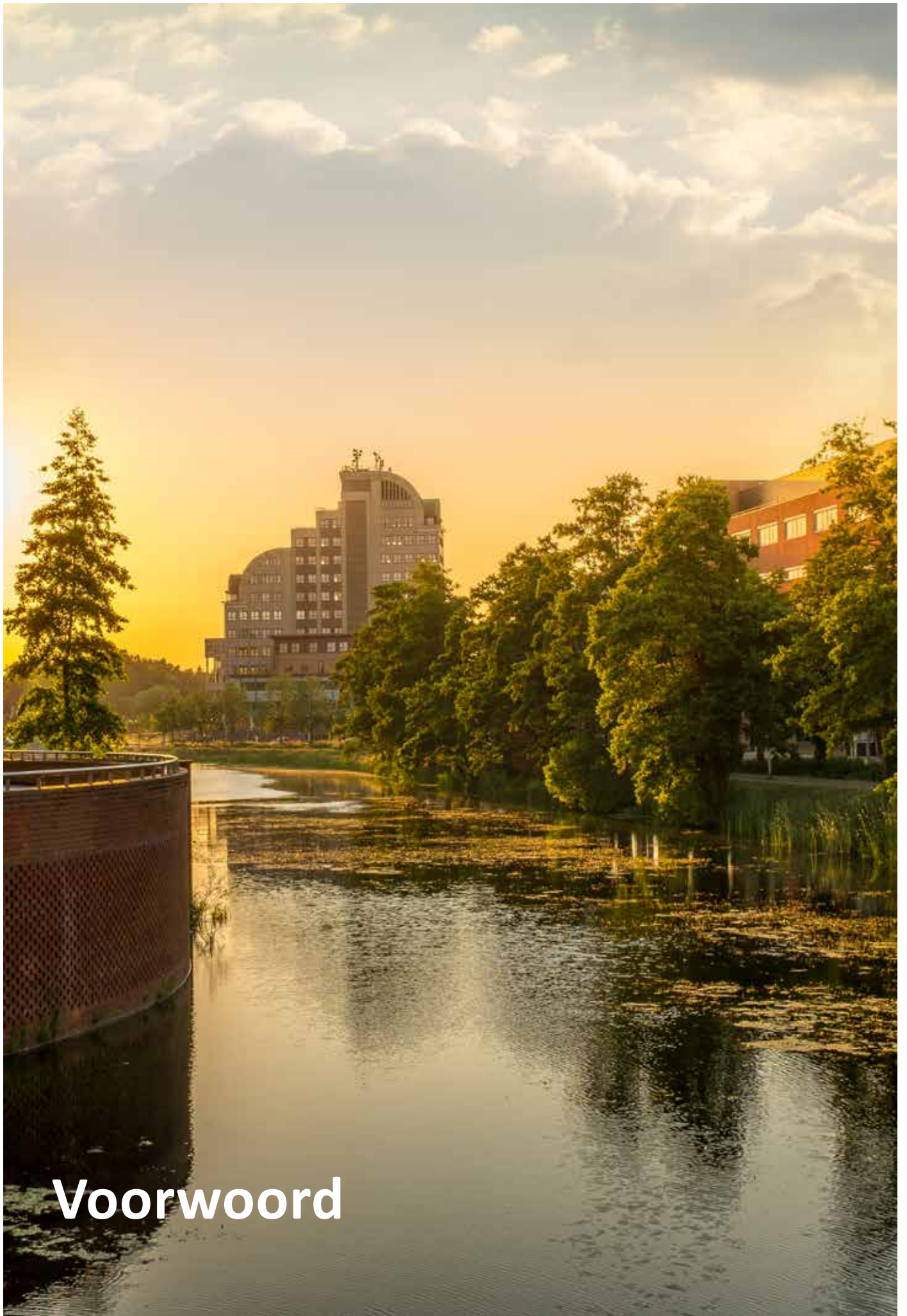


# Ontwerp Visie op Hoger Bouwen in Deventer

22 november 2023





# Voorwoord

Deventer wordt steeds aantrekkelijk om te wonen en te werken. En we hebben de ambitie om te groeien; de komende jaren willen we ruim 11000 woningen bijbouwen. Zo willen we de arbeidsmarkt versterken én jongeren aan onze mooie stad binden.

Die woningen willen we zoveel mogelijk realiseren in de bestaande stad, mét behoud van ruimtelijke kwaliteit. Omdat de ruimte hier schaars is, betekent dit dat we ervoor kiezen om soms de hoogte op te zoeken. Zo houden we meer ruimte over voor een aangename leefomgeving met ruimte voor groen, verblijf, spelen en ontmoeten.

Als inwoner van Deventer voel ik mij meteen thuis bij het zien van het silhouet van onze mooie stad aan de IJssel. Het beschermde stadsgezicht van Deventer is ons visitekaartje, dat willen we te allen tijde koesteren. En tegelijkertijd geven we ruimte aan ontwikkelingen die de “Deventer stedelijkheid” verder kunnen versterken.

De Visie op Hoger Bouwen in Deventer gaat ons helpen de ruimtelijke kwaliteit van Deventer te bewaken, juist nu de druk op de ruimte in de stad en dorpen groter wordt. We onderbouwen op welke locaties we met ambitie de hoogte op willen zoeken. Dit gebeurt niet alleen met hoogbouw, maar juist ook door op veel plekken net “wat hoger” te bouwen. Zo respecteren we de Deventer schaal en maat waar het moet, en voegen we meer “Deventer Stedelijkheid” toe waar het kan.

Hoger bouwen maakt iets los in Deventer. Daarom hebben we deze visie opgesteld, samen met professionals en inwoners. Ik wil graag iedereen die heeft meegepraat en meegedacht hartelijk danken hiervoor. En ik vertrouw erop dat de Visie op Hoger Bouwen de komende jaren haar nut als richtinggevend instrument ruimschoots zal bewijzen.

Lars Wijnhoud  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling



# Inhoud



## 1. Aanleiding

Deventer is aantrekkelijk  
Afbakening

8



## 2. Opgaven en Ambities

Verantwoorde groei  
Levendige stad  
Gezonde toekomst

10



## 3. Opbouw van Deventer

Historische ontwikkeling  
Waardevolle gebieden  
Bestaande bouwhoogtes  
Structuur van de hogere bebouwing  
Vier categorieën voor hoger bouwen

14



## 4. Zes principes voor Hoger Bouwen met Deventer Karakter

1. Meerwaarde voor Deventer
2. Vriendelijk verdichten
3. Méér Deventer stedelijkheid
4. Vernieuwend met lef
5. Oog voor Deventer skyline
6. Deventer handschrift

24



## 5. Visie op Hoger Bouwen

Visiekaart  
Gebieden en zones

32



## 6. Hoogbouw Effect Rapportage

Doel  
Wanneer  
Proces  
Inhoud

40



## 7. Gebruik van de visie

Richting geven  
Proces  
Omgevingsvisie  
Cumulatie  
Participatie

48



# Samenvatting

## 1. Aanleiding

Deventer is aantrekkelijk, steeds meer mensen willen wonen en werken in Deventer. Dit uit zich onder andere in een grote toename van complexe gebiedsontwikkelingen waarin steeds meer de hoogte wordt opgezocht. Er ontbreken momenteel expliciete richtlijnen om hoge gebouwen te beoordelen. Door het opstellen van een samenhangende en stadsbrede visie geven we richting aan de ontwikkeling van de stad als het gaat om hoger bouwen. Deze visie maakt altijd onderdeel uit van een afweging op projectniveau waarbij integraal wordt beoordeeld of hoger bouwen voor een bepaalde locatie passend is.

## 2. Opgave en ambities

De woningen die tot 2035 worden gebouwd landen zoveel mogelijk in de bestaande stad. We zetten hierbij in op drie ambities:

1. *Verantwoorde groei: in het licht van de woningbouwopgave willen we verdichten vanuit de compacte stad gedachte.*
2. *Levendige stad: verdichting vraagt om meer functiemenging, een gevarieerd woningaanbod, een hoogwaardige openbare ruimte met meer ruimte voor voorzieningen.*
3. *Gezonde toekomst: we gaan voor een groene en klimaatbestendige leefomgeving, met duurzame mobiliteit, energie en circulariteit als leidende thema's.*

## 3. Opbouw van Deventer

Hier wordt ingegaan op hoe stad en dorpen zich in de loop der tijd hebben ontwikkeld. Waardevolle gebieden zoals het beschermde stadsgezicht worden benoemd en het belang van zichtlijnen op de Lebuinustoren wordt hier toegelicht. Op basis van de bestaande bebouwing zijn we gekomen tot een indeling van vier Deventer categorieën voor hoger bouwen:

1. *De "Deventer Laag": 10 t/m 16 meter*
2. *Middelhoogbouw: 16 t/m 31 meter*
3. *Hoogbouw: 31 t/m 40 meter*
4. *Hoogbouw+: 55 t/m 70 meter*

Hiervan komt de "Deventer Laag" het meest voor, maar ook middelhoog- en hoogbouw is ons niet vreemd. We kennen momenteel vijf gebouwen in de hoogbouw+ categorie, dit noemen we de iconen van de stad.

## 4. Zes principes voor Hoger Bouwen met Deventer karakter

Het uitgangspunt is dat een hoog gebouw altijd iets toevoegt aan omgeving of stad. Thema's kunnen variëren van klimaat, voorzieningen, woningtypes, doelgroepen, cultuurhistorie tot architectuur. Aan de hand van zes principes wordt toegelicht hoe hoger bouwen moet bijdragen aan een Deventer karakter:

1. *Meerwaarde voor Deventer*
2. *Vriendelijk verdichten*
3. *Méér Deventer stedelijkheid*
4. *Vernieuwend met lef*
5. *Oog voor Deventer skyline*
6. *Deventer handschrift*

Deze principes zijn van toepassing op de vier categorieën voor hoger bouwen zoals hiervoor benoemd.

