijk maken om parkeerplekken aan de rand van de binnenstad te gebruiken. Automobilisten kunnen op goed bereikbare plekken aan de rand van de binnenstad voor kortere en langere tijd parkeren en via aantrekkelijke looproutes hun bestemming bereiken. Het is gelukt om extra parkeerplaatsen op de Worp aan te leggen en de Brinkgarage te behouden. Zo voorzien we in voldoende parkeerruimte voor de binnenstad. Verschillende 'Park & Walk' routes en de service en beleving (onder andere digitalisering) moeten beter, zodat de verkeersdruk op de historische binnenstad verder afneemt;*
- *Het waar mogelijk verbeteren van de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte. Dat doen we in combinatie met andere ontwikkelingen, zoals grote bouwprojecten en de uitvoering van het meerjarenonderhoudsprogramma. We zijn alert op subsidiemogelijkheden. De komende jaren willen we het Grote Kerkhof en de Stromarkt nieuw inrichten.*

Ontwikkeldoel: parkeervoorziening borgen binnen bestaande parkeervoorzieningen.

Parkeren dient op eigen erf te worden opgelost. Indien het aantal benodigde autoparkeerplaatsen onder de 10 blijft dan kan vrijstelling worden verleend. Voor het fietsparkeren kan mogelijk een bijdrage worden geleverd aan het realiseren van goede fietsparkeervoorzieningen in of rond de locatie in samenhang met Lamme van Deseplein en Stromarkt.

Ontwikkeldoel: afstemming zoeken met de ambities voor het Lamme van Deseplein en de Stromarkt

Inrichting van de openbare ruimte minimaal afstemmen, optimaal integraal op pakken. In het kader van een integrale afstemming wordt in de ontwerpfase gekeken naar de inrichting van de totale ruimte tussen Stromarkt en Lange Bisschopsstraat en de aansluiting van de (nieuw)bouw hierop.

Ambitie: waardevast ondernemen

Het centrum moet een uitdagend vestigingsklimaat bieden voor economische en culturele initiatieven. Alleen dan zullen ondernemers blijven investeren in de binnenstad en daarmee Deventer als vrijetijdseconomie nog beter op de kaart zetten. Er moet ruimte en flexibiliteit zijn om te kunnen ondernemen en te anticiperen op een veranderende markt, maar ook duidelijkheid en zekerheid over de koers die we in de komende jaren varen. We zijn met partners in de binnenstad in gesprek over zaken zoals het bestrijden van leegstand door functiemenging.

Ontwikkeldoel: Het ontwikkelen van een passend flexibel programma

Voor de Proosdijpassage zijn veel plannen geweest. Het verminderen van oppervlakte aan detailhandel en het mogelijk maken van andere functies zodat een gemengd milieu ontstaat was, en is daarbij steeds uitgangspunt. Belangrijk is dat met de vernieuwing de passage aantrekkelijk wordt. Het moet uitnodigen om de doorsteek te maken. Daghoreca is akkoord mits de openingstijden aansluiten bij de Winkeltijdenwet. Een stevige trekker aan de Lange Bisschopsstraat is gewenst.

Ambitie: kern- en dwaalmilieu

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 met vrijetijdsvoorzieningen in de Boreel. In het dwaalmilieu streven we naar een optimale menging winkels, horeca, cultuur, dienstverlening en ambachtelijke bedrijvigheid. We bieden ruimte voor wonen, mits milieueisen dat mogelijk maken. 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 een kleurrijk palet aan deelgebieden dat de binnenstad van Deventer een

eigen gezicht geeft. In het zuidelijk deel van de Lange Bisschopsstraat tussen het Grote Kerkhof en de Proosdijpassage en rondom het Broederenplein willen we meer flexibiliteit in ruimtegebruik mogelijk maken om de leegstand tegen te gaan. Hier geven we het dwaalmilieu graag een kans. In het zuidelijke deel van de Lange Bisschopsstraat vinden we wonen en kantoren op de begane grond echter niet wenselijk. In de Smedenstraat willen we het tussen de Sijzenbaanplein en de Gibsonstraat mogelijk maken om winkels in woningen om te zetten. We werken zo toe naar een compacter kernwinkelgebied, terwijl het maken van een 'winkelrondje' mogelijk blijft.

Ontwikkeldoel: mogelijk maken 'winkelrondje' als onderdeel compacter kern winkelgebied.

Gemeente wil de verbinding die de Proosdijpassage vormt, permanent onderdeel laten uitmaken van de openbare ruimte en permanent toegankelijk laten zijn. Om de Lange Bisschopsstraat te verbinden met de Stromarkt en bibliotheek moet in de openbare ruimte een heldere routing/verwijzing worden opgenomen.

Ontwikkeldoel: Eigen identiteit als onderdeel van het kleurrijk palet van het dwaalmilieu.

Behandel de locatie als een binnengebied, dat samen met Lamme van Diesseplein en de achterzijde van de bibliotheek een nieuwe betekenis kan geven aan de immunitet, als groene oase in de stad, waar ook bebouwing deel van kan uitmaken.

Ambitie: duurzaam ontwikkelen

Op weg naar energieneutraliteit willen we alle kansen voor energiebesparing in de binnenstad verzilveren. Het nieuwe stadhuis is een mooi voorbeeld hoe dat in de praktijk van een oude binnenstad gerealiseerd kan worden. 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. 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

vergoenen 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.

Ontwikkeldoel: Leg de verbinding met klimaatbestendige maatregelen en ecologie

Van oudsher was de proosdij voor een groot deel onbebouwd en voorzien van veel groen. In het kader van de transformaties die het gebied heeft gekend is de ruimte versteend. De binnenstad van Deventer heeft te maken met hedendaagse ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatbestendigheid, met zaken als waterafvoer, hittestress, groenbeleving en het welen van de auto uit de binnenstad. Het verwezenlijken van de klimaatambities is ter plaatse van de huidige proosdijpassage te combineren met een cultuurhistorische impuls, bijvoorbeeld door concrete natuurinclusieve maatregelen in het plangebied te treffen. Een win-win-situatie die inspeelt op de integrale opgaven die voortkomen uit de komst van de Omgevingswet in 2021.

2.3 Ontwerpkader

Samengevat moet het op te stellen ontwikkelperspectief aan de volgende uitgangspunten voldoen:

Ruimtelijke inpassing

- Als zodanig herkenbare schakel in de verbinding tussen hoofdwinkelstraat en de bibliotheek.
- Functioneel onderdeel van het aangrenzende gemengde dwaalmilieu.
- Eigen identiteit waarbij de verwijzing naar de voormalige Proosdij dient als inspiratie voor gebouwontwerp en inrichting.
- Menselijke maat is leidend.

Programma

- Gemixed programma waarbij ingezet wordt op winkels, ambachten en woningen.
- Aanvullen met daghoreca is mogelijk.
- Wonen op de begane grond behoort tot de mogelijkheden.

Bebouwing

- Zoeken naar een eigen, voor de stad aanvullende identiteit. Ruimte voor nieuwe concepten op het gebied van bouwen.
- Een goede uitwerking van het aspect duurzaamheid is een vereiste.
- Nieuwe gebouwen moeten (nieuwe) de route tussen de Lange Bishopsstraat en Stromarkt begeleiden. Er hoeft niet in de huidige footprint van de passage terug te worden gebouwd.
- Twee bouwlagen is mogelijk waarbij een goede overgang naar de aangrenzende percelen leidend is.

Inrichting (openbare) ruimte

- Het ontwerp van de openbare ruimte wordt afgestemd met het ontwerp of ontwerpuitgangspunten voor de pleinen. De Proosdijpassage wordt een integraal onderdeel binnenstedelijke openbare ruimte. Het ontwerp is een gezamenlijk product van initiatiefnemer en de gemeente.

- De openbare ruimte wordt verder ingericht met aandacht voor een verwijzing naar de historische identiteit van de plek. Daarbij worden de meest actuele duurzaamheidsdoelstellingen geïmplementeerd.

3. Relevant beleidskader

3.1 Woonvisie

In de Woonvisie 2018 is aangegeven waar het woonbeleid de komende jaren zich op richt. Het geeft de ambities en belangrijkste opgaven weer.

Ambitie 'Vitale stad aan de IJssel'

Bij een vitale gemeente hoort een woningmarkt die voldoende woningen biedt voor het opvangen van de eigen bevolkingsgroei en de mensen die in Deventer willen komen wonen. Een woningmarkt die aansluit op de wensen van de inwoners, die in antwoord op de veranderende woonwensen en opgaven, ruimte biedt voor nieuwe woonconcepten, innovatieve ideeën en particulier opdrachtgeverschap. Elke ontwikkeling moet kwaliteit toevoegen en van meerwaarde zijn voor de Deventer samenleving.

Ambitie 'Ongedeeld en inclusief'

We willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en waarin we 'samen leven'. Dit betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend, gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Evenals de mogelijkheid om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, ook als zorg nodig is.

Ambitie 'Duurzaam en toekomstbestendig'

We willen een duurzame woonomgeving zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. 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.

In het woonbeleid wordt extra aandacht besteed aan de groepen senioren en zorgvragers, doelgroepen van beleid (lagere inkomens), starters (huur- en koopmarkt), bijzondere aandachtsgroepen en nieuwvestigders van buiten de stad.

3.2 Economie

De Proosdijpassage is een belangrijke verbinding tussen de Stromarkt/Nieuwe Markt en Lange Bisschopstraat/Kleine Overstraat. Met de herontwikkeling van de Proosdijpassage kan deze worden versterkt. De huidige passage is een toonbeeld van oud en gedateerd winkelvastgoed. De kwaliteit en uitstraling sluiten niet aan op de hoogwaardige nieuwbouw van de bibliotheek en de historie van de Lange Bisschopstraat en de beide Overstraten.

De Proosdijpassage valt in de binnenstad onder het dwaalmilieu (zie Omgevingsvisie). De herontwikkeling van de Proosdijpassage wordt getoetst aan de Omgevingsvisie. Een mooie mix van functies in het dwaalmilieu is het streven, dit geldt ook voor de Proosdijpassage. Bij de meeste functies staat aangegeven: 'onder voorwaarden is toename van deze functie mogelijk'.