## 5. Visie op Hoger Bouwen

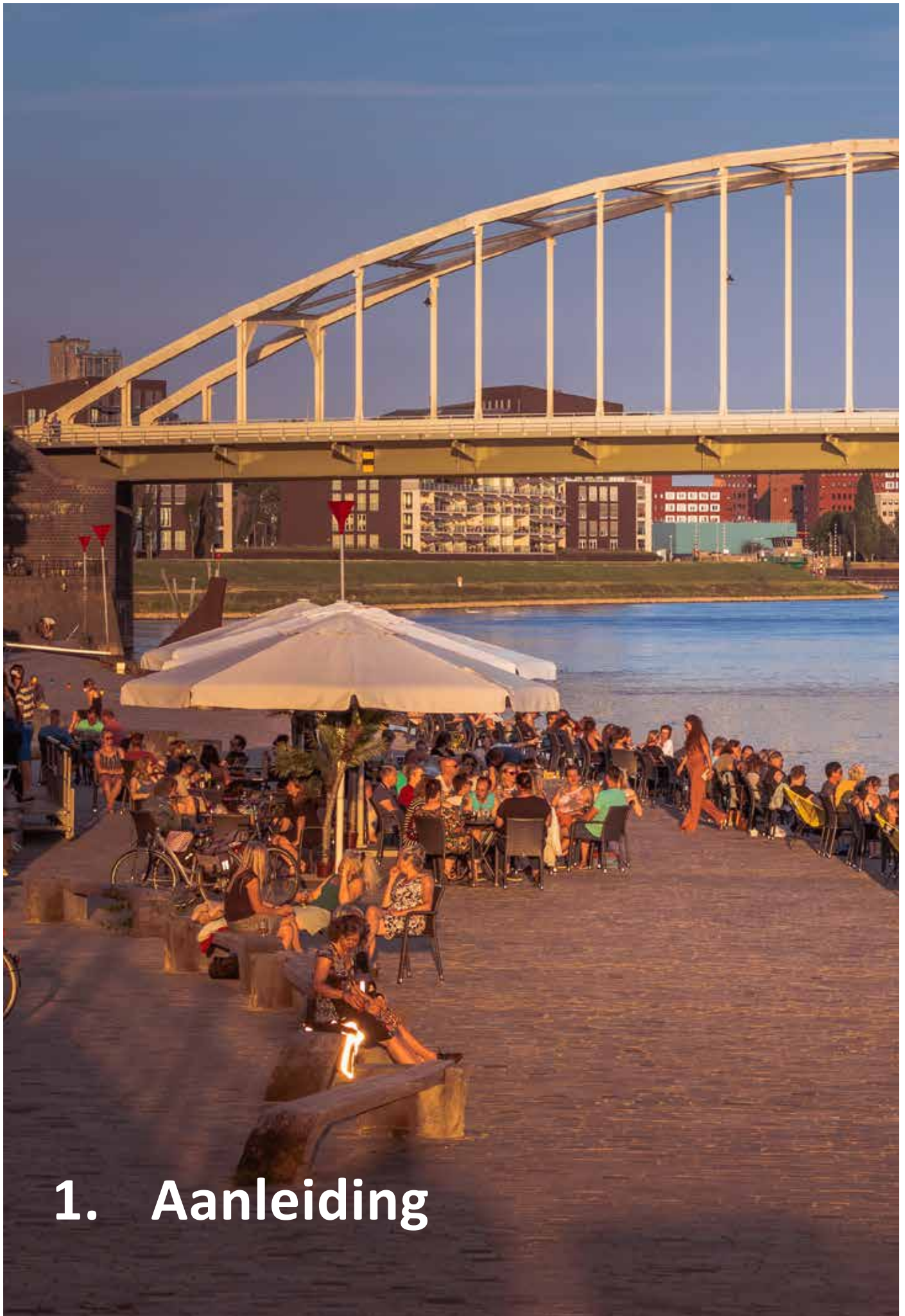
In de visiekaart wordt op hoofdlijnen aangegeven welke hoogteregimes waar aan de orde zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Er worden gebieden en zones benoemd waar we denken dat hoger bouwen een goede toevoeging is. Maar ook waar we voorzichtig willen zijn met hoger bouwen, zoals het beschermd stadsgezicht en de dorpen. We concentreren de verdichting en hoger bouwen in nabijheid van het station en concentraties van voorzieningen zoals de schil rondom het centrum. Daarnaast zetten we hoger bouwen in om de twee stadsassen te versterken en de herkenbaarheid van het centrumgebied vanuit het oosten en zuiden te vergroten.

## 6. Hoogbouw Effect Rapportage

Bij hoogbouw en hoogbouw+ (> 31 meter) en kwetsbare gebieden zal altijd een Hoogbouw Effect Rapportage door de initiatiefnemer moeten worden opgesteld. Hiemee worden de ambities en de invloed van een hoger gebouw op de omgeving getoetst. (bv zon, schaduwwerking, windhinder en privacy)

## 7. Gebruik van de visie

Deze visie is bedoeld om richting te geven aan toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot hoger bouwen.



# 1. Aanleiding



## Deventer is aantrekkelijk

Deventer heeft een grote aantrekkingskracht, dit is terug te zien in de forse vraag naar woningen en bedrijfsruimte. Steeds meer mensen willen in Deventer wonen en werken. Ze worden aangetrokken door onze historische binnenstad, de compacte maat en schaal van de stad, de nabijheid van ons prachtige buitengebied en het rauwe karakter van de haven. Deze aantrekkingskracht is ook te merken bij veel partijen die willen investeren in de ruimtelijke ontwikkeling van Deventer.

Met name binnen de schil rondom het centrum is de laatste jaren een grote toename van complexe gebiedsontwikkelingen zichtbaar.

Momenteel is hier sprake van een toevoeging van ruim 1650 woningen en tientallen hectares aan werkruimte. Hierbij gaat het om transformatie of herontwikkeling van locaties op loopafstand van de historische binnenstad en het station.



Om zo efficiënt mogelijk met de beperkte ruimte om te gaan wordt in bouwprojecten steeds vaker de hoogte opgezocht. Tot nog toe werden hierbij afwegingen met betrekking tot hoger bouwen op projectniveau gemaakt. Hoewel een zorgvuldige ruimtelijke inpassing hierbij altijd het uitgangspunt is, leidt dit vaak tot discussies over wanneer hoogbouw passend is en over wat nu eigenlijk de definitie van hoogbouw is.

## Afbakening

In het coalitieakkoord 2022 - 2026 is de volgende alinea met betrekking tot hoogbouw opgenomen:

*“In de stad biedt goed ingepaste hoogbouw kansen voor stedelijke kwaliteit en een efficiënt gebruik van schaarse ruimte. Daardoor is er ook meer ruimte voor groen.”*

Momenteel ontbreken er expliciete richtlijnen om hoge gebouwen te beoordelen, waardoor de voortgang van de woningbouwproductie en de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwde omgeving onder druk komen te staan. Daarom is een strategie nodig waarin een antwoord wordt geboden op de vraag onder welke omstandigheden een hoger gebouw kansrijk is.

Door het opstellen van een samenhangende en stadsbrede visie willen we richting geven aan de ontwikkeling van de stad als het gaat om hoger bouwen. Deze visie biedt een ruimtelijk afwegingskader op hoofdlijnen op basis waarvan wordt beoordeeld of en hoe hoger bouwen een bijdrage kan leveren aan Deventer als aantrekkelijke en compacte woon- en werkstad.

Door specifieke richtlijnen te hanteren wordt de planvorming vergemakkelijkt en wordt meer duidelijkheid verschaft aan iedereen die in de stad met de ontwikkeling van hoger bouwen te maken heeft.

De visie maakt daarmee onderdeel uit van de afweging op projectniveau waarbij integraal wordt beoordeeld of de hoogbouwplannen voor een bepaalde locatie passen binnen de wettelijke en beleidsmatige kaders.

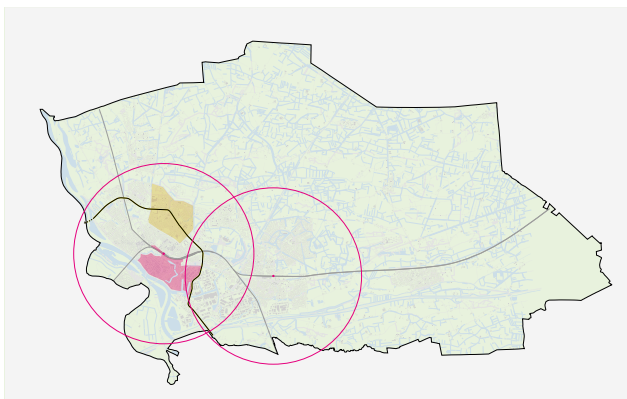


## 2. Opgaven en ambities

# 1. Verantwoorde groei

## Woningbouwopgave

Om een aantrekkelijke, inclusieve stad te blijven heeft Deventer de ambitie om te groeien met 11.000 woningen tot 2035. Hiervan zijn ruim 7000 woningen voor de autonome groei van de stad en 4000 woningen voor extra groei bedoeld. Zo wil Deventer haar arbeidsmarkt versterken en de aantrekkingskracht van de stad op jongeren vergroten. Tegelijkertijd willen we de stad ook duurzamer, gezonder, aantrekkelijker en beter bereikbaar maken. Vanuit het traject Wonen Ruimte Stad\* wordt momenteel onderzocht welke denkrichtingen voor de groei van de stad kansrijk zijn. Om ons mooie buitengebied zoveel mogelijk te sparen kiezen we primair voor inbreiding binnen de bestaande stad. Gezien de grote aantallen woningen die alleen al voor de autonome groei nodig zijn, zullen mogelijke uitbreidingslocaties ook in beeld komen.



*Binnen 10 minuten fietsen de hele stad bereikbaar*

## Compacte stad

Deventer is historisch gegroeid tot een overzichtelijke en compacte stad. Beide treinstations zijn zeer goed verbonden met het uitgebreide fietsnetwerk van Deventer. Dat maakt de hele stad bereikbaar binnen 10 tot 15 minuten fietsen vanaf de twee stations. Deze kwaliteit willen we koesteren en versterken, we willen bewuster nadenken over een intensiever gebruik van de stedelijke ruimte. De focus ligt daarom met name op goed bereikbare inbreidingslocaties rondom het station, binnenstad en winkelcentra. Indien bedrijvigheid goed te mengen is met wonen bieden ook gebiedstransformaties kansen voor verdichting. Grotendeels zullen deze woningen landen in twee gebieden waar de komende jaren de focus ligt: De Centrumschil en Keizerslanden.



*Havenkwartier Deventer, verdichten rondom de binnenstad*

## Verdichten

Deventer streeft naar een economisch sterke en duurzaam ingerichte stad. Daarbij speelt intensief ruimtegebruik binnen de bestaande stad en daarmee het openhouden van het landschap een belangrijke rol. In het licht van de woningbouwopgave waar Deventer voor staat kan verdichting binnen de bestaande stad een flinke toename van het aantal woningen, werkruimtes en bijbehorende voorzieningen met zich meebrengen. Maar ook een intensiever gebruik van de werkgebieden en een betere mix van wonen en werken is een bijkomend voordeel. Het op grote schaal toevoegen van laagbouw zal voldoende bijdragen aan de gewenste groei en de daarbij horende verdichting. Verdichting in de bestaande stad is echter een complexe opgave, compacter en hoger bouwen kan daarbij juist een geschikt middel en een krachtig stedenbouwkundig instrument zijn. Hoger bouwen is hierbij nadrukkelijk geen doel op zich. Het doel is uiteindelijk om de benodigde groei van wonen, werken en andere voorzieningen te faciliteren, de leefbaarheid, inclusiviteit en duurzaamheid van de stad op de lange termijn te waarborgen. En tegelijkertijd willen we de ruimtelijke kwaliteit versterken.