Daarnaast is er vanuit economie ook nog sectoraal beleid zoals beleid op gebied van detailhandel en horeca. Wat betreft de keuzes voor de fysieke leefomgeving zijn de keuzes uit het detailhandels- en horecabeleid in principe één op één overgenomen in de Omgevingsvisie. Soms gaat de Omgevingsvisie zelfs iets verder dan het huidige beleid.

De locatie Proosdijpassage biedt de mogelijkheid het verstilde milieu aan het Lamme van Diesseplein door te trekken. De functie als verbinding Nieuwstraat/bibliotheek – Lange B/Kleine Overstraat kan behouden blijven en zelfs versterkt worden. Een vormgeving en functie als traditionele winkelpassage is daarbij niet nodig. Een meer gevarieerde en flexibel in te vullen bebouwing past hier beter. Publiekstrekkingen in welke vorm dan ook om bezoekers de Proosdijpassage te laten inlopen zijn van belang bij beide ingangen van de Proosdijpassage.

Wat betreft horeca kan vanuit economie gesteld worden dat daghoreca gerelateerd aan de winkeltijden gewenst is in de Proosdijpassage. Dit betreft horeca categorie 3a. In het dwaalmilieu is nachthoreca (cafés en dergelijke) onwenselijk. Daghoreca is hier denkbaar, zoals lunchrooms die qua openingstijden gerelateerd zijn aan de openingstijden van de winkels.

Wonen is een logische functie aan de zuidzijde van de doorsteek, aansluitend op omliggende bouwvolumes. Ook naar kleinschalig ingepaste woningtypes met relatief klein oppervlak bestaat veel vraag. Aan de noordzijde kan meer ruimte voor groene accenten komen. In het uit te werken plan worden deze denkrichtingen getoetst en waar mogelijk verder geconcretiseerd.

3.3 Ruimtelijke ordening

In het het plangebied is het bestemmingsplan Binnenstad (vastgesteld december 2012) van toepassing. De vigerende bestemming is “Centrum – Kernwinkelgebied 2”. Ter plaatse van deze bestemming zijn de functies detailhandel en dienstverlening toegestaan op de begane grond. Ook ondersteunende horeca is toegestaan (categorie 3b). Op de verdieping is het mogelijk te wonen.

Bebouwing dient binnen het daartoe aangegeven bouwvlak gebouwd te worden. In het bestemmingsplan is tevens een aanduiding opgenomen ter plaatse van de onderdoorgang, waar tot een bouwhoogte van ten minste 3 meter niet mag worden gebouwd.

Op dit moment is het ‘Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen’ in voorbereiding (vaststelling verwacht maart 2020). In dit bestemmingsplan zijn dezelfde functies toegestaan, ook de bouwregels zijn gelijk aan de regels in het bestemmingsplan Binnenstad. De plansystematiek is echter gewijzigd.

Procedure

Bij het ontwikkelen van de locatie zal aan de hand van het concrete plan beoordeeld worden welke planologische procedure benodigd is. Indien er sprake is van het wijzigen van de functie van de bestaande bebouwing (bijvoorbeeld wonen op de begane grond), dan is dit mogelijk middels het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan^[1]. Het betreft hier een reguliere

^[1] art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo jo. art 4 lid 9 bijlage II Besluit Omgevingsrecht: “het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein [...]”.

omgevingsvergunning (een zogenaamde “2^e graads omgevingsvergunning”).

Indien er sprake is van een combinatie van het wijzigen van de functie en het uitbreiden van de bebouwing (door bijvoorbeeld het toevoegen van een verdieping en het daarmee verhogen van de bouwhoogte) dan kan eveneens gebruik gemaakt worden van een reguliere omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan^[2] (“2^e graads omgevingsvergunning”). Het afwijken van de functie kan in dit geval gecombineerd worden met het afwijken van de bouwregels.

Huidige bouwregels bestemmingsplan:



Bouwvlak

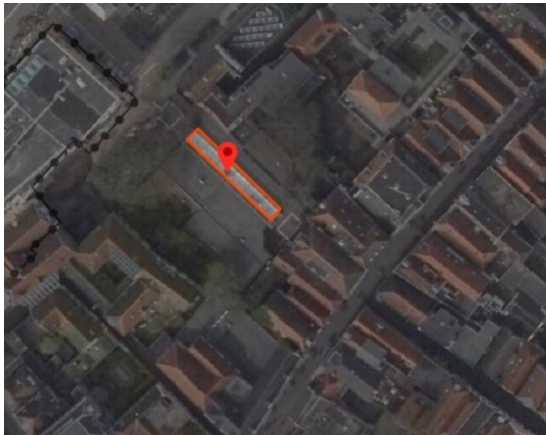
^[2] art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo jo. art 4 lid 1 bijlage II Besluit Omgevingsrecht: “een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan [...]” en art 4 lid 9 bijlage II Besluit Omgevingsrecht: “het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein”.



Onderdoorgang



Bouwhoogte: max 4 meter



Bouwhoogte: max 6 meter



Bouwhoogte: max 15 meter
Goothoogte: max 12,5 meter



Waardevolle binnentuin

Naast het bestemmingsplan gelden ook de spelregels van het “vigerende beeldkwaliteitsplan “Oog voor Kwaliteit”. Met name de Planadvies Raad zal hier aan toetsen.

3.4 Openbare ruimte/leefomgeving

De initiatiefnemer en gemeente zullen op basis van de in deze nota vastgestelde uitgangspunten gezamenlijk een integraal inrichtingsplan opstellen voor de ontwikkeling van de Proosdijpassage e.o. Verrekening vindt plaats in nadere afstemming. Naast de onderhavige nota vormt het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de Gemeente Deventer hiervoor het algemene toetsingskader, te raadplegen via: <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>.

Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen. Waar deze standaard in de praktijk niet voorziet in een

duidelijke oplossing overlegt de gebruiker altijd met de contactpersoon van de gemeente Deventer. Het inrichtingsplan moet voorgelegd worden aan de beheergroep van de gemeente Deventer, die het inrichtingsplan toetst op onder andere beheers- en functionele aspecten, en daarbij het Programma van Eisen Openbare Ruimte hanteert

3.5 Verkeer en parkeren

De [beleidsregel parkeernormen uit 2013](#) dient als uitgangspunt. De daarin genoemde parkeernormen, de gebiedsindeling en de parkeerbijdragen worden, behoudens afwijking, als een gegeven beschouwd.

Bouwen en parkeren zijn vaak onlosmakelijk met elkaar verbonden. Daar waar verkeersaantrekkende bebouwing wordt gerealiseerd, zal tevens behoefte aan parkeerruimte ontstaan. Niet zelden leidt deze behoefte tot een spanningsveld tussen de belangen van de ontwikkelaar en het streven van gemeenten en omwonenden naar het beheersbaar houden van de parkeerdruk.

Iedere ontwikkeling moet in principe in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Er mag niet zonder meer van worden uitgegaan dat de gevolgen van de verkeersaantrekkende werking van een particulier initiatief “blindelings” worden afgewenteld op de maatschappij (lees: gemeente). Het op de juiste wijze én op de juiste plaats voorzien in voldoende parkeergelegenheid is van belang voor het behoud van een goede ruimtelijke kwaliteit, een openbare ruimte waarin het prettig is te verblijven en daarmee mede een taak van de gemeente.

Om te kunnen berekenen wat nu “voldoende parkeerruimte” is zijn “parkeernormen” onmisbaar. Voor wonen en detailhandel zijn parkeernormen beschreven en vastgelegd. Zodra er een meer omlijnd, concreter plan ligt waaraan gerekend kan worden, kan de parkeernorm pas nader gedefinieerd worden. Verder zijn bevoorrading van detailhandel en (ruimte voor) het fietsparkeren aandachtspunten bij toekomstige planvorming.

3.6 Milieu

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Kwaliteit is belangrijk bij de vormgeving van onze omgeving. De ruimte is schaars, en de investeringen daarin dienen toekomstwaarde te hebben. De ruimtelijke behoeften van wonen, werken, recreëren, mobiliteit, water en natuur verdienen een samenhangende benadering. Om aan te tonen dat wordt voldaan aan de normen die daarbij gelden dienen de volgende milieuhygiënische aspecten te worden onderzocht.

Bodem

Bekend is dat er bodemverontreiniging aanwezig is van een oude wasserij. Bodemonderzoek is derhalve nodig indien er sprake is van een functiewijziging (bijvoorbeeld naar 'wonen').

Geluid

Er dient onderzoek naar relevant geluid ter plaatse te worden gedaan. Denk bijvoorbeeld aan bevoorradersverkeer. Hierbij dient ook gekeken te worden naar geluid in kader van activiteiten besluit milieubeheer.

Luchtkwaliteit

Hiervoor dient een Niet In Betekenende Mate (NIBM) toets gedaan te worden. Genereert de ontwikkeling verkeer die van invloed is op de luchtkwaliteit?

Geur

Het is aan de initiatienemer om aan te tonen dat er geen relevante geurhinder optreedt (vanuit winkel / daghoreca).

PAS

Is er sprake van stikstof depositie? Hiervan moet aangetoond worden dat deze 0,00 is. Dit gaat met een zgn. Aerius-berekening.

Externe veiligheid

Er zijn geen relevante risicobronnen in de omgeving. De aanvrager hoeft niets aan te leveren.

3.7 Duurzaamheid

Gemeente Deventer is een duurzame gemeente met de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Elke ontwikkeling in Deventer is een kans om bij te dragen aan een betere leefomgeving, waarbij het gaat om het totaalresultaat, de integrale omgevingskwaliteit. Duurzaamheid valt uiteen in een aantal thema's zoals energie, klimaatbestendig en-adaptatie, mobiliteit, circulaire economie, groen en biodiversiteit. De doelstelling is niet om op alle duurzaamheidsthema's maximaal te scoren, het gaat om kansen concretiseren en toelichten hoe duurzaamheid wordt verwerkt in het plan.

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.

Welke beleidskaders zijn hier om rekening mee te houden?