## 2. Levendige stad

### *Funciemenging*

Deventer zit in de ontwikkeling van een traditionele industriestad naar een moderne maak- en open innovatiestad. Deze ontwikkeling vraagt om plekken met communityvorming, dichtbij voorzieningen en OV. We streven daarbij naar meer funciemenging door het verweven van wonen, werken en vrije tijd. Dit biedt zowel maatschappelijke als economische meerwaarde. Allereerst wordt door woningbouw in hogere dichtheid te mengen met ander stedelijk programma de nabijheid van voorzieningen vergroot. Door te wonen én te werken in dezelfde wijk wordt de automobilititeit beperkt en lopen en fietsen gestimuleerd. Daarnaast zorgt funciemenging voor levendigheid en reuring op straat, wat een gebied sociaal veilig en leefbaar maakt. Ook biedt het de mogelijkheid om voorzieningen en ruimtes met elkaar te delen. Zo ontstaat meer potentie voor nieuwe communityvorming en collectief gebruik van voorzieningen, mobiliteit en energie.



*Een levendige binnenstad door menging van functies*

### *Gevarieerd woningaanbod*

We willen een aantrekkelijke stad blijven voor iedereen, met voor iedereen een passende en betaalbare woning. De gemeente Deventer zet zich daarom in voor een breed en gevarieerd woningaanbod. Met het versterken en uitbreiden van gemengde woon- werkmilieus verruimen we het woningaanbod voor een brede doelgroep. Voor jong en oud, mensen met en zonder zorgvraag en koop en huur. Er is daarbij nadrukkelijk ruimte voor bijzondere woonmilieus en vernieuwende en levensloopbestendige woonconcepten.



*Staal, vernieuwende en betaalbare woningbouw in het Havenkwartier Deventer (bron: Buro Duck)*

### *Hoogwaardige openbare ruimte*

Verdichting, funciemenging en vernieuwende woonmilieus leiden tot een intensiever gebruik van de openbare ruimte. Doordat meer woningen straks minder of geen tuin hebben, zullen we steeds vaker een beroep doen op de omliggende straten, pleinen en parken. Het gebruik en de inrichting van deze openbare ruimte zal daarom steeds meer gericht zijn op verblijf, ontmoeting en beweging. Dit vraagt om een aangename, veilige openbare ruimte van hoge kwaliteit.



*Herinrichting van het Grote Kerkhof met ruimte voor spelen*

### *Meer ruimte voor voorzieningen*

Komende tijd worden er veel nieuwe woningen toegevoegd in de bestaande stad. Dit betekent dat er veel mensen bij komen wonen die ook behoefte hebben aan voorzieningen. Daarom is een goed voorzieningenniveau van belang voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van een buurt of wijk. Het gaat hierbij naast openbaar groen en speelplekken ook om maatschappelijke voorzieningen als een buurthuis, onderwijs en zorg.



*Bibliotheek Deventer als belangrijke maatschappelijke voorziening in de binnenstad*

### 3. Gezonde toekomst

#### *Groen en klimaatbestendig*

Groen is essentieel voor de gezondheid en het welbevinden van onze inwoners. Het is van belang dat iedereen op korte afstand kan beschikken over groen om in te wandelen, fietsen, sporten of recreëren. Met meer woningen op hetzelfde oppervlak, wordt de leefbaarheid van de openbare ruimte steeds belangrijker. Daarom is het reserveren en verbinden van ruimte voor natuur, klimaatadaptatie, bewegen en ontmoeten een onderdeel van de verdichtingsopgave. Groene en gezonde netwerken in de stad zijn noodzakelijk voor het leefbaar houden van stad en dorpen, de ruimte is beperkt en vraagt om het slim combineren van functies. Stadsparken en grote groenstructuren spelen een steeds grotere rol in het leefbaar houden van Deventer. We willen groen en water inzetten voor klimaatadaptatie, voor een aangename leefomgeving en minder hittestress en wateroverlast. We versterken de biodiversiteit door groenstructuren met elkaar te verbinden. Deventer hanteert een helder 15 punten systeem voor natuurinclusief bouwen. Natuurinclusieve en groene gebouwen ondersteunen de biodiversiteit en functioneren als steppingstone tussen grotere groengebieden in de omgeving binnen de stad en buiten de stad. Zo maken we Deventer toekomstbestendig voor mens, plant en dier.



*Het Worplantsoen als tuin van de stad*

#### *Duurzame mobiliteit*

Verdichten kan grote effecten hebben op de bestaande verkeerssituatie. Hierdoor ontstaat spanning tussen enerzijds de bereikbaarheid en parkeerbehoefte en anderzijds de beschikbare ruimte voor woningen en een groene leefomgeving. Verdichting en behoud van ruimtelijke kwaliteit vraagt om een bijbehorend mobiliteitsdenken. Hiervoor vinden we het STOMP-principe uitermate geschikt (eerst stappen, dan trappen, dan OV, dan MaaS en dan pas personenauto). Dit in combinatie met goede wandel- en fietsontsluitingen.

Verdere versterking van het fietsnetwerk vraagt hierbij om een schaa sprong. Het openbaar vervoer als ruggengraat van ons collectief vervoerssysteem verdient daarnaast een versterking in een goede aansluiting op het fiets- en wandelnetwerk en de realisatie van volwaardige overstappunten (hubs). Nieuwe mobiliteitsconcepten zoals mobility as a service (MAAS) spelen eveneens een belangrijke rol in het bereikbaar houden van gebieden waar verdicht wordt.



*We zetten in op een autoluwe binnenstad en geven meer ruimte aan de fietser*

#### *Energie en circulariteit*

Op termijn wordt nieuwbouw energieleverend gerealiseerd op gebouwniveau, of wordt een gebied in zijn totaliteit energieleverend. De tussenstap om daar te komen is dat nieuwbouw energieneutraal wordt gerealiseerd. In de huidige markt bieden ontwikkelaars en bouwers al energieneutrale gebouwen aan en worden nul op de meter woningen gerealiseerd. Daarnaast willen we graag samen met deze partijen aan de slag om gebouwen of gebieden energieleverend te maken. We zetten in op circulair, demontabel bouwen en hoogwaardig hergebruik en herbruikbaarheid van toegepaste materialen. Bouwen in hout en biobased bouwen is wat betreft co2 reductie, circulariteit en flexibiliteit altijd het uitgangspunt. 50% circulair bouwen als ondergrens is nu al haalbaar. Zo willen we het gebruik van secundaire bouwmaterialen en biobased materialen stimuleren. Dit geldt ook voor de inrichting van de openbare ruimte.



*Houtbouw in de Tuinen van Zandweerd*



### 3. Opbouw van Deventer

# Historische ontwikkeling

## Ontwikkeling stadsgezicht

Het huidige stadsgezicht heeft zich in de afgelopen eeuwen ontwikkeld. In het jaar 768 vestigde missionaris Lebuinus een kerk op een strategische plek aan de IJssel, hoog gelegen op de rivierduinen. Toen was Deventer vooral een nederzetting langs de IJssel, nauwelijks zichtbaar op afstand. Het was de hoge ligging die het ruimtelijk panorama definieerde. De bouw van de Lebuinusbasiliek in 1040 markeerde een belangrijke verandering en werd een herkenbaar ankerpunt in de omgeving. In 1235 en 1334 werd deze basiliek door brand verwoest, de huidige gotische hallenkerk kwam tot stand tussen 1450 en 1525. Vanaf dat moment vormde de Lebuinustoren het belangrijkste herkenningspunt in de omgeving.



Zicht op Deventer rond 1550, met links de Noorderbergtoren (ca 60 m.) en de Lebuinustoren nog zonder lantaarn

Door de bloei van de handel weet Deventer zich te ontwikkelen tot vestingstad. De binnenstad kenmerkte zich door een verzameling panden van veelal drie of vier bouwlagen hoog, met afwisselende dakhoogtes en kapvormen. Dit dakenlandschap is een kwaliteit die tot vandaag de dag zichtbaar is en wordt gekoesterd. Aan de Lebuinustoren werd in 1613 een lantaarn toegevoegd. Deze domineerde vanuit alle hoeken van de stad het stadsbeeld, samen met de Bergkerk, Noorderbergtoren en de molens buiten de stadsmuren. Tot diep in de negentiende eeuw bleef dit het heersende panorama van de stad. Tijdens de industrialisatie in de late negentiende eeuw werd het proces van schaalvergroting ingezet. Grote fabrieksgebouwen verrezen in de schil rondom de binnenstad, nadat de komst van de Vestingwet in 1874 expansie buiten de stadsmuren wettelijk mogelijk maakte. Slanke fabrieksschoorstenen werden toegevoegd aan het Deventer silhouet, tegelijkertijd verdwenen de meeste windmolens door de moderniseringsgolf. Met de groei van de eerste schil van woonwijken in de 19e eeuw verdween langzamerhand het zicht op de historische binnenstad vanuit het oosten en noorden.

De woningnood in de wederopbouwperiode na de Tweede Wereldoorlog deed de stad verder noord- en oostwaarts groeien. In rap tempo werden hele nieuwe woonwijken aangelegd, zoals Zandweerd, Keizerslanden, Borgele en Platvoet. Hierdoor werd het zicht op de binnenstad en de Lebuinustoren en de Bergkerk verder beperkt. Ook werd hoogbouw in de vorm van galerijflats toegevoegd aan de noordelijke stadsrandzone. Dit veranderde het silhouet van de stad in rap tempo. Omdat het aanzicht van de binnenstad sterk werd gewaardeerd werd de binnenstad in 1988 aangewezen als Rijksbeschermd Stadsgezicht.

Na de aanleg van de Rijksweg A1 werd een nieuw perspectief op de stad geïntroduceerd. Gezien vanuit het zuiden, parallel aan de IJssel, ontstond een nieuw en breder zicht op de stad Deventer. Vanaf de jaren '90 werd incidenteel hoogbouw toegevoegd aan deze skyline: kantoortoren De Leeuwenbrug naast het station, enkele clusters van hogere kantoorgebouwen op de kruisingen van invalswegen en een nieuw hotel langs de A1. Zo zijn in de loop der jaren verschillende overgangen van stad naar land ontstaan.

## Rijk & divers buitengebied

Het buitengebied van Deventer is al lange tijd op verschillende manieren van grote betekenis: als productielandschap, als drager van cultuurhistorisch erfgoed, als leefomgeving van bijzondere flora en fauna, als een onderscheidend woon- of werkmilieu en als uitloopgebied voor de inwoners van de stad en dorpen. Door de eeuwen heen is het buitengebied voortdurend aangepast aan veranderend gebruik.



Deventer buitengebied als productielandschap

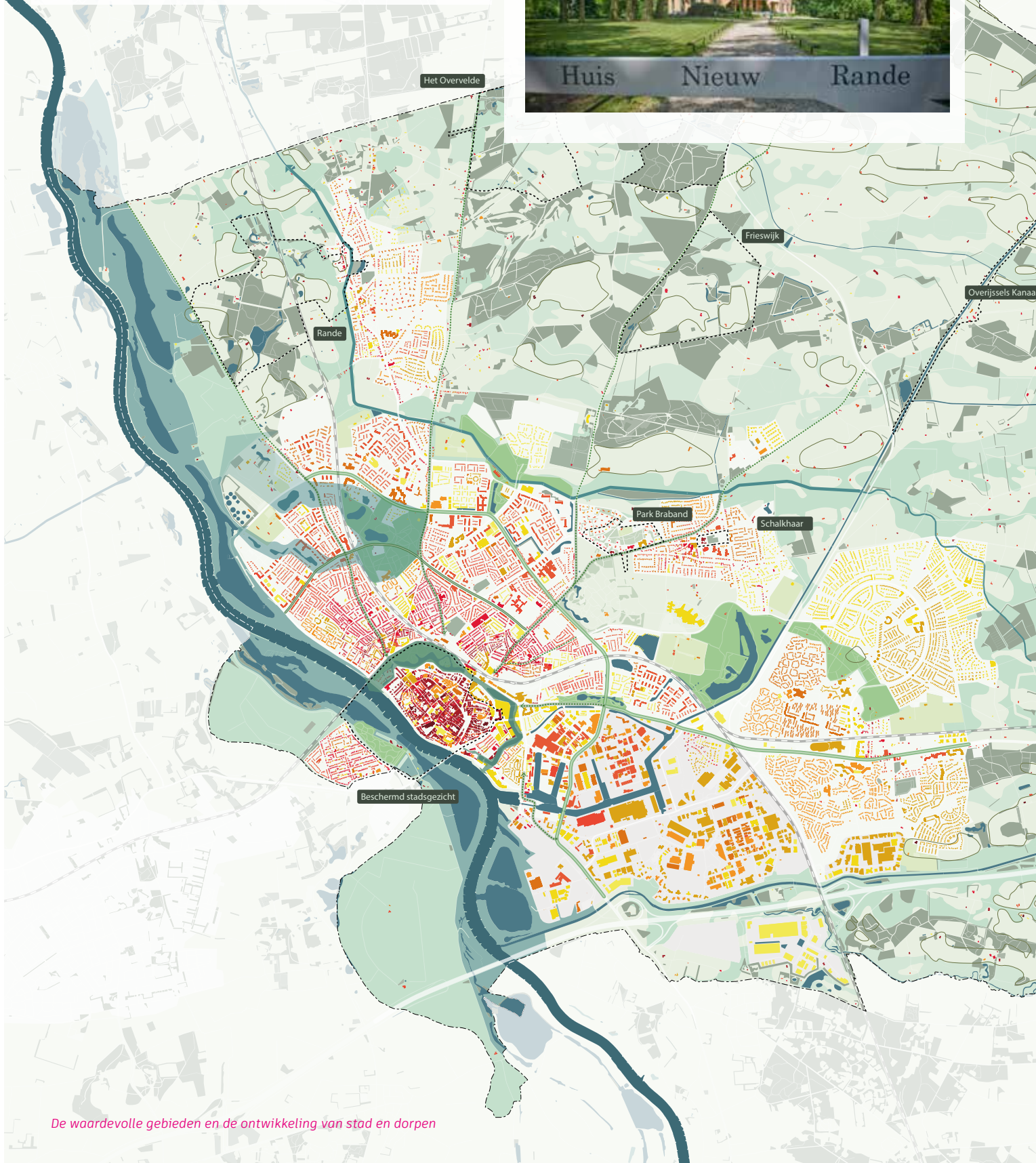
Dit gebeurde zonder dat de karakteristieke kwaliteiten van het rivierenlandschap, het oude hoevelandschap en het jonge ontginningslandschap verloren gingen. In het licht van de opgaves en ambities waar Deventer voor staat wordt de druk op het buitengebied steeds groter. Het behoud van het bijzondere karakter en de vele kwaliteiten vraagt hierbij bijzondere aandacht.

## Waardevolle gebieden

Naast ongeveer 550 rijksmonumenten en 600 gemeentelijke monumenten kent Deventer vele waardevolle gebieden binnen haar gemeentegrenzen. Deze gebieden vormen samen de onderliggende structuur die de identiteit en karakter van de stad en dorpen dragen.

## Beschermde gezichten

Deventer kent binnen en buiten de stad meerdere beschermde stads- en dorpsgezichten. Het Deventer stadsgezicht en verschillende cultuurhistorisch waardevolle landschappen in het buitengebied en rondom dorpen zijn beschermd.



De waardevolle gebieden en de ontwikkeling van stad en dorpen



## De IJssel

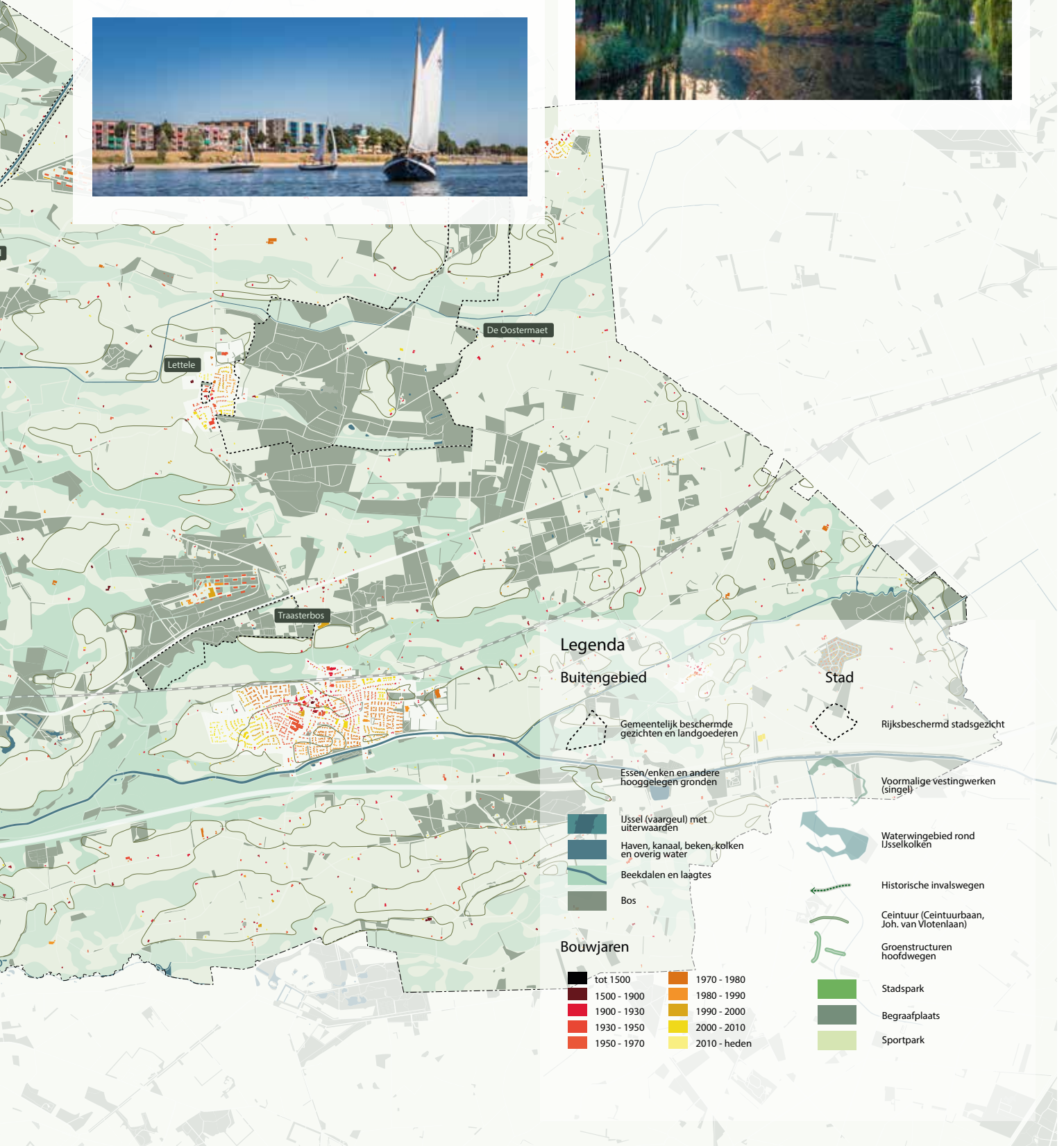
Deventer is onlosmakelijk verbonden met de IJssel. Niet alleen leent de stad haar ontstaansgeschiedenis aan deze prachtige rivier, maar de IJssel is ook een van de belangrijkste landschappelijke structuren van de stad en van groot belang voor biodiversiteit, waterveiligheid en recreatie.

De IJssel bepaalt in grote mate de zichtbaarheid van Deventer, over een lengte van bijna 5 kilometer toont hier de stad haar verschillende gezichten die tezamen het stadssilhouet vormen.



## Groenblauwe hoofdstructuur

Naast de IJssel vormen de Zandwetering, de Schipbeek, de buitengracht, de stadsparken, de landgoederen en de ringen en radialen de belangrijkste dragers van de stedelijke groenblauwe hoofdstructuur. Daarnaast zorgt deze structuur voor een sterke verbinding met ons mooie buitengebied.



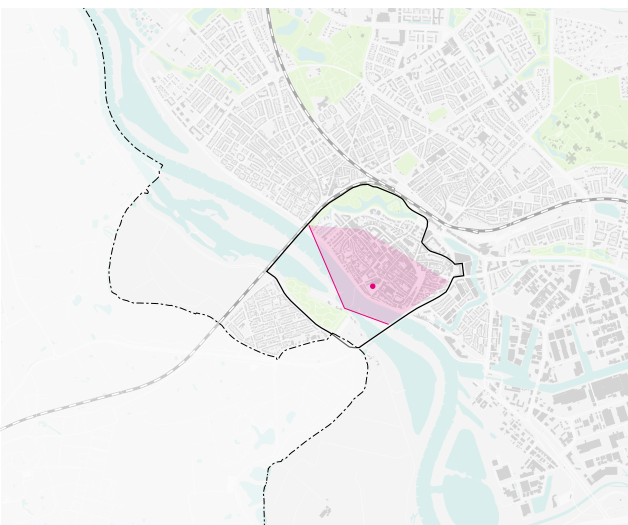
## Rijksbeschermd stadsgezicht Binnenstad

Het rijksbeschermd stadsgezicht van de historische binnenstad is het meest vertrouwd, zowel binnen als buiten Deventer. Met haar herkenbare pandsgewijze opbouw, de Lebuïnustoren als centraal middelpunt en de IJssel op de voorgrond is het Deventer stadsgezicht zeer geliefd onder Deventenaren.