- Werkwijze ecologie
- Visie duurzaam Deventer
- Bestuursakkoord 2018-2022

Energie

- Het besparen van energie.
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.
- Het oogsten van schone energie.
Kansen voor het oogsten van schone duurzame energie worden optimaal benut. Voordehand 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.

Circulaire economie

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

Natuurinclusief bouwen (groen en biodiversiteit)

- Oog voor natuurinclusief bouwen
Er worden maatregelen getroffen aan het bouwwerk 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. Denk bijvoorbeeld aan (eenvoudige) maatregelen als daktuinen, nestkasten voor vogels of een geveltuintje.

Klimaatbestendig en -adaptatief

- Klimaatadaptatie is de norm.
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 komt tot uiting 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 / infiltreren van water. Dit kan soms al met eenvoudige maatregelen.

Gezondheid

- Een prettige, gezonde, groene leefomgeving voor mens, plant en dier. 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.

4. VERVOLGPROCES

4.1 Stedenbouwkundig plan

Als uitwerking van het handelingsperspectief biedt het stedenbouwkundig plan een inschatting van de ontwikkelingsmogelijkheden van de plek. Met stedenbouwkundig plan bedoelen we hier een bouwplan met een inrichtingsplan. Het stedenbouwkundig plan bevat een visie op het plangebied waarin in ieder geval de bestaande situatie betrokken is. Het is een 'tekening' van de gewenste inrichting van het plangebied waarop de kavels, het programma, inrichting openbare ruimte etc. zijn weergegeven.

Om het stedenbouwkundig plan te kunnen maken zijn één (of meer) werkateliers met de initiatiefnemer gedacht, waarbij initiatiefnemer en gemeente zorgen voor inbreng van de benodigde kennis. Hier komen planschetsen en kaders samen in een interactief proces.

Participatie

Vooruitlopend op de Omgevingswet is het wenselijk aan de voorkant inzicht te krijgen in de aanpak van het participatieproces van projecten. Het betrekken van 'de omgeving' bij particuliere ruimtelijke initiatieven als die van de Proosdijpassage is een manier om te komen tot 'gedragen' plannen. Dit is niet alleen in het belang van de initiatiefnemer, maar ook van omwonenden, gebruikers en de gemeente.

In overleg komen partijen tot een procesvoorstel om de participatie vorm te geven. Uitdaging is om met elkaar een evenwicht te vinden tussen 'richting geven' en 'ruimte bieden'.

In de fase van het stedenbouwkundig plan, betreft de initiatiefnemer belanghebbenden bij de planvorming. De initiatiefnemer is de planeigenaar, bij hem ligt de regie voor het betrekken van de omgeving bij de plannen. Tegelijkertijd heeft de gemeente ook een belang bij een goed proces, die ruimte biedt voor de lokale samenleving.

Besluitvormingsmoment

Het stedenbouwkundig plan (bouwplan met inrichtingsplan) wordt voorgelegd aan het college van B&W ter vaststelling. Deze fase eindigt met een 'go/ no-go' besluit van het college van B&W en met een 'go/ no-go' besluit van initiatiefnemer/ exploitant. Bij een 'Go' start de anterieure fase.

Anterieure fase

In deze fase staan producten als technische uitwerking van de inrichting openbare ruimte en procedure van de omgevingsvergunning centraal. In de fase van omgevingsvergunning is er wettelijke ruimte voor inspraak door belanghebbenden.

4.2 Planning

Vanaf **maart 2020** start de fase 'stedenbouwkundig plan', en is er **medio maart** een werkatelier met onder andere stedenbouw voor de voorbereiding en de uitwerkingsrichting van het stedenbouwkundig plan. Op basis van een procesvoorstel voor de participatie, kan er dan **medio april** een bijeenkomst zijn met omwonenden en belanghebbenden.

Initiatiefnemer maakt op basis van de uitkomsten van het werkatelier én de inbreng vanuit het participatieproces, het eindconcept stedenbouwkundig (bouw)plan. Dat legt hij nog een keer voor aan de gemeente. Indicatie is **voorjaar 2020**.

Op dat moment is een eerste toets van het stedenbouwkundig plan bij de Planadviesraad ook aan de orde. Indien hier positieve advisering op volgt, kan het stedenbouwkundig (bouw)plan, ter vaststelling naar het college in **voorjaar 2020**.

Indien en zodra het stedenbouwkundig (bouw)plan is vastgesteld door B&W, start de anterieure fase en hebben partijen de intentie om een anterieure overeenkomst te sluiten. Met een vastgestelde anterieure overeenkomst kan de omgevingsvergunning procedure worden opgestart.



Adviesnotitie Bomen Proosdijpassage Deventer

Projectlocatie	Proosdijpassage Deventer
Opdrachtgever	Slotprins
Contactpersoon	dhr. M. Slothouber
Datum	23 februari 2021
Opgesteld door	D.J. (Dirk Jan) Wind (ETT)

Inleiding

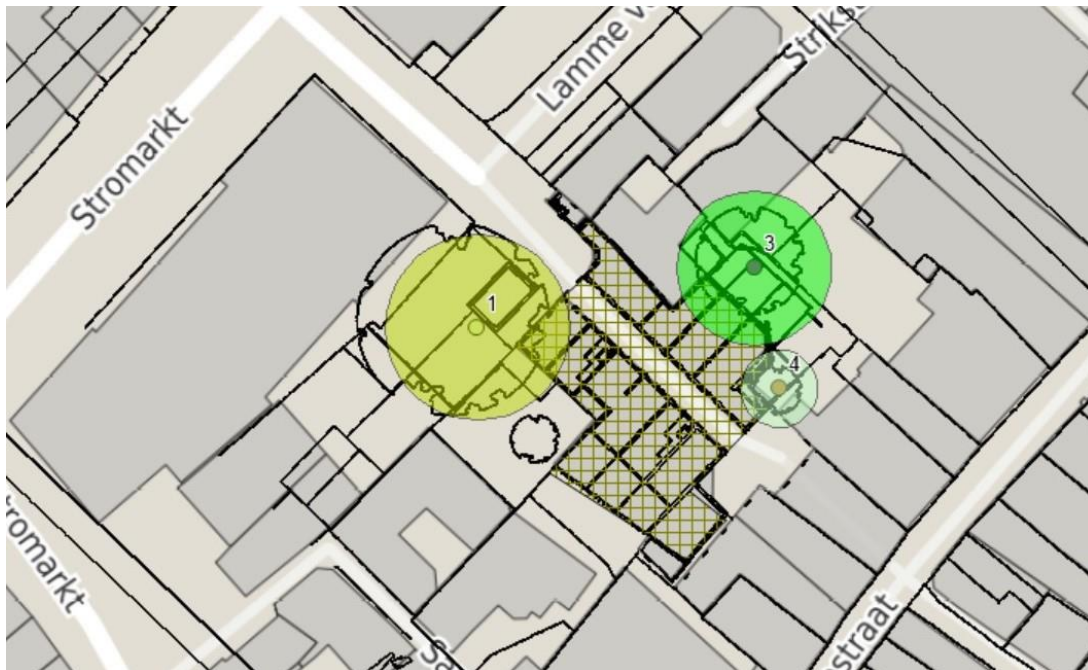
In opdracht van dhr. M. Slothouber van Slotprins is een adviesnotitie geschreven met betrekking tot de bomen nabij de Proosdijpassage in Deventer. Het gaat hierbij om 3 bomen die binnen de invloedssfeer van het schetsontwerp voor de toekomstige Proosdijpassage vallen.

Het doel van deze adviesnotitie is om de resultaten van de inmeting van de bomen weer te geven. Daarnaast wordt er een advies gegeven of er mogelijkheden zijn om de bomen te snoeien om voldoende takvrije ruimte te creëren voor de realisatie van het voorgenomen plan. De bomen zijn als punt opgenomen in de kaart. Daarbij zijn van de bomen onder andere de conditie, levensverwachting, hoogte, dikte en kroon diameter opgenomen.

Er staan nog enkele bomen in de achtertuinen van aangrenzende gebouwen die niet benaderbaar waren. Deze bomen hebben ook geen invloed op de voorgenomen ontwikkelingsplannen. Na overleg met dhr. Slothouber is besloten om alleen de bomen die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de Proosdijpassage in deze notitie op te nemen. Het gaat hierbij om 3 bomen (zie afbeelding 1 de boomnummers 1,3 en 4).

Resultaten

In afbeelding 1 is de projectlocatie met de ingemeten bomen weergegeven. Daaronder de overzichtsfoto's van de geïnventariseerde bomen (afbeelding 2,3 en 4).



Afb. 1 Situatie met ingemeten bomen

In de onderstaande afbeeldingen 2,3 en 4 is de huidige verschijningsvorm te zien.



afb. 2 Rode beuk



afb. 3 Beuk



afb. 4 Zwarte noot

Tijdens het veldwerk zijn de bomen beoordeeld op conditie en boomtechnische gebreken.

In afbeelding 1 is zichtbaar dat de kronen van alle 3 de bomen boven de bestaande/toekomstige bebouwing groeien. De diameter van de kroon is hierbij in verhouding weergegeven.

In tabel 1 zijn de inventarisatiegegevens van de bomen weergegeven. In alle 3 de bomen is dood hout aangetroffen. In boom 3 is aan de stamvoet een aantasting aangetroffen van waarschijnlijk de dikrandtonderzwam. In boom 4 is een ingerotte snoeiwond aanwezig.

Nr.	Soortnaam	Boomhoogte	Stamdiam(cm).	Kroonstraal (m)	Conditie	Kroon	Stam	Stamvoet	Levensverwachting
1	Rode Beuk	18 -24 m	138	12	Voldoende	Dood hout	Geen	Geen	> 15 jaar
3	Beuk	18 - 24 m	133	10	Onvoldoende	Dood hout	Geen	Zwam	5 - 10 jaar
4	Zwarte Noot	12 - 15 m	58	5	Onvoldoende	Dood hout	Rotting	Geen	10 - 15 jaar

Conclusie en Advies

Algemeen

Vanuit de inventarisatie zijn de volgende conclusies te trekken. In alle drie de bomen bevindt zich dood hout. Geadviseerd wordt deze te verwijderen zodat dit geen schade aan derden kan veroorzaken.