Zicht op beschermd stadsgezicht

Het stadsgezicht is van onschatbare waarde voor Deventer. In het besluit uit 1988 waarin het rijk het gebied als beschermd aanwees staat beschreven dat het beschermde stadsgezicht bestaat uit de historische binnenstad, de rivier de IJssel en de verbinding tussen stad en het open gebied De Worp. De kenmerken en kwaliteiten van het beschermde stadsgezicht hebben betrekking op het ruimtelijke karakter van de stad, de verbinding tussen stad en overkant, maar ook over de aanwezige gebouwen. Tezamen vormt dit de identiteit van de stad met het zicht op het IJsselfront en het silhouet van de binnenstad.



Zicht op beschermd stadsgezicht vanaf aanlegsteiger van het pontje aan de overzijde van de IJssel

## Zichtas Lebuïnuskerk

Cruciaal voor Deventer zijn de presentatie van de stad aan de IJssel en de zichtbaarheid over grote afstand van de Lebuïnustoren.



Met name vanaf het westen en zuiden kan van grote afstand worden gezien waar het historische centrum van Deventer ligt door de Lebuïnustoren die boven alles uitsteekt. De Lebuïnustoren is een waar icoon en herkenningspunt voor Deventer en dient als zodanig behouden te blijven.



Zicht op de Lebuïnuskerk vanuit de wijde omgeving



De zichtassen vanuit de verschillende richtingen op de toren zijn kenmerkend en uniek in de beleving van de historische binnenstad. Deze zichtlijnen verankeren de historische binnenstad aan de omliggende wijken van de stad. Vanuit het ommeland is de Lebuïnustoren soms op verrassende, kortstondige momenten vanaf grote afstand zichtbaar.



Zichtas vanaf de Raambrug in het Sluiskwartier

# Bestaande bouwhoogtes

Deventer is een relatief platte stad. De stad wordt gekenmerkt door een overwegend horizontale opbouw met her en der een verticaal accent. Deze accenten dragen bij aan de wijze waarop we de stad ervaren en lezen.

## Tot 10 meter (1-3 bouwlagen)

Een bouwhoogte tot 10 meter komt overwegend voor in de wijken en dorpen. Hier wordt hoofdzakelijk gewoond in laagbouw; rijtjeswoningen, twee onder een kap woningen en vrijstaande woningen.



## 10 t/m 16 meter (3-5 bouwlagen)

In en rondom de Binnenstad, maar ook in de naoorlogse wijken en langs stadsstraten en historische invalswegen zien we veel bebouwing met een hoogte van 10 tot 16 meter. Het gaat hier voornamelijk om oudere woon- werkpanden van 3 a 4 bouwlagen met vaak een royale verdiepingshoogte en hoge kap. Hier wordt hoofdzakelijk gewoond, in de binnenstad heeft de begane grond vaak een winkel-, horeca- of kantoorfunctie. Binnen het Havenkwartier is de typologie van dit woon- werkpand opnieuw geïntroduceerd in een hedendaagse architectuur.



Ook appartementencomplexen en portiekflats van circa 4 a 5 bouwlagen maken onderdeel uit van deze categorie. Deze bevinden zich met name in de binnenstad, maar ook in de naoorlogse wijken en langs de ringstructuren van de stad. Over het algemeen betreft het hier bebouwing uit de naoorlogse periode of later.



## 16 t/m 31 meter (5-10 bouwlagen)

Bebouwing tussen 16 en 31 meter komt veel voor rondom de binnenstad en het centraal station, maar ook in de naoorlogse buurten Keizerslanden en Borgele. Hier wordt overwegend gewoond. Op knooppunten van hoofdstructuren en invalswegen komt deze bouwhoogte ook veel voor. Het gaat hier met name om kantoorfuncties op goed zichtbare en bereikbare plekken.



## 31 t/m 50 meter (10-16 lagen)

Gebouwen tussen 31 en 50 meter komen vrij weinig voor in Deventer. In de noordelijke stadsrand staan in de wijken Keizerslanden en Borgele enkele naoorlogse ensembles van galerijflats. Daarnaast komen we deze bouwhoogte tegen op de kruising Hanzeweg - Zuthpensestraat in de vorm van kantoorgebouwen. Ook op het bedrijventerrein Kloosterlanden bevinden zich enkele silo's met een hoogte tussen de 40 en 50 meter.



## >50 meter (>16 lagen)

Binnen Deventer kennen we momenteel vier gebouwen die hoger zijn dan 50 meter. De Lebuinuskkerk en de Bergkerk zijn daarvan de bekende iconen in de historische binnenstad. Daarnaast kennen we de Leeuwenbrug, de markante kantooortoren naast het station. Tot slot vinden we in het Havenkwartier de slanke Grijsze Silo als baken van de haven. Een goed voorbeeld van getransformeerd industrieel erfgoed.



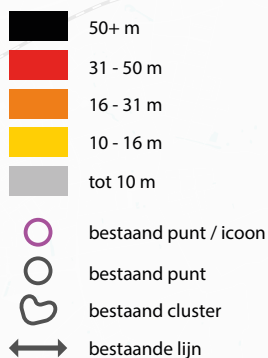
## Structuur van de hogere bebouwing

Het overgrote deel van de bestaande gebouwen in Deventer heeft een hoogte van 10 meter of minder. Dit noemen we laagbouw.

Bebouwing hoger dan 10 meter bevindt zich hoofdzakelijk binnen de stadsgrenzen van Deventer. Deze gebouwen manifesteren zich in Deventer op drie manieren: in punten, in clusters en in lijnen.

### Punten

Punten fungeren als markering van een belangrijke plek, bijvoorbeeld een entree tot de stad of een bijzonder gebied in de stad. Deze plekken worden daarmee zichtbaar op grote afstand binnen en buiten de stad. Hierbij gaat het voornamelijk om solitaire gebouwen die met een hoogte vanaf 40 meter ver boven hun omgeving uit torenen om zo het belang van de plek te benadrukken. Deventer kent momenteel 6 van dit soort punten in de stad: Lebuinuskerk, Bergkerk, Leeuwenbrug, Grijsze silo, Watertoren en Van der Valkhotel.



Bestaande bouwhoogtes met punten, clusters en lijnen

## Clusters

Binnen clusters liggen meerdere hogere gebouwen bij elkaar. Deze clusters zijn vaak gegroepeerd rondom plekken van stedelijke betekenis, zoals de Buitengracht, de stations, de stadsrand, kruispunten van hoofdwegen of rondom een winkelcentrum. De hogere gebouwen binnen deze clusters versterken en benadrukken gezamenlijk de identiteit van het gebied.



## Lijnen

Ook manifesteert hogere bebouwing zich op een aantal plekken langs lijnvormige structuren in de stad. Hier versterken en benadrukken hogere gebouwen in samenhang de betekenis van een stedelijke lijn. Allereerst zijn dat de twee belangrijkste stadsassen: het Hanzetracé en de as Deventer - Colmschate. Deze stedelijke hoofdstructuren verbinden de verschillende invalswegen met de rest van de stad en zijn van grote betekenis voor de leesbaarheid van de stad. Op kruisingen met invalswegen bevinden zich een aantal clusters van hogere bebouwing. Beide stadsassen hebben momenteel nog niet overal de gewenste kwaliteiten die bijdragen aan die leesbaarheid. Met name aan de Hanzeweg en de Snipperlingsdijk is de begeleidende bebouwing nog te onsamenghangend en kan de stadsas worden versterkt. Daarnaast hebben spoorlijnen in de stad een belangrijke ruimtelijke uitwerking op de structuur van de stad. Met name in de spoorzone tussen Stationsstraat en het Hanzetracé is een duidelijke concentratie van hogere gebouwen te vinden.



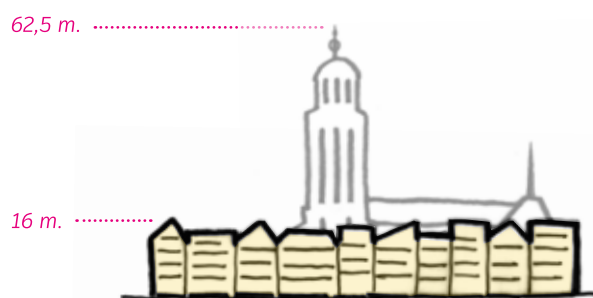
## Vier categorieën voor Hoger Bouwen

Wanneer we in Deventer over hoger bouwen spreken, onderscheiden we vanaf nu vier categorieën, zoals hieronder beschreven. Elke categorie heeft hierbij zijn eigen karakteristiek in de bebouwingsstructuur van Deventer.

### 1. De “Deventer Laag” - 10 t/m 16 meter

Deze categorie heeft 3 tot 5 lagen en komt het meest voor op de stedelijke schaal. Dit is de laag die je op ooghoogte ervaart en die verwijst naar de menselijke maat en schaal. De “Deventer laag” laag bevat zowel grondgebonden als gestapelde woningen en binnen deze laag bevindt zich ook het grootste deel van onze cultuurhistorische panden.

De Deventer laag heeft, afhankelijk van de context, een maximale hoogte van 16 meter.



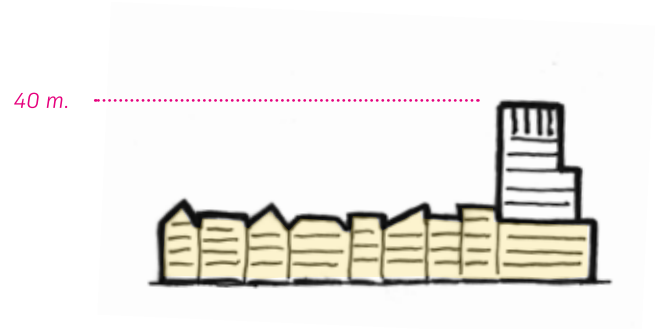
### 2. Middelhoog - 16 t/m 31 meter

Middelhoge gebouwen van 6 tot 10 lagen vormen de “tussenschaal”, een schaal die nu nog weinig voorkomt maar die veel ruimte kan bieden aan een gezonde verdichting binnen Deventer. Deze categorie brengt, indien zorgvuldig ingepast, geen schaalbreuk teweeg en is goed in te voegen in het bestaande stedelijke weefsel. Toevoegen van middelhoogbouw maakt daarmee een toekomstgerichte en duurzame schaalessprong van Deventer mogelijk.



### 3. Hoogbouw - 31 t/m 40 meter

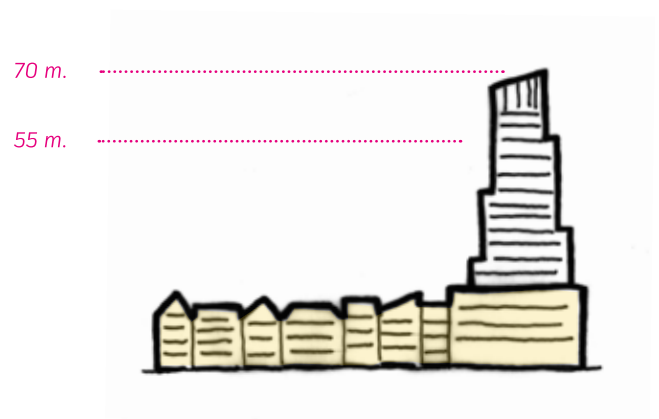
Gebouwen met 10 tot 13 lagen noemen we in Deventer hoogbouw. Ze komen minder vaak voor en hebben een grotere impact op hun directe omgeving en de stad. Hoogbouw zorgt voor oriëntatie op wijk en stadsniveau en markeert beeldbepalende plekken en knooppunten in de stad. Ook is hoogbouw denkbaar langs belangrijke lijnen en op zichtlocaties die de overgang van stad naar land markeren.



### 4. Hoogbouw+ - 55 t/m 70 meter

Hoogbouw+ (16 tot 22 lagen) kondigt het centrumgebied van de stad in de wijde omgeving aan. In lange zichtassen vormen deze iconen oriëntatiepunten op het schaalniveau van de stad. Ze markeren de entree tot de stad op beeldbepalende en strategische plekken en langs belangrijke lijnen. We voegen geen nieuwe gebouwen tussen 41 en 55 meter meer toe aan Deventer. Zo ontstaat er een duidelijk verschil in hoogte van circa 15 meter tussen de categorie hoogbouw en hoogbouw+. Het onderscheid tussen hoogbouw en hoogbouw+ wordt daarmee benadrukt, bestaande en nieuwe iconen worden zo duidelijk herkenbaar en leesbaar in het silhouet van de stad.

We hanteren voor de nieuwe iconen (hoogbouw+) een maximale bouwhoogte van 70 meter, hoger bouwen we niet in Deventer. En met een positionering op ruime afstand van de historische binnenstad (minimaal 500 meter) zorgen we ervoor dat er geen conflict ontstaat met de iconische uitstraling van de Lebuïnustoren binnen het beschermd stadsgezicht.





## 4. Zes principes voor Hoger Bouwen met Deventer karakter

1. *Meerwaarde voor Deventer*
2. *Vriendelijk verdichten*
3. *Méér Deventer stedelijkheid*
4. *Vernieuwend met lef*
5. *Oog voor Deventer skyline*
6. *Deventer handschrift*

*Hoger bouwen heeft bij de opgave om de stedelijkheid van Deventer te vergroten veel invloed op het karakter en de identiteit van de stad. Aan de hand van zes leidende principes zorgen we ervoor dat nieuwe ontwikkelingen met een hoogteaccent, sterk verweven worden met het Deventer karakter. Zo zijn nieuwe hoge gebouwen straks goed verbonden met Deventer en haar inwoners.*



# 1. Meerwaarde voor Deventer

## *Cadeau aan de stad*

De noodzaak om woningen binnen de bestaande stad te realiseren zien we als een kans om meerwaarde toe te voegen. Uitgangspunt is dat elke ontwikkeling die hoger bouwen betreft meerwaarde creëert voor de plek, omgeving of stad en op zijn eigen wijze een “cadeau” teruggeeft aan Deventer. Een park voor de stad, voorzieningen voor de wijk of een collectieve tuin voor de buurt, afhankelijk van de schaal en omvang van het initiatief.

## *Impuls voor de omgeving*

Hoger bouwen kan worden gezien als een kans om de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en directe omgeving te verhogen. Thema's die in de omgeving spelen zoals duurzame mobiliteit, biodiversiteit, klimaatadaptatie, transformatie van cultureel erfgoed, energietransitie of sociale veiligheid kunnen dan integraal worden opgepakt. Zo bieden ontwikkelingen van hoogbouw meerwaarde vanuit een groter gebiedsperspectief.



*Little C Rotterdam, hoger bouwen als impuls voor transformatie van de Coolhaven tot een groene en autovrije omgeving (bron: INBO Architecten)*

## *Collectieve voorzieningen*

Het toevoegen van collectieve voorzieningen en (buiten)ruimtes aan middelhoogbouw en hoogbouw(+) stimuleert contact tussen medebewoners en voorkomt dat bewoners geïsoleerd raken. Collectieve voorzieningen kunnen daarbij ook ten dienste staan van de buurt. Denk bijvoorbeeld aan een gemeenschappelijke keuken, fietsenstalling, woonkamer, fitnessruimte, wasruimte of een gereedschapsbibliotheek. Van belang is hierbij dat collectieve buitenruimten zoals daktuinen, binnenstraten en binnenhoven centraal liggen en grenzen aan publiek of gemeenschappelijk programma binnen de nieuwe ontwikkeling.



*Smakelaarsveld Utrecht: direct vanuit de parkeervoorziening is een tweede maaiveld bereikbaar met ruimte voor groen, verblijf en ontmoeting (bron: Studioninedots Architecten)*

De toegang tot de woning vindt zoveel mogelijk plaats via deze collectieve ruimtes om te zorgen voor ontmoeting en sociale controle. Bij Hoogbouw(+) zijn alle verdiepingen bij voorkeur bereikbaar via een centrale entree in plaats van direct vanuit een eventuele parkeergarage. Zo wordt ontmoeting gestimuleerd en de kans op anonimiteit verkleind.



*Groei, Amsterdam: groene collectieve daktuin stimuleert ontmoeting, (bron: Architecten Cie)*

## *Vergroenen van gebouw en omgeving*

Hoger bouwen gaat altijd gepaard met een hoogwaardige groene openbare ruimte voor voetganger en fietser, zodat een aangename en groene leefomgeving ontstaat. Het is een kans om meer ruimte voor groen en water op het maaiveld of op gebouwniveau te creëren. De omgeving profiteert mee wanneer de ontwikkeling de bestaande groene en blauwe structuren in de stad versterkt en met elkaar verbindt.



*Strijp Eindhoven, sociale woningbouw in een groene woontoren*

Het daklandschap van middelhoogbouw en hoogbouw(+) moet worden beschouwd als een tweede maaiveld dat zich perfect leent als buitenruimte voor bewoners. Dak en gevels kunnen ook worden ingezet voor het vergroenen van de stad. Groene gevels, daktuinen en waterdaken dragen bij aan het vasthouden van hemelwater en het terugdringen van hittestress. Vanuit het perspectief van natuurinclusiviteit en biodiversiteit dienen groene gebouwen als steppingstone tussen grotere groengebieden in de omgeving.



*De Groene Kaap, Rotterdam: daklandschap met een aaneenschakeling van collectieve hoven en tuinen (bron: Bureau Massa)*

### **Duurzame mobiliteit**

Bij verdichting en hoger bouwen willen we de compacte stad gedachte verder versterken en daarbij nog meer inzetten op duurzame mobiliteit. Hoger bouwen vraagt om slimme keuzes en efficiënt ruimtegebruik. Uitgangspunt in verdichtingslocaties is om bereikbaarheid te realiseren in combinatie met ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en gezondheid door meer ruimte te bieden aan voetgangers en fietsers. Duurzame mobiliteitsconcepten en lagere parkeernormen kunnen hier aan bijdragen. We gaan altijd uit van dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Parkeren wordt collectief georganiseerd, altijd uit het zicht van de openbare ruimte. Dit geldt voor zowel auto- als fietsparkeren.



*Roto Deventer; auto's parkeren in 3 parkeergebouwen aan de randen van de nieuwe wijk (bron: Masterplan Roto Deventer)*

## **2. Vriendelijk verdichten**

### *De “Deventer Laag”*

Het is van belang dat hoge gebouwen altijd worden ontworpen vanaf ooghoogte. Met de karakteristieke Deventer schaal en maat als uitgangspunt, vormt de “Deventer Laag” van maximaal vijf verdiepingen daarom altijd de basis voor hoger bouwen. Binnen deze laag willen we de bestaande kwaliteiten behouden en versterken, maar ook ruimte geven aan ontwikkeling en verdichting. Door de basislaag binnen de bestaande stad uit te breiden creëren we ook kansen voor verdichting buiten de voor de hand liggende stedelijke gebieden en knooppunten, zonder echt hoog te bouwen.



*De Keizerstraat in de Deventer binnenstad maakt met een bouwhoogte van ca 13 meter onderdeel uit van de “Deventer Laag”*

Doordat de “Deventer laag” zowel grondgebonden als gestapeld wonen mogelijk kan maken, ligt hier de potentie om relatief veel woningen te realiseren binnen grote delen van Deventer. De beperkte bouwhoogte van maximaal 16 meter waarborgt een menselijke maat en schaal en heeft daarmee een minimale impact op de omgeving. Ook hier geldt altijd het uitgangspunt van een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande context.



*In het Deventer Havenkwartier biedt bebouwing van maximaal 5 bouwlagen (16 meter) ruimte aan een levendige mix van werken en grondgebonden en gestapeld wonen*

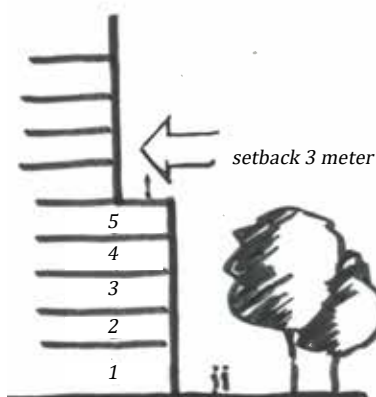
## Bouwblok

Daar waar de locatie zich ervoor leent maakt hogere bebouwing in Deventer zoveel mogelijk integraal onderdeel uit van een (gesloten) bouwblok, een traditionele stedelijke bouwvorm waarbij meerdere gebouwen samen een blok vormen. Het bouwblok is een veelvuldig gebruikte typologie in Deventer. Straten en pleinen worden als tussenruimte door het blok gedefinieerd. Zo ontstaat een uitbreiding die op de historische stedelijke structuur gebaseerd is.