Boom 1 heeft voor een monumentale boom een voldoende conditie. Deze boom heeft daardoor een levensverwachting van meer dan 15 jaar. De kroon van de boom groeit 6-7 meter over de bestaande bebouwing en de toekomstige bebouwing. Met de huidige kroonvorm kan een tweede verdieping zonder snoeien niet gerealiseerd worden.

Boom 3 heeft een onvoldoende conditie door de aanwezigheid van een zwamaantasting. De levensverwachting is daardoor 5-10 jaar. Om de levensverwachting van deze boom, beter inzichtelijk te krijgen is het advies om nader onderzoek middels geluidstomografie uit te voeren. Hiermee kan middels geluidsgolven inzichtelijk worden gemaakt in hoeverre de boom van binnen rot is en welke levensverwachting van toepassing is. De kroon van deze boom groeit ongeveer 5 meter boven de bestaande bebouwing.

Boom 4 heeft een onvoldoende conditie, mede door de inrotting van de aanwezige snoeiwond. Hierdoor is de levensverwachting korter, naar verwachting 10 tot 15 jaar. De kroon van deze boom groeit beperkt over de bestaande bebouwing.

Hieronder zijn de geadviseerde maatregelen, vanuit veiligheid en toekomstverwachting puntsgewijs weergegeven.

Maatregelen korte termijn:

- ☞ Binnen 6 maanden verwijderen van dood hout.
- ☞ Binnen 3 maanden uitvoeren van Nader Onderzoek middels geluidstomografie van boom 2 met een zwamaantasting.

Snoeien

Naast de inventarisatie is de vraag gesteld of en zo ja hoe de bomen gesnoeid kunnen worden, zodat een 2^e verdieping kan worden gerealiseerd met behoud van de bomen.

- ☞ (Oude)Beuken kunnen slecht tegen veranderingen in hun leefomgeving. Dat geldt voor de groeiplaats, waterhuishouding maar ook voor de intrede van licht op de stam. Hierdoor kan bij veranderende lichtinval als gevolg van snoeien zonnebrand ontstaan. Hierdoor sterft de bast van de boom af en wordt de sapstroom onderbroken. De conditie en levensverwachting van de boom neemt hierdoor af. Vanwege de respectabele leeftijd van de beuken en de beeldbepalende functie van de bomen (met name boom 1) is voorzichtigheid met snoeien geboden.
- ☞ Door het snoeien van boom 1 zal de vorm van de kroon worden aangetast door het innemen van takken om de verdieping te kunnen realiseren. In het kader van de monumentale status en de beeldbepalende boom is het niet wenselijk om dit te doen.
- ☞ De takken van met name boom 1 groeien ver over de huidige bebouwing en zal daardoor in conflict komen met de realisatie van de te bouwen verdieping. Zie afbeelding 1 waarbij de kronen van de bomen op schaal zijn weergegeven.
- ☞ Er zal gezien de toekomstige situatie regelmatig voorkomen dat de bomen en de bebouwing elkaar in de weg zitten. Het uitzicht zal door takken belemmerd worden, takken die te regelmatig te dicht bij de gevel komen, evt. realiseren van een dakterras, balkons etc. Hierdoor blijf je altijd snoei-behoefte houden.

In algemene zin geldt dat tijdens het snoeien takken tot een diameter van 5 cm kunnen worden weggenomen. Het advies is wel om dit te laten doen door een vakspecialist (ETW-er). Deze weet vanuit zijn specialisme wat technisch haalbaar is.

Bij boom 1 heeft het snoeien van de dikkere takken tot gevolg dat de lichtinval door de zon op de stam vergroot zal worden. Hierdoor is de kans op het ontstaan van zonnebrand reëel. Dit is nadelig voor de toekomstverwachting van de boom. Daarnaast wordt de verschijningsvorm (kroon) van deze monumentale boom aangetast. De takken kunnen eventueel worden ingenomen. Voor de toekomst zullen boom en de te realiseren 2^e verdieping (woning 7) elkaar voortdurend in de weg zitten. Het advies is dan ook om deze boom niet te snoeien maar het ontwerp aan te passen. De voorkeur gaat daarbij uit naar het opschuiven van woning 7 tegen woning 3 en het geplande dakterras tussen woning 3 en 7 te verplaatsen naar de andere zijde van woning 7. Hierdoor voorkom je voor de toekomst dat de boom en de woning elkaar in de weg zitten.

Mocht er toch gekozen worden voor het snoeien van de beuken dan is het advies om de stammen van de boom in te pakken met jute om zo de lichtval op de stam te verkleinen en de schade te beperken. Dit geldt ook tijdens de bouw en sloopwerkzaamheden, waardoor tijdelijk de lichtval op de stam sterk vergroot zal worden. Na verloop van tijd zal de jute verteren en wordt de boom langzamerhand weer bloot gesteld aan zonlicht. Daardoor heeft de boom meer tijd om te reageren op de veranderende omstandigheden.

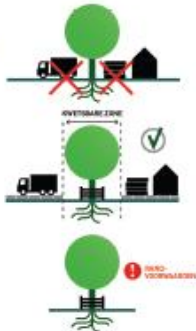
Bij boom 3 gaat het om een dikke tak en wat dunne takken die gesnoeid moeten worden om voldoende ruimte te creëren om een verdieping te realiseren. De dikke tak heeft voor de boom niet veel waarde vanwege de snoeiacties die er in het verleden zijn geweest. Deze tak kan deels weggehaald worden. Hierdoor ontstaat echter wel een grote snoeiwond, en het risico dat de boom de wond niet goed kan afgrenzen en er rotting ontstaat. Voor het realiseren van een 2^e verdieping moet de snoeiingreep zo beperkt mogelijk blijven.

Het is mogelijk om boom 4 te snoeien zonder dat de boom hiervan nadelige gevolgen ondervindt, door de dunnere takken aan de buitenkant van de kroon te snoeien. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte om de bouwwerkzaamheden uit te voeren.

BOMENPOSTER

WERKEN ROND BOMEN

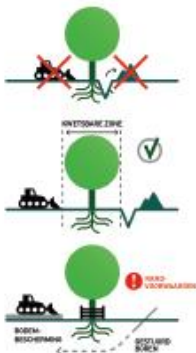
OPSLAG, PARKEREN EN TRANSPORT



Voor opslag, parkeren en transport gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld het plaatsen van drukverdelende rijplaten.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

GRAVEN, OPHOGEN EN ANDERE BODEM-BEWERKINGEN

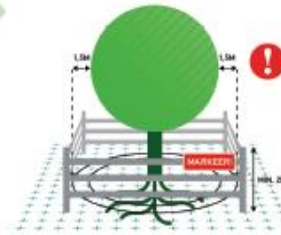


Voor graven, ophogen en bodembewerking gelden randvoorwaarden binnen de kwetsbare boomzone. Bijvoorbeeld minimale graafafstanden en wortelbescherming.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

Habelgaten, manneluizen en gestuurd boren bieden soms een goed alternatief. Let bij grond- en graafwerkzaamheden ook op kabels en leidingen (KLIC-melding, WRM).

KWETSBAAR BOOMZONE



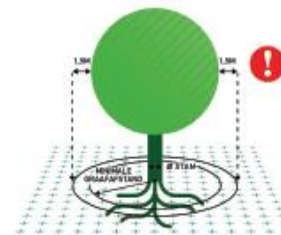
1 Werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel zijn binnen de KWETSBAAR BOOMZONE alleen toegestaan MET TOESTEMMING (goedgekeurd Werkplan).

RANDVOORWAARDEN EN EISEN

- 1 Plaats een niet-verplaatsbare fysieke bescherming rond de boom (vanaf 10 cm tot minimaal 2 m boven het maaikeld) en markeer deze als beschermd boomgebied.
- 2 Binnen elke kwetsbare boomzone zijn de uitvoering van werkzaamheden en de opslag van materiaal en materieel alleen toegestaan met toestemming via een door de opdrachtgever of directe goedgekeurd Werkplan.
- 3 Binnen elke kwetsbare boomzone gelden randvoorwaarden die uitgewerkt moeten zijn in het goedgekeurde Werkplan. Deze randvoorwaarden worden in de regel opgesteld aan de hand van een Bomen Effect Analyse (BEA).
- 4 Het Werkplan vermeldt gedetailleerd (per boom) wanneer, op welke wijze, volgens welke randvoorwaarden en met welk materieel en welke hulpmiddelen werkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone moeten worden uitgevoerd.
- 5 Werkzaamheden mogen de duurzame instandhouding van de boom nooit in gevaar brengen.
- 6 Graafwerkzaamheden binnen de kwetsbare boomzone zijn uitsluitend toegestaan met toestemming via het goedgekeurde Werkplan.

LEIDDRAAD MINIMALE GRAAFAFSTANDEN (INDICATIEF)

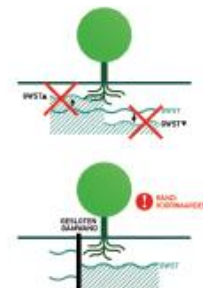
Stam Ø	Minimale graafafstand vanuit het hart van de stamvoet	Eenzijdige wortelontwikkeling of scheefstaande boom (trekzijde)
20 cm	> 1,25 m	2,0 m
40 cm	> 1,50 m	2,5 m
60 cm	> 1,75 m	3,0 m
80 cm	> 2,25 m	3,5 m
100 cm	> 2,50 m	4,0 m
150 cm	> 3,00 m	5,0 m



1 Kwetsbare boomzone = Kroonprojectie + 1,5 meter

Kijk voor aanvullende informatie over randvoorwaarden en een goedgekeurd Werkplan op: www.bomenposter.nl

BRONBEMALING EN VERANDERINGEN IN GRONDWATERSTAND



Voor bronbemalingen en veranderingen in de grondwaterstand gelden zowel binnen als buiten de kwetsbare boomzone randvoorwaarden. Bijvoorbeeld het toepassen van een gestelde bronbemaling.

1 Randvoorwaarden moeten worden uitgewerkt in een goedgekeurd Werkplan!

VLOEISTOFFEN EN GASSEN



Bodemvreemde gaspen en vloeistoffen kunnen grote schade veroorzaken aan de groeiplaats van een boom.