*Bouwblok met de "Deventer laag" als basis voor hoogteaccenten*

De open ruimte in het midden van het blok biedt ruimte aan een gemeenschappelijke binnenplaats of tuin, met daaronder mogelijkheid tot parkeren. Deze vorm van bouwen stimuleert interactie en gemeenschapsvorming, hier ontmoeten bewoners elkaar op natuurlijke wijze. Het bouwblok is opgebouwd uit "de Deventer Laag" bestaande uit drie tot vijf bouwlagen. Binnen deze basis worden grote en kleine maat bewust gemengd, zodat schaalverkleining ontstaat op straatniveau. Bovenop deze basis is ruimte voor 1 of meerdere hoogteaccenten; een gestapeld programma met een minimale footprint. Voor deze accenten wordt vanaf de zesde bouwlaag altijd een setback van minimaal drie meter toegepast. Hierdoor staan hogere gebouwen in de "tweede lijn", zodat de menselijke maat vanaf de straat dominant blijft. Zo is de "Deventer laag" altijd zichtbaar aanwezig in het straatbeeld van Deventer. Ook draagt een setback bij aan het verminderen van windhinder.



*Setbacks plaatsen hogere gebouwen meer naar de achtergrond en zorgen voor een menselijke maat op straatniveau*

## Tussenmaat

Middelhoge bouw van 6 tot 10 lagen vormt een "tussenmaat", een schaal die nu nog weinig voorkomt in Deventer maar die in potentie veel ruimte kan bieden aan een gezonde verdichting. Deze categorie brengt geen schaalbreuk teweeg in de beoogde verdichtingsgebieden en is daarmee goed in te voegen in het bestaande stedelijke weefsel.

Door het bouwen van woningen bovenop bestaande gebouwen (optoppen), kunnen eveneens grote aantallen woningen binnen de categorie middelhoog worden toegevoegd. Dit draagt eveneens bij aan onze circulaire ambities. Toepassing van middelhoogbouw maakt zo een toekomstgerichte en duurzame schaalessprong van Deventer mogelijk.



*Hoornwerk Deventer: Middelhoge bebouwing op de achtergrond vormt een stedelijk decor zonder een grote schaalbreuk te veroorzaken*

## Levendige plint

Hoger bouwen draagt in Deventer bij aan een levendige straat waar het elk moment van de dag prettig is en sociaal veilig aanvoelt. Hierbij is het uitgangspunt dat in de begane grondlaag, ofwel de plint, maximale uitwisseling plaatsvindt tussen de openbare ruimte en het gebouw. Het is dé plek waar de publieke en private ruimte elkaar ontmoeten. Een plint is maar een klein deel van het gebouw maar bepaalt wel voor een groot deel de uitstraling en de beleving van hoge gebouwen aan de straat. Een goede programmering van deze plint met interactieve functies zoals winkels, horeca of werkplekken zorgt voor levendigheid op straat en in de openbare ruimte.



*Kop Handelskade Deventer: een plint met functies vormt een levendige buitenruimte, ook buiten werktijd (bron: Eplorius/De Zwarte Hond)*

### 3. Méér Deventer stedelijkheid

#### *Omgevingsvisie*

In de Omgevingsvisie wordt een eerste aanzet gegeven om te kiezen voor een binnenstedelijke verdichting nabij station en binnenstad. Hierbij zijn we op zoek naar méér Deventer stedelijkheid. Dit betekent dat we meer inzetten op functiemenging, zodat we onze ruimte en voorzieningen efficiënter kunnen benutten en er meer levendigheid op straat ontstaat. Hierdoor krijgt de stedelijkheid van Deventer een impuls en ontstaan tegelijkertijd onderscheidende en gevarieerde woon- en werkmilieus. Hiermee kunnen we de creatieve stedeling, vitale ouderen, gezinnen en jong talent aantrekken en behouden.

#### *Centrumschil: nieuwe stedelijkheid*

Uitgangspunt is dat hoger bouwen met een nieuwe schaal en dynamiek bijdraagt aan meer Deventer stedelijkheid. Daar werken we nu al aan in verschillende gebiedsontwikkelingen binnen de Centrumschil. Op loopafstand van de historische binnenstad en het station liggen hier ontwikkelgebieden van relatief grote omvang. De stadscampus en het Havenkwartier zijn nu al goede voorbeelden van gewilde woon- en werkmilieus.



Ambitiekaart Centrumschil, gemeente Deventer

Op de voormalige bedrijvenlocatie van Roto Smeets ontstaat straks een voor Deventer nieuwe vorm van stedelijkheid. In compacte bouwblokken met hoogte accenten van 25, 40 en 70 meter worden hier op zes hectare ruim 700 woningen gemengd met kantoren, bedrijven en horeca.

Waar voorheen een cluster van grote bedrijfshallen stond, verschijnen straks nieuwe autovrije straatjes en pleintjes waar gewoond en gewerkt wordt. Hier wordt een stuk Deventer teruggeven aan de stad. Waardevol erfgoed wordt getransformeerd en geïntegreerd in de gebiedsontwikkeling. Dit geeft identiteit en karakter aan het gebied. Hier krijgt de ontwikkeling van de Deventer economie naar een moderne maak- en open innovatiestad de ruimte. Met een rijke mix aan doelgroepen en een grote variatie in woningtypes, ontstaat pal naast de binnenstad een aantrekkelijke, stedelijke woon- werkomgeving zoals Deventer nog niet eerder kende. De nieuwe bewoners, werkenden maar ook bezoekers kunnen de bestaande en toekomstige voorzieningen in de binnenstad en de ontwikkelgebieden versterken.



Nieuwe stedelijkheid in Roto Deventer (bron: MulderBlauw Architecten)

#### *Uitbreiden netwerk*

Binnengebieden van nieuwe bouwblokken worden ingezet als gezamenlijke ruimtes met privé en collectieve tuinen, verblijfs- en ontmoetingsplekken. Bouwblokken zijn openbaar toegankelijk en doorwaadbaar via informele wandelroutes, die aansluiten op bestaande verbindende routes. Zo voegen we nieuwe interessante plekken toe aan het bestaande stedelijke netwerk van straten, pleinen en hoven.



Roto Deventer: doorwaadbaar bouwblok met collectieve groene binnenruimte (bron: MulderBlauw Architecten)

## 4. Vernieuwend met lef

### Rijke mix

Hoger bouwen biedt ruimte aan een rijke mix van doelgroepen voor een sociaal krachtige buurt. Van jong tot oud, van huur tot koop en van betaalbaar tot duur. Hoger bouwen draagt bij aan de specifieke vraag in de stad, bij nieuwe ontwikkelingen vindt altijd onderzoek plaats naar de woonwensen van de beoogde doelgroepen.



*Woonstoren Duet - Nijmegen: sociale cohesie door gezamenlijke voorziening en ontmoetingsruimte voor verschillende doelgroepen*

### Vernieuwend wonen

De schaal van hoger bouwen maakt dat dit interessante en aansprekende ontwikkelingen zijn in vergelijking met traditionele laagbouwmilieus. Daarnaast vormen hogere gebouwen een verbreding van het binnenstedelijk woningaanbod binnen Deventer. Zo kunnen we nieuwe woonmilieus en woningtypes introduceren die Deventer nu nog niet kent.



*De Maasbode, Rotterdam: 3 laagse woningen geïntegreerd in een woontoren van 70 meter (bron: Van Bergen Kolpa Architecten/BPD)*

Deze woonmilieus moeten gemengde levendige buurten vormen, veelal nabij het centrum en OV knooppunten waar woonruimte is voor jongeren, (startende) gezinnen, maar ook voor (vitale) ouderen en groepen met een zorgbehoefte. Dit biedt met name kansen om met nieuwe typologieën gezinnen te verleiden weer in en rondom de binnenstad te gaan wonen. Dit kan door grondgebonden woningen, maisonnettes en gestapelde eengezinswoningen binnen ontwikkelingen te combineren.



*De Bocht, Cruquius - Amsterdam, 3 laagse stadswoningen aan de straat met daarboven appartementen (bron: Levs Architecten)*

### Adaptief & circulair

Door adaptief te bouwen (flexibiliteit in functie, gebruik en indeling) kan het gebouw vele generaties mee. Er wordt zoveel mogelijk flexibel gebouwd, zodat latere aanpassingen aan ruimtes mogelijk zijn. Bij woningen kleiner dan 50 m<sup>2</sup> moet het samenvoegen van woningen mogelijk zijn. Ook eventuele parkeergarages worden geschikt gemaakt voor toekomstig ander gebruik.



*Robin Wood, Amsterdam: (middel)hoogbouw in hout in een aangename groene omgeving (bron ANA Architecten)*

Circulariteit, BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en klimaatadaptatie vragen om een extra inspanning vanaf de start van het ontwerpproces zodat duurzaamheid integraal onderdeel uitmaakt van het gebouwontwerp.

Bouwen in hout en biobased bouwen is wat betreft co<sub>2</sub> reductie, circulariteit en flexibiliteit altijd het uitgangspunt.

## 5. Oog voor Deventer skyline

### *Beschermd stadsgezicht*

We willen zorgvuldig met ons vertrouwde en geliefde stadsgezicht omgaan, maar het ook niet “op slot zetten”. Toevoegen van nieuwbouw moet zorgvuldig worden gedaan in een binnenstad met zoveel historische context, middelhoogbouw en hoogbouw(+) is hier niet passend. Nieuwe gebouwen voegen zich in samenhang met het totaalbeeld, vallen niet uit de toon door een te grote schaal en doen geen afbreuk aan de skyline. De Lebuinustoren en de Bergkerk blijven te allen tijde zichtbaar vanaf de belangrijkste zichtlijnen. Nieuwbouw grenzend aan deze zichtlijnen begeleidt en versterkt het zicht op beide iconen.



*Zicht op beschermd stadsgezicht vanaf de Wilhelminabrug*

### *Zichtbaarheid*

Uitgangspunt is dat toekomstige hoogbouw(+), ofwel de nieuwe iconen, betekenis geven aan de stad. Ze leveren een positieve bijdrage aan het stadssilhouet en verstoren daarbij het beschermd stadsgezicht niet. Zo wordt de nu nog incidentele hoogbouw meer onderdeel van een stedelijke laag van iconen die nieuwe accenten zetten in de stad.

Bij de positionering van hoogbouw(+) is de zichtbaarheid van de historische binnenstad en de schil daar omheen altijd een belangrijke factor bij het maken van een afweging.

Vanaf de overzijde van de IJssel en het viaduct over de A1 is dit centrumgebied momenteel van veraf al goed zichtbaar en herkenbaar.

Met betrekking tot zichtbaarheid liggen er met name kansen om de poortfunctie van beide stadsassen te versterken. Komende via de stadsassen vanuit het zuiden en met name het oosten, is het nu nog onduidelijk waar het centrumgebied zich bevindt. Door de juiste positionering van hoogbouw(+) in de schil rondom de historische binnenstad wordt de centrumfunctie al op afstand aangekondigd.