Houd gassen en vloeistoffen, maar ook cementzand en waterafvoer, op grote afstand van de kwetsbare boomzone!

SNOEIWERKZAAMHEDEN



Het snoeien van bomen is alleen toegestaan met toestemming van de opdrachtgever of directe, ook wanneer er enkel sprake is van een gebroken of beschadigde tak.

Deze uitgave van Stadswerk is het veld gebouwd dankzij:



Kijk voor meer info op www.bomenposter.nl



Tree-o-logic van a tot z

- Aanbesteding
- Beheervisies en -plannen
- Boomeffect analyse (BEA)
- Flora- en faunaonderzoek
- Geluidstomografie
- Groeiplaatsonderzoek
- Inventarisatie en inspectie (VTA/BVC)
- Nader onderzoek op hoogte
- Project- en Assetmanagement
- Projectvoorbereiding
- Stabiliteitsonderzoek
- Verplantbaarheidsonderzoek
- Visie en beleid
- Waardebepaling en taxaties

tree-o-logic B.V.
Westenengerdijk 11
6732 GP Harskamp

t (0318) 479 166

info@treeologic.nl
www.treeologic.nl

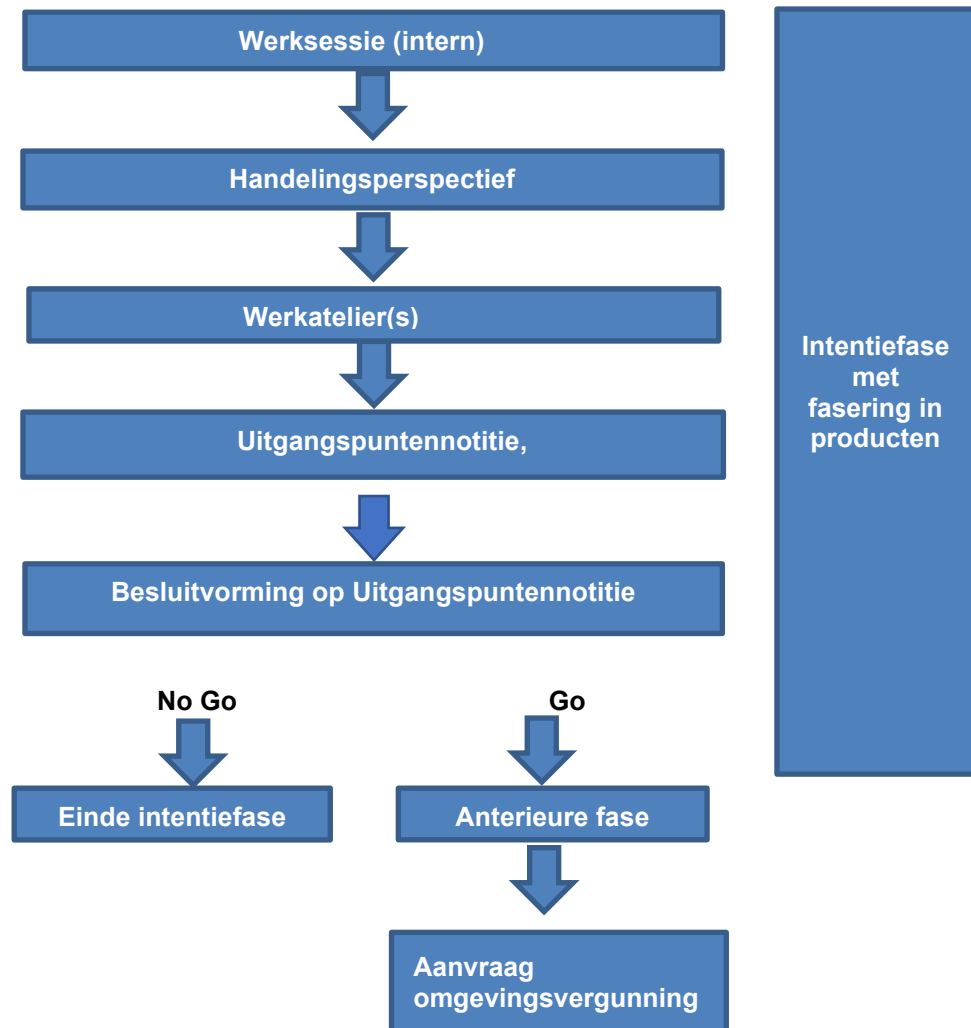
Processchema PLANVORMING PROOSDIJPASSAGE

6 september 2021

‘Het geheel is meer dan de som der delen’



Processchema Proosdijpassage



Proosdijpassage, Uitgangspuntennotitie

Versie 12 oktober 2021 n.a.v. Schetsontwerp van 18-8-2021

INHOUD

Inleiding

- 1 Stedenbouw en welstand
- 2 Wonen
- 3 Bereikbaarheid, mobiliteit en parkeren
- 4 Duurzaamheid (oa. maatregelen natuurinclusief bouwen)
- 5 Groen en bomen
- 6 Ontwerp en inrichting openbare ruimte
- 7 Bodem
- 8 Stikstof
- 9 Archeologie
- 10 Water
- 11 Betrekken van omwonenden en belanghebbenden
- 12 Procedure en planning

BIJLAGEN

- 1 [Handelingsperspectief Proosdijpassage](#) (dd. maart 2020)
- 2 Adviesnotitie Bomen Proosdijpassage Deventer (dd. februari 2021);
- 3 Processchema en Planning

Inleiding

Volgens de eigenaar is de Proosdijpassage toe aan een grondige herziening. Planvorming speelt al langer op deze locatie. In opdracht van de eigenaar heeft l'M Architecten een studie gepresenteerd naar mogelijkheden van de plek. Het is een belangrijke plek in de Deventer binnenstad. De passage is semi-openbaar: voor en na sluitingstijden van de winkels is de passage niet toegankelijk.

Nu wordt vernieuwing van de gehele passage opgepakt door de eigenaar, waarbij wordt gedacht aan het vernieuwen van $\frac{2}{3}$ van de passage naar wonen/werken/winkels. Andere elementen zijn een extra laag deels op de bestaande bebouwing, daghoreca en het permanent openbaar maken van de buitenruimte tot openbaar gebied.

De initiatiefnemer heeft de gemeente Deventer verzocht om mee te werken aan een verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Als eerste stap stelde de gemeente in samenwerking met de initiatiefnemer een zogenaamd 'handelingsperspectief' op. Dit product is maart 2020 afgerond, **zie bijlage 1**. Het handelingsperspectief dient als toetsingskader voor verdere uitwerking naar een schetsontwerp. Hierin geeft de gemeente Deventer aan:

- Op welke ambities zij specifiek wil inzetten bij de herontwikkeling van de Proosdijpassage. Per ambitie wordt in beeld gebracht wat de ontwikkeldoelen zijn en welke thema's daarbij een belangrijke rol spelen.
- Relevante aspecten van het gemeentelijke beleidskader voor de herontwikkeling van de Proosdijpassage, zoals wonen, beschermd stadsgezicht, duurzaamheid, archeologie.
- Het proces voor de verdere planontwikkeling van de locatie en de rol(len) van de ontwikkelende partij en de gemeente daarbij.

In mei en juni 2020 heeft de gemeente schetsontwerpen (SO) ontvangen voor de herontwikkeling van de Proosdij. De schetsontwerpen zijn vervolgens in de organisatie uitgezet om adviezen op te halen. De adviezen op dit SO zijn verwerkt in de Uitgangspuntennotitie. De meest recente versie van het SO is van 18 augustus 2021.

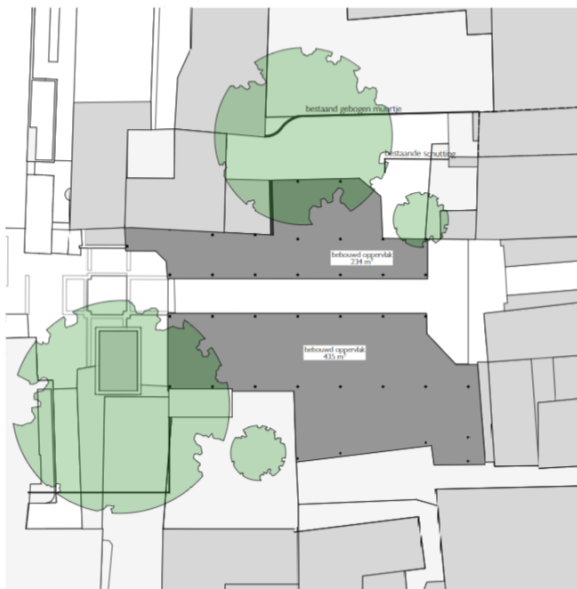
Per begin januari 2021 is er in een deel van de Proosdijpassage daghoreca ('Sushi by me') gevestigd. Er is in 2020 een horecaverunning voor verleend.

1 Stedenbouw en welstand

Door stedenbouw wordt het SO-plan positief ontvangen. Dan gaat het onder andere om de massaopbouw als de voorgestelde uitwerking in materiaal. Er wordt aandacht gevraagd voor de volgende punten:

- De kroonprojectie van de bestaande bomen, zoals de rode beuk moet worden gerespecteerd.
- Aan de zijde van het Lamme van Dieseplein tot aan begin van de passage zit een behoorlijk hoogteverschil wat opgelost moet worden. Mogelijk ook in het gebouw ter hoogte van het transformatorhuis. De deur van het transformatorhuis wordt een dichte muur.
- Zijn er mogelijk plekken waar het groene dak langs de muur naar beneden zichtbaar wordt?
- De wand aan de winkelstraatzijde (aan het hofje) met daarin de boog als entree naar de Proosdij is sterk en interessant. Daarentegen het poortje aan de andere zijde maakt dat het passage deel een soort zelfstandigheid krijgt los van de bibliotheektuin en Lamme van Diese. Het weglaten van dit gebaar maakt dat de boog de entree vormt van de binnenwereld (de Proosdijtuin) waarin het plan, de bibliotheektuin en Lamme van Diese zich bevinden en waar je weer uit gaat als je bij de Stromarkt bent.
- In de toekomst voor de Proosdijpassage bij voorkeur het woordje 'passage' weg laten of vervangen, het is immers geen overdekte doorgang meer.
- Onderzoek bij de inrichting van de steeg hoe je conflicten tussen fietsers en bewoners die hun deur uitstappen kunt voorkomen. Mogelijk met groen tegen of naast de gevel.

Informeel is er een eerdere versie schetsontwerp aan welstand voorgelegd op 11 juni 2020. Voornemen van de eigenaar is om najaar 2021 het plan als vooroverleg in een besloten vergadering van de Planadviesraad te bespreken. Indien dit uitmondt in een positief advies, gaan eigenaar en architect de omwonenden in de buurt informeren.



Bestaande toestand
Totaal bebouwd oppervlak: 669 m²



Nieuwe toestand
Totaal bebouwd oppervlak: 560 m²
+/- 110 m² mincer dan bestaande toestand



Impressie plan

2 Wonen

Voor de oppervlakte van de plattegronden hanteert de gemeente een minimum van 40 m². Met de onderstaande voorgestelde oppervlaktematen en de buitenruimte met dakterrassen wordt er kwaliteit toegevoegd aan de Deventer woningvoorraad. De lichttoetreding van woning 1 in combinatie met het woonoppervlak is een aandachtspunt.

Oppervlaktes per verdieping			Oppervlaktes per verdieping				
Naam	Nr.	Verd.	Oppervlak	Naam	Nr.	Verd.	Oppervlak
winkel 1					04	Begane grond	43,4
		Begane grond	54,2		04	1e verdieping	35,5
			54,2 m ²		05	Begane grond	43,4
					05	1e verdieping	35,5
winkel 2							78,9 m ²
		Begane grond	36,1		06	Begane grond	47,8
			36,1 m ²				47,8 m ²
winkel 3					07	Begane grond	35,9
		Begane grond	36,2		07	1e verdieping	38,4
			36,2 m ²				74,3 m ²
woning					08	1e verdieping	58,7
	01	Begane grond	47,7				58,7 m ²
			47,7 m ²				<u>676,9 m²</u>
	02	Begane grond	59,6				
			59,6 m ²				
	03	Begane grond	69,0				
	03	1e verdieping	35,5				
			104,5 m ²				

Oppervlakte winkel en woningen in m².

3 Bereikbaarheid, mobiliteit en parkeren binnenstad

Nieuwe plannen in de binnenstad betekenen meestal ook een verandering in mobiliteit en parkeerbehoefte. Door de toevoeging van acht appartementen in de toekomst zal de parkeerbehoefte in de binnenstad toenemen, ook al vermindert het aantal m² detailhandel. De initiatiefnemer geeft een indicatie van de parkeerbehoefte van zijn plan, gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente. Het gemeentelijk uitgangspunt is dat de parkeergevolgen van ontwikkelingen door de veroorzaker worden opgelost met voldoende parkeerruimte. De toepassing van parkeernormen is echter maatwerk. Niet ieder plan kan overal op dezelfde manier worden benaderd. Voor wonen en detailhandel zijn parkeernormen beschreven en vastgelegd. Verder zijn bevoorrading van detailhandel en (ruimte voor) het fietsparkeren aandachtspunten bij toekomstige planvorming.

Onderstaand staat allereerst in 3.1 een (beknopte) beschrijving van het parkeerbeleid van de gemeente, zo veel mogelijk toegespitst op de binnenstad vanwege de locatie van het schetsplan. Vervolgens biedt 3.2 informatie over de parkeerbijdrage, om tenslotte in 3.3 concreet in te gaan op wat dit betekent voor het plan voor de Proosdij.

3.1 Beleidsregels parkeren

Parkeernormen zijn te zien via www.deventer.nl/parkeernormen en vastgesteld in de [beleidsregels parkeren 2013 en 2015](#). De daarin genoemde parkeernormen, de [gebiedsindeling](#) en de parkeerbijdragen worden, onder voorbehoud van afwijking, als een gegeven beschouwd.

Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (versie 2015) Bijzondere beleidsregels (paragraaf 4)

De toepassing van parkeernormen is maatwerk. Niet ieder plan kan overal op dezelfde manier worden benaderd. Onderscheid wordt gemaakt naar gebied (4.1) waarin het project zich bevindt alsmede naar omvang (4.2) en aard (4.3.) van het project:

Gebied (4.1): Centrum gebied – Schil – Overige zones

Uitgangspunt is dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. *Specifiek voor de binnenstad, het “centrumgebied” van Deventer, geldt evenwel precies het omgekeerde.* De gemeente wil zo weinig mogelijk verkeersbewegingen naar het hart van de historische binnenstad en dus zoveel mogelijk het gebruik van bestaande (gebouwde) en de bouw van nieuwe parkeervoorzieningen aan de rand van de binnenstad stimuleren.

Voor de historische binnenstad geldt dan ook primair dat *op andere wijze* dan op het eigen bouwterrein in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien, met name door *het storten van een financiële bijdrage* in de kosten van de realisering, instandhouding en beter bereikbaar maken van openbaar blijvende parkeervoorzieningen.

De gemeente investeert in toekomstige parkeervoorzieningen aan de rand van de binnenstad, hetgeen zij als aanvaardbare tegenprestatie beschouwt voor de parkeerbijdragen welke zij van ontwikkelaars vraagt. Zo wordt ook voor de (eerste) schil rond het centrum voor een bijzondere benadering gekozen. Vanuit de binnenstad ontstaat ook voor de gebieden binnen deze schil een toenemende parkeerdruk. Getracht wordt om binnen de schil zuinig met de nog bestaande restcapaciteit om te gaan.

Omvang (4.2)

Als sprake is van een bijzondere omstandigheid waarbij het voldoen aan de parkeerverplichting op overwegende bezwaren stuit, dan bestaat na een integrale afweging de mogelijkheid helemaal geen parkeereisen te stellen. Er kunnen daarbij wel extra voorwaarden aan worden gesteld.

Gedacht wordt hierbij aan bestaande ruimtelijke inrichtingen in het centrumgebied en de (eerste) schil centrum, die qua gebruik of indeling wijzigen, waaronder restauraties, heringebruiknames, inpandige wijzigingen en kleine uitbreidingen; hieronder vallen bijvoorbeeld projecten met een vaak onrendabele top, zoals wonen boven winkels en dure restauraties van monumenten die nu juist vanwege het toekennen van nieuwe functies financieel net haalbaar te maken zijn en die een positieve invloed op de stad hebben. Ook voor dergelijke ontwikkelingen is een beleidsregel geschreven. Buiten de in deze beleidsregel genoemde gevallen om is het de bedoeling van deze afwijkingmogelijkheid een spaarzaam gebruik te maken.

Aard (4.3)

Ten slotte bestaat ruimte voor de mogelijkheid een andere, lichtere (of zelfs zwaardere norm) toe te passen indien volstrekt helder is dat de norm niet representatief is voor het concrete geval.

Een mogelijkheid is bijvoorbeeld de initiatiefnemer die op basis van een mobiliteitsplan kan aantonen dat zijn bebouwing aanzienlijk minder verkeer zal aantrekken dan normaal op basis van de norm mag worden verwacht. Het kan ook zijn dat norm en functie niet geheel op elkaar aansluiten waardoor enige interpretatie is vereist.

Nota parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets

Auto

a) Nieuw te realiseren autoparkeerplaatsen *in zone centrum* dienen aan de rand van het centrum via het gemeentelijk parkeerfonds tot stand te komen. *Een oplossing op eigen terrein is in dit gebied in principe niet gewenst.* Dit, omdat het autoverkeer de kleine straatjes van de binnenstad kan intrekken, wat tot ongewenste verkeersstromen leidt. Verder worden openbare parkeerplaatsen over het algemeen efficiënter gebruikt door meervoudig gebruik. Dat wil zeggen dat meer personen per dag van de parkeerplaats gebruik (kunnen) maken dan het geval is bij "privéparkeerplaatsen". Openbare parkeervoorzieningen lenen zich dus beter voor "dubbelgebruik". De parkeervoorzieningen dienen op acceptabele loopafstand te liggen van de te realiseren functie. Over het algemeen betekent dit dat er niet voor de deur geparkeerd kan worden. *Voor nieuw te realiseren functies wordt een parkeerbijdrage gevraagd*, opdat het parkeren aan de rand van de stad op orde gehouden en/of gebracht kan worden, oftewel dat voldoende aanbod van parkeervoorzieningen voor de toekomst gegarandeerd is.

In die gevallen waar het in de binnenstad wel mogelijk is om een parkeeroplossing op eigen terrein te realiseren, dient deze mogelijkheid te worden afgewogen tegen de eventueel verkeersaantrekkende werking. Eerst zal de initiatiefnemer gemotiveerd aannemelijk moeten maken dat de mogelijke effecten van de verkeersstromen inclusief de eventuele verkeersaantrekkende werking niet leiden tot een ongewenste ontwikkeling zoals "hinder welke redelijkerwijze niet behoeft te worden geduld". Mede naar aanleiding van dat onderzoek beslist het college of parkeren op eigen terrein acceptabel is.

b) Voor overig Deventer geldt dat de parkeeroplossing primair (oftewel zoveel als redelijkerwijze mogelijk) op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

3.2 Parkeerbijdrage

Toegang tot parkeerruimte is een kwaliteit die ook kosten met zich meebrengt.

De grondslag voor de *parkeerbijdrage* is gelegd in de Beleidsregel parkeernormen 2013.

Bij projecten is in principe de fysieke aanleg van benodigde parkeerplekken vereist, maar in de historische binnenstad wordt afkoop hiervan toegestaan. Het afkoopbedrag van € 12.750,- per parkeerplaats geldt als basis.

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 (een deel 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 negen woningen ontstaan;
- ▶ Andere ontwikkelingen die ten hoogste vijf parkeerplaatsen als norm veroorzaken.
- ▶ Andere verbouwingen dan de twee opties hierboven die vijf tot tien parkeerplaatsen als norm veroorzaken. *In dat geval worden de eerste vijf plaatsen vrijgesteld.*

Dit zal per initiatief beoordeeld worden. Waarbij ook gekeken wordt naar de al bestaande parkeerruimte van het plangebied.

Let wel: als gevolg van vrijstelling van parkeernormen (e.g. bij het niet voldoen van het afkoopbedrag) vervalt het recht op afname van parkeerproducten 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.

3.3 Parkeerberekening schetsplan Proosdij

Er is een parkeerberekening gemaakt voor het ingediende schetsontwerp op basis van het parkeerbeleid van de gemeente. Uitgaande van acht woningen en de oppervlakte winkel, en een parkeernorm van 1 pp/woning (incl. 0,3 pp/woning voor bezoekers) komt dit op een **toename** van de parkeerdruk van in **totaal zeven parkeerplaatsen**. De grootste toename is op zaterdagavond (7 pp). De parkeereis betreft de toename van de parkeerdruk dus het verschil tussen oud en nieuw. Vandaar de opname van winkels in de berekening. Op grond van Beleidsregel 2015¹ geldt in deze situatie (optie a.) een **vrijstelling** van vijf parkeerplaatsen.

Conclusie: Er dienen dus nog twee parkeerplaatsen (7 min 5) te worden afgekocht. Per parkeerplaats is dat € 12.750,-. Dat betekent dat er voor € 25.500,- euro twee parkeerplaatsen dienen te worden afgekocht.

Parkeerberekening Proosdijpassage

6 juli 2020

	norm. p-druk	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
oude situatie	23	7	14	2	17	0	23	0	0
nieuwe situatie	13	5	6	7	10	6	10	7	6
toe- en afname	-10	-2	-7	5	-7	6	-13	7	6

Onderstaand de volledige berekening:

Parkeerberekening Proosdijpassage

6 juli 2020

geb functie	aantal	eenheid	P-eig P -		← gelijktijdige parkeerbehoefte openbaar gebied →								
			ter	norm	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag	
1 detailhandel	669	m2bvo	0	3,4	22,7	6,8	13,6	2,3	17,1	0,0	22,7	0,0	0,0
2 detailhandel	153	m2bvo	0	3,4	5,2	1,6	3,1	0,5	3,9	0,0	5,2	0,0	0,0
2 woning	8	stuks	0	0,7	5,6	2,8	2,8	5,0	4,5	5,6	3,4	4,5	3,9
2 bezoekers woningen	8	stuks	0	0,3	2,4	0,2	0,5	1,9	1,9	0,0	1,4	2,4	1,7

Fietsparkeren

Per te realiseren appartement zullen ruim voldoende (volgens Bouwbesluit 2012²) goed toegankelijke inpandige fietsplekken moeten worden gerealiseerd. Een gemeenschappelijke fietsberging(en) aanleggen kan hier een overweging zijn.

4 Duurzaamheid

Het ontwerp houdt rekening met de kruin van de (private) monumentale beuk aan de kant van de bibliotheek. Op basis van de boomeffectanalyse (zie bijlage 2) is het ontwerp aangepast om de boomkroon vrij te houden.

Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. In dit geval is het wenselijk om groene daken toe te passen (zie onder Energie). De locatie biedt feitelijk geen ruimte om meer groen toe

¹ art. 6.1, geen parkeereis ondergeschikte verbouwingen

² Voor de fietsparkeer behoefte 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).

te passen anders dan groene daken. Deze optie kan gecombineerd worden met schuil en nestgelegenheden voor inheemse dieren. In bestemmingsplannen / afwijkingsprocedure wordt dit door een planregel geborgd. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden.

Maatwerk: concrete natuurinclusief-maatregelen

Er is een NIB-maatwerkpuntenplan voor de Proosdijpassage o.b.v. het schetsontwerp opgesteld door de ecoloog. Uiteraard is het een (haalbaar) voorstel, dat met de ontwikkelaar afgestemd moet worden.

Voor dit project zullen in totaal 15 punten gescoord moeten worden.

Maatregel	Aantal punten
Toepassing ingebouwde neststeen (aan de noordoostzijde) voor zowel huismussen als gierzwaluwen. Voor de Gierzwaluw op tenminste vijf meter hoogte. Voor de gierzwaluwneststeen dient er een vrije aanvliegroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten). Per toegepaste ingebouwde neststeen 1 punt.	1
Nestplaatsen (1 punt per nestplaats) creëren voor Spreeuwen	1
Nestkasten (per kast 2 punten) plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De bovenkant van een blinde muur is hier heel geschikt voor. De kasten mogen niet verlicht worden.	2
Groen dak extensief (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.). Toepassing op zowel laag als hoog plat dak. Per dak vier punten.	4
Groen toepassen tegen of naast de gevel ³	2
Eigen voorstel voor natuur inclusief bouwen	In overleg

De grasdaken zijn de voornaamste maatregelen 'natuurinclusief bouwen' op deze locatie. Pas het extensief toe door uit te gaan van een grondlaag van 4-7 cm met voornamelijk streekeigen soorten.

In de nokken of aan de bovenkanten kan men een vleermuisinbouwkast maken; afgaande op het schetsontwerp lijkt dat geschikt. Mogelijk zijn er nog nestkasten voor broedvogels (huismus, gierzwaluw) te plaatsen.



nestkaststenen voor vleermuizen

Energie

In het vooroverleg is besproken dat aangesloten wordt op het bestaande warmtenet via de reeds aanwezige aansluitingen in de winkels van de passage. Daar van uit gaande kan op de platte daken van de woningen in combinatie met de groene daken zonnepanelen gelegd worden om in de energiebehoefte van de woningen te voorzien. Het groene dak samen met de panelen verlaagt tevens de opwarming van de eerste verdieping wat de hittestress vermindert in de woning en rondom de woning. Ook wordt er zo geen extra energievraag voor koeling gecreëerd.

De combinatie van deze twee duurzaamheidsmaatregelen moet in onderlinge afstemming ontworpen worden. De opstelhoogte van de panelen boven het groene dak bepaalt hoeveel schaduw er op het groene

³ Onder voorbehoud van mogelijkheden en concrete invulling.

dak valt. Op de site van de Ulebelt staat informatie met een link naar “Handboek regenwater goed gebruikt!” <https://www.ulebelt.nl/afkoppelen/>

Voor de subsidie van het waterschap voor groene daken waarnaar verwezen wordt, kan men voor advies contact opnemen met de Ulebelt. Op de site en in het handboek staan ook vermeldingen van bedrijven die deze daken aanleggen.

Klimaatadaptatie

Er is een rioleringstekening die ingaat op het infiltreren van het hemelwater. Zie ook het advies ‘water’. Dat onderdeel kan rechtstreeks opgenomen worden met mw. S. Hulleman van de gemeente.

Verwijdering van de betonvloer in de passage en het afdak boven de passage verkleint het totale dakoppervlak en bevordert samen met het infiltratiesysteem dat hemelwater in de bodem gebracht wordt. Door het toepassen van groene daken kan de hittestress worden verminderd.

Circulair bouwen

Het heeft de voorkeur om biobased materialen te gebruiken. Indien mogelijk hergebruikte materialen toepassen. De eis van certificering van materialen maakt dit lastig.

Gezondheid en duurzame mobiliteit

Deze locatie in de binnenstad met weinig parkeermogelijkheden bevordert de keuze te lopen of de fiets te pakken. Het NS-station is op loopafstand.

5 Groen en bomen

De rode beuk in de particuliere tuin zorgt voor een unieke kwaliteit in het stadse beeld. Deze boom vertroetelen we en mag dan ook geen schade lijden bij bouwplannen (ook niet als men grondwater gaat onttrekken om een kelder uit te graven o.i.d.).

Het ontwikkelen van twee bouwlagen direct nabij de rode beuk kan niet. Zie onderstaande foto. Het aangepaste schetsontwerp dd. 18 augustus 2021 houdt rekening met de bestaande boomkroon. Komend vanaf de kant van de Lange Bisschopsstraat staat aan de rechterkant een (walnoten)boom op particuliere grond met een kroonprojectie over de geprojecteerde opbouw cq. facade. Ook hier moet aandacht voor zijn en inzicht komen in wat dit betekent om een reële inschatting te kunnen maken voor een eventuele opbouw / facade. Sowieso is het advies aan de eigenaar en initiatiefnemer van het plan om in een vroeg stadium in overleg te treden met de particuliere eigenaren van de bomen in de directe omgeving.

Een boomeffectanalyse (**zie bijlage 2**) geeft inzicht in de effecten van de voorgenomen herontwikkeling van de Proosdijpassage op oa. groeiomstandigheden voor deze omliggende bomen. De omliggende bomen op particuliere grond (zie onderstaande luchtfoto) zijn op de locatie ingemeten, inclusief een boomkroonprojectie om te weten waar feitelijk rekening mee te houden voor het schetsontwerp (SO). Tevens bevat deze boomeffectanalyse een inpassingsplan voor de omliggende bomen waaronder de monumentale rode beuk. Dit rapport wordt voorgelegd ter advies aan de gemeentelijk groenbeheerder, en gedeeld met de particuliere eigenaren van de bomen.



6 Ontwerp en inrichting openbare ruimte

Voorstel openbare ruimte

Zoals aangegeven acht de gemeente het wenselijk dat de doorgang 24 uur per dag openbaar toegankelijk wordt. Omdat het terrein het karakter krijgt van openbaar gebied, ligt het in de lijn der verwachting dat het beheer en eigendom van de steeg daarom bij de gemeente komt te liggen. Voorwaarde is wel dat uit de uit te voeren onderzoeken geen bijzondere zaken naar voren komen die de haalbaarheid van het plan c.q. de aanleg openbare ruimte op een negatieve wijze zullen beïnvloeden.

De eigenaar wil in principe het eigendom van deze grond gaan overdragen aan de gemeente. De afspraken over onder andere de nadere voorwaarden moeten nog uitgewerkt worden tussen eigenaar en gemeente. Na overeenstemming wordt hiervan een overeenkomst gesloten tussen partijen. Uitgangspunt is dat aanleg van de openbare ruimte voor rekening en risico komt van de gemeente. De gemeente legt de openbare ruimte (nieuwe steeg) aan na eigendomsoverdracht. Eigendomsoverdracht vindt 'om niet' plaats na oplevering van het vastgoed.

Uiteraard wordt het aanbod gedaan onder het totstandkomingsvoorbehoud van besluitvorming burgemeester & wethouders.

7 Bodem (advies 10 maart 2020 van de Omgevingsdienst IJsselland)

Inleiding

Aanleiding voor de beoordeling is de geplande wijziging van de bestemming. Planning is om ook op de begane grond de woonfunctie te realiseren. De huidige functie van de begane grond is detailhandel/dienstverlening.

Plan

Het is niet de bedoeling dat de bebouwing compleet gesloopt wordt. Vooral de voorgevels worden vervangen. Verder is het idee om op een deel van de huidige winkels een laag te bouwen. Misschien is hiervoor versterking van de huidige fundering nodig met boorpalen.

Risicobeoordeling nodig en mogelijk werkplan voor grondwerkzaamheden

De locatie Proosdijpassage te Deventer is op basis van beschikbare informatie verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging. Uit de aanvraag blijkt dat er geen verbouwing (geen contact met de grond) plaatsvindt. De begane grond is al in gebruik als verblijfplaats voor mensen.

Onder de voorwaarde dat er geen contact is met de grond is voor de wijziging van de functie (bedrijfsmatig naar wonen) geen bodemonderzoek volgens de NEN-5740 nodig is. Vanwege de aanwezige grondwaterverontreiniging is een risicobeoordeling nodig waarbij wordt uitgegaan van het gebruik wonen (langere verblijfstijden).

Als er wel contact is met de grond en/of het grondwater, is een bodemonderzoek nodig naar de actuele kwaliteit. Op basis van de resultaten van het onderzoek moet worden bepaald welke aanvullende maatregelen nodig zijn. Denk hierbij aan een werkplan waarin is aangegeven hoe wordt omgegaan met de verontreiniging en hoe risico's als gevolg van dampen (voorkeursstroming/ophoping) wordt voorkomen. Dit is vergelijkbaar met het advies voor de Pontsteeg 28 te Deventer.

Verdachte activiteit uitgevoerd op locatie

Op basis van het historisch bodembestand heeft op de locatie een machine- en apparatenreparatiebedrijf (vergunning 1915) en slachthuis (vergunning 1841) gezeten. Het reparatiebedrijf kan leiden tot een bodemverontreiniging. De locatie is verdacht voor de aanwezigheid van een verontreiniging.

Verontreiniging in grondwater aanwezig

Op de locatie zelf is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Vanuit de binnenstad van Deventer loopt een grondwaterverontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen (VOC's) richting de IJssel. Deze is ook ter

plaatse van de locatie in het diepere grondwater aanwezig. De locatie bevindt zich op circa 60 meter van de bronlocatie.

De gemeente Deventer is opdrachtgever voor beheersing van deze verontreiniging. De verontreiniging leidt op deze locatie bij het huidige gebruik (werken) niet tot humane risico's. Het is niet bekend wat de risico's zijn bij het gebruik wonen.

Daarnaast geldt dat het zonder aanvullende maatregelen niet mogelijk is om grondwater te onttrekken.

8 Stikstof

Per 1 juli 2021 is er de zgn. Stikstofwet. Voor de aanleg- en bouwfase is er vanuit deze wetgeving geen onderzoek naar de stikstofbelasting nodig. Voor de gebruiksfase is er echter wél onderzoek van de stikstofbelasting nodig ten opzichte van de bestaande situatie. Dit kan met door een Aeriusberekening te laten uitvoeren. De Aeriusscalculator wijzigt eind 2021 / begin 2022. Het advies is om de Aeriusberekening pas te laten doen bij de vergunningaanvraag begin 2022.

9 Archeologie

Als de ingreep in de ondergrond tussen de 10 en 40 m2 en dieper dan 30 cm is, is er voor de omgevingsvergunning een meldingsplicht. Als de ingreep in de bodem groter is dan 40 m2 en dieper dan 30 cm, dient een archeologisch rapport bij de vergunningaanvraag overlegd te worden.

10 Water

Aangezien het hier om herontwikkeling gaat, hanteert de gemeente hier 20 mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen) in 1 uur dat het gebied moet kunnen verwerken. De normale verplichte eis van 20mm berging op eigen terrein bij nieuwbouw/herontwikkeling is niet realistisch, omdat er simpelweg geen ruimte voor is. Omliggende gronden achter de panden zijn van individuele particulieren. De bibliotheek heeft ook een bergings- en infiltratievoorziening, maar deze is beperkt gedimensioneerd op de afvoer van de bibliotheek. Ook op de toen geldende eis van 10mm. Extra water van de passage zal dus tot problemen leiden op het systeem.

Voorstel:

- Het ontwikkelgebied moet 20mm over het verhard oppervlak (daken en verhardingen) in 1 uur kunnen verwerken.
- De verharding gaat aangepast worden om deze te laten aansluiten aan de beeldkwaliteit van de binnenstad. Dan is het mogelijk om een kleine IT-leiding in het wandelpad / de steeg aan te leggen met afvoer naar een diepte-infiltratieput.
 - ➔ Er liggen veel kabels en leidingen in deze passage. Een diepte-infiltratieput(ten) lijkt mogelijk op het pleintje (zie tekening in bijlage).
 - ➔ Diepte-infiltratie aan de kant van het Lamme van Dieseplein is ook mogelijk, maar dat maakt dat het beheer technisch een groter probleem kan gaan worden. Bladval van de grote monumentale boom bij de bibliotheek kan tot verstoppingen leiden in de put.
 - ➔ Belangrijk is dat er een overstort op het systeem (IT-leiding + diepte-infiltratie) moet zitten. Bijvoorbeeld een kolk op het laagste punt, dat als het systeem vol zit, het regenwater uit deze kolk oppervlakkig kan afstromen naar de dichtstbijzijnde kolk van het gemengde stelsel.
 - ➔ Houdt daarbij rekening met de hoogtes van de bestrating van de passage, dat er voldoende afschot zit richting het Lamme van Dieseplein.
 - ➔ Daarbij is het ook verstandig om inzicht te krijgen in de NAP-hoogte van de huidige beganegrondvloeren. Het straatpeil dient onder het vloerpeil van de winkels aangelegd worden om te voorkomen dat bij overbelasting van het systeem water in de winkels komt.

- Vanwege continuïteit in beeld en beleving is het advies om de kolken van het IT-riool uit te voeren met het Deventer Kolkdeksel, zoals deze o.a. in de Lange B liggen.
- Een doorlatendheidsonderzoek van de bodem moet in ieder geval uitgevoerd worden. Er zijn in het verleden al vele onderzoeken geweest naar de samenstelling van de ondergrond in de binnenstad, dus mogelijk is er voor deze locatie al een onderzoek uitgevoerd.
- Bij het stadhuis en het filmhuis is vanwege ruimtegebrek ook gekozen voor diepte-infiltratie. Dit werkt uitstekend. Hoornstra is een bedrijf dat al op vele plekken diepte-infiltratie heeft toegepast. Daarbij hebben zij ook een minigraver waarmee ook op deze moeilijk bereikbare plekken zoals de passage dit kunt uitvoeren.



11 Betrekken van omwonenden en andere belanghebbenden

De eigenaar gaat na het vooroverleg met de Planadviesraad de omwonenden en andere belanghebbenden informeren.

12 Procedure & Planning

Publiekrechtelijke procedure

Bij het ontwikkelen van de locatie zal aan de hand van het concrete plan beoordeeld worden welke planologische procedure benodigd is.

Als er sprake is van het wijzigen van de functie van de bestaande bebouwing (bijvoorbeeld wonen op de begane grond), dan is dit mogelijk met het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan^[1]. Het betreft hier een reguliere omgevingsvergunning (een zogenaamde '2^e graads omgevingsvergunning').

Als er sprake is van een combinatie van het wijzigen van de functie en het uitbreiden van de bebouwing (door bijvoorbeeld het toevoegen van een verdieping en het daarmee verhogen van de bouwhoogte) dan kan eveneens gebruik gemaakt worden van een reguliere omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan^[2] ('2^e graads omgevingsvergunning'). Het afwijken van de functie kan in dit geval gecombineerd worden met het afwijken van de bouwregels.

Private contracten

Wat betreft het in appartementsrechten gesplitste pand aan de Lange Bisschopstraat 17 en Proosdijpassage 1 tot en met 13 (oneven nummers), 2 tot en met 10 (even nummers), 22, 26 tot en met 32 (even nummers) en 36 te Deventer. Er is hier geen splitsingsvergunning voor nodig van de Gemeente Deventer. De splitsingsakte is inmiddels gepasseerd bij de notaris (24 september 2020).

^[1] art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo jo. art 4 lid 9 bijlage II Besluit Omgevingsrecht: "het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein [...]".

^[2] art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo jo. art 4 lid 1 bijlage II Besluit Omgevingsrecht: "een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan [...]" en art 4 lid 9 bijlage II Besluit Omgevingsrecht: "het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein".

Planning

- Vaststelling uitgangspunten notitie door college >>> *november 2021*;
- l'M architecten plan bespreken in (besloten) Planadviesraad >>> *november 2021*
- Voorstel overdracht en inrichting openbare ruimte uitwerken en afspraken maken met eigenaar. Afspraken vastleggen in anterieure overeenkomst >>> *november 2021*
- Anterieure overeenkomst ter vaststelling voorleggen aan het college >>> *december 2021*
- Betrekken omgeving / omwonenden door eigenaar en architect >>> *november 2021*
- Voorbereiden aanvraag omgevingsvergunning >>> *1^e kwartaal 2022* (het advies is om dan de Aeriusberekening pas te laten doen);
- Procedure omgevingsvergunning >>> *1^e kwartaal 2022*
- Start bouw >>> *na de bouwvak 2022*

BIJLAGEN

1. Handelingsperspectief Proosdijpassage (dd. maart 2020)
2. Adviesnotitie Bomen Proosdijpassage Deventer (dd. februari 2021);
3. Processchema en Planning (dd. 6 september 2021)