*Hogere bebouwing op de kruising Zutphenseweg-Hanzeweg vormt een poort tot de stad*

### *Versterken skyline*

De Deventer ‘skyline’ omvat niet alleen het beschermd stadsgezicht, maar is de totale beeldcompositie van de stad langs de IJssel op afstand. Met drie nieuwe woontorens van boven de 50 meter in voorbereiding binnen de schil rondom het centrum gaat deze skyline al veranderen. Door in de toekomst zorgvuldig Hoogbouw(+) toe te voegen binnen de Centrumschil, de Poort van Deventer en aangrenzende stadsas ontstaat de kans om ten zuiden van het beschermd stadsgezicht verder te bouwen aan de Deventer skyline. Een skyline die staat voor de nieuwe stedelijkheid van Deventer en die in harmonie kan bestaan naast het beschermd stadsgezicht.

### *Deventer lucht*

We koesteren daarbij de weidsheid en lucht boven de IJssel. Daarom wordt hoogbouw(+) nooit als aaneengesloten wand langs deze landschappelijke ruimte gepositioneerd. Het versterken van de skyline langs de IJssel aan de zuidzijde van de Wilhelminabrug vraagt om een gelaagde opbouw van volumes en een zekere verspringing in hoogte. Hoogbouw(+) is in deze zone incidenteel mogelijk op plekken die daar aanleiding toe geven.



*Indicatie Deventer skyline gezien vanaf A1 op basis van huidige ontwikkelingen in planvorming*

## 6. Deventer handschrift

### *Erfgoed als inspiratie*

We zien bestaand erfgoed als inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dus ook in geval van verdichting en hoger bouwen, zodat we kunnen voortbouwen op bestaande cultuurhistorische waarden en zo het Deventer dna doorgeven aan toekomstige ontwikkelingen. Nieuwe hoge gebouwen dragen daarmee bij aan ons thuisgevoel in de stad, en aan onze verbondenheid met het verleden.

### *Hoogwaardige architectuur*

Deventer kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan bebouwing en architectuur. Het contrast tussen de wijken en de historische binnenstad maakt dat juist deze verscheidenheid bijdraagt aan de identiteit van onze stad. De verschijningsvorm van met name hoogbouw en hoogbouw+ moet iets nieuws aan Deventer toevoegen en zich tegelijkertijd voegen binnen het bestaande stedelijke weefsel. Het is vaak van grote afstand zichtbaar en kan van grote invloed zijn op de beleving van een wijk of stadsdeel.



*De Koningin in Zwolle: een bijzondere beëindiging benadrukt de betekenis van gebouw en plek. (bron: Zecc Architecten)*

Gezien het effect op het silhouet van de stad worden hoge eisen gesteld aan architectuur, karakter, sfeer en uitstraling. Minimale eisen van welstand zijn niet voldoende. We zijn niet op zoek naar hoge gebouwen met een generieke architectuur die in elke willekeurige stad zouden kunnen staan. De lat ligt hoog in Deventer, er wordt gestreefd naar een hoogwaardige architectuur die het Deventer dna in zich draagt.

Een vriendelijke architectuur met een ambachtelijke uitstraling die verwijst naar de historie van de plek in de stad. Maar tegelijkertijd vernieuwend en met durf, passend bij de eigenwijze en authentieke Hanzestad Deventer.

### *Deventer kroon*

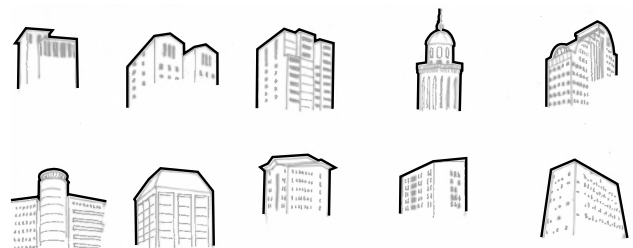
Voor nieuwe bebouwing in de categorieën hoogbouw en hoogbouw+ geldt dat deze positief bijdraagt aan het silhouet van de stad en de kwaliteit van de Deventer skyline. Vanwege de grote zichtbaarheid verdient elk hoogbouw(+) initiatief een unieke en bewust vormgegeven beëindiging van de toren, een zogeheten kroon.



*Herbestemming Twentse Schouwburg, binnenstad Enschede: de beëindiging verwijst de naar het silhouet van de oude schouwburg (Bron: De Zwarte Hond)*

De unieke vorm van de kroon kan voortkomen uit de betekenis van de plek voor de omgeving. Maar ook de zichtbaarheid van het gebouw gezien vanuit de stad of vanaf de overkant van de IJssel (Bolwerksweg en viaduct over de A1) kan aanleiding zijn voor een specifieke vorm van de kroon.

Zonder in deze visie een vorm voor te schrijven ontstaat op deze wijze wel samenhang tussen de afzonderlijke torens, dit draagt bij aan de Deventer identiteit. Zo zorgen we ervoor dat nieuwe hoogbouw(+) initiatieven een verrijking vormen op de familie van "Deventer Kronen" die we al kennen in Deventer.



*Familie van Deventer kronen: hogere bebouwing in Deventer kenmerkt zich door een rijke variatie in vorm van de beëindiging van het gebouw*



# 5. Visie

*Impressie Kop Handelskade, Stadscampus de Kien Deventer (bron: Eplorius/De Zwarte Hond)*

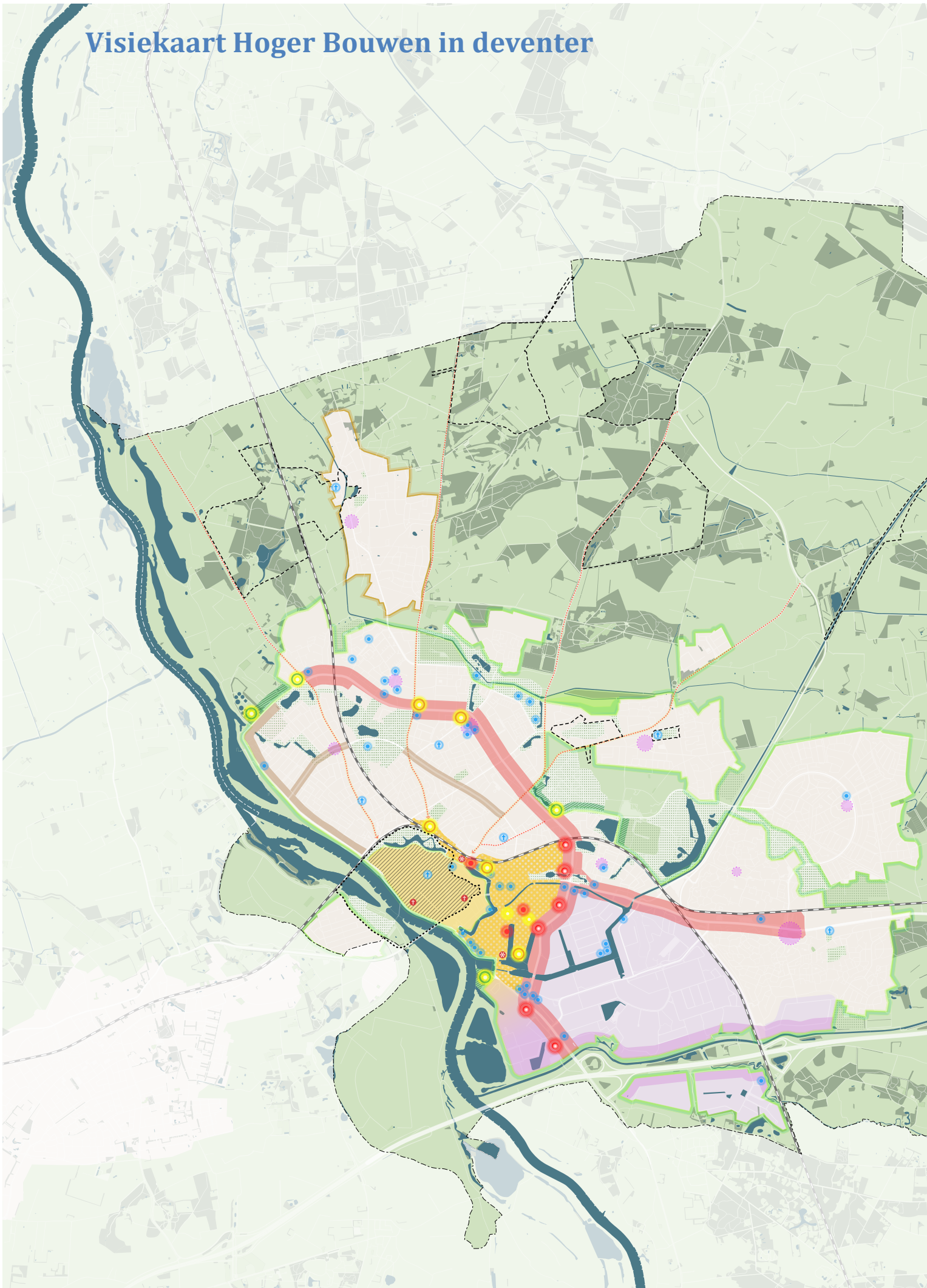


## Visiekaart

In de visiekaart op de volgende pagina duiden we de gebieden en structuren waar middelhoog en hoogbouw(+) gestimuleerd wordt of kansrijk is en ook waar we juist terughoudend willen zijn met hoger bouwen. Hierbij zien we hoger bouwen als een middel voor het creëren van nieuwe, toekomstbestendige woon- en werkmilieus. We zetten in op bestaande kwaliteiten van de stad en concentreren de verdichting en hoger bouwen in nabijheid van het station en concentraties van voorzieningen zoals de schil rondom het centrum en Keizerslanden. We willen ook hogere bebouwing toevoegen waar we belangrijke stedelijke structuren en lijnen willen versterken, zoals de spoorzone binnen de Centrumschil, de stadsassen en de invalswegen. Daarnaast lenen hogere gebouwen zich goed om beeldbepalende plekken in de stad te markeren, bijvoorbeeld aan de IJssel of in de stadsranden.

In de visiekaart wordt per zone en gebied aangegeven hoe hoog gebouwd kan worden. Dit betekent niet dat het hele gebied volgebouwd kan worden met deze categorie. In deze gebieden zijn de betreffende categorieën alleen mogelijk als aan de juiste voorwaarden wordt voldaan en zal een groot deel van de bebouwing nooit hoger worden dan de “Deventer laag”. Ook wordt getoetst aan de zes principes om te komen tot een Deventer karakter. Nieuwe toevoegingen in de categorie hoogbouw+ zijn spaarzaam en zijn alleen mogelijk wanneer deze met zorgvuldigheid en precisie in hun omgeving kunnen worden ingepast. Per zone of gebied wordt hierna een beknopte schets gegeven van het karakter en specifieke kwaliteiten die hoger bouwen daar kan genereren. We doen dit vanuit de gedachte dat de kenmerkende Deventer woonmilieus met laagbouw, van suburbaan, tuindorp tot groenstedelijk, altijd gerespecteerd blijven.

# Visiekaart Hoger Bouwen in deventer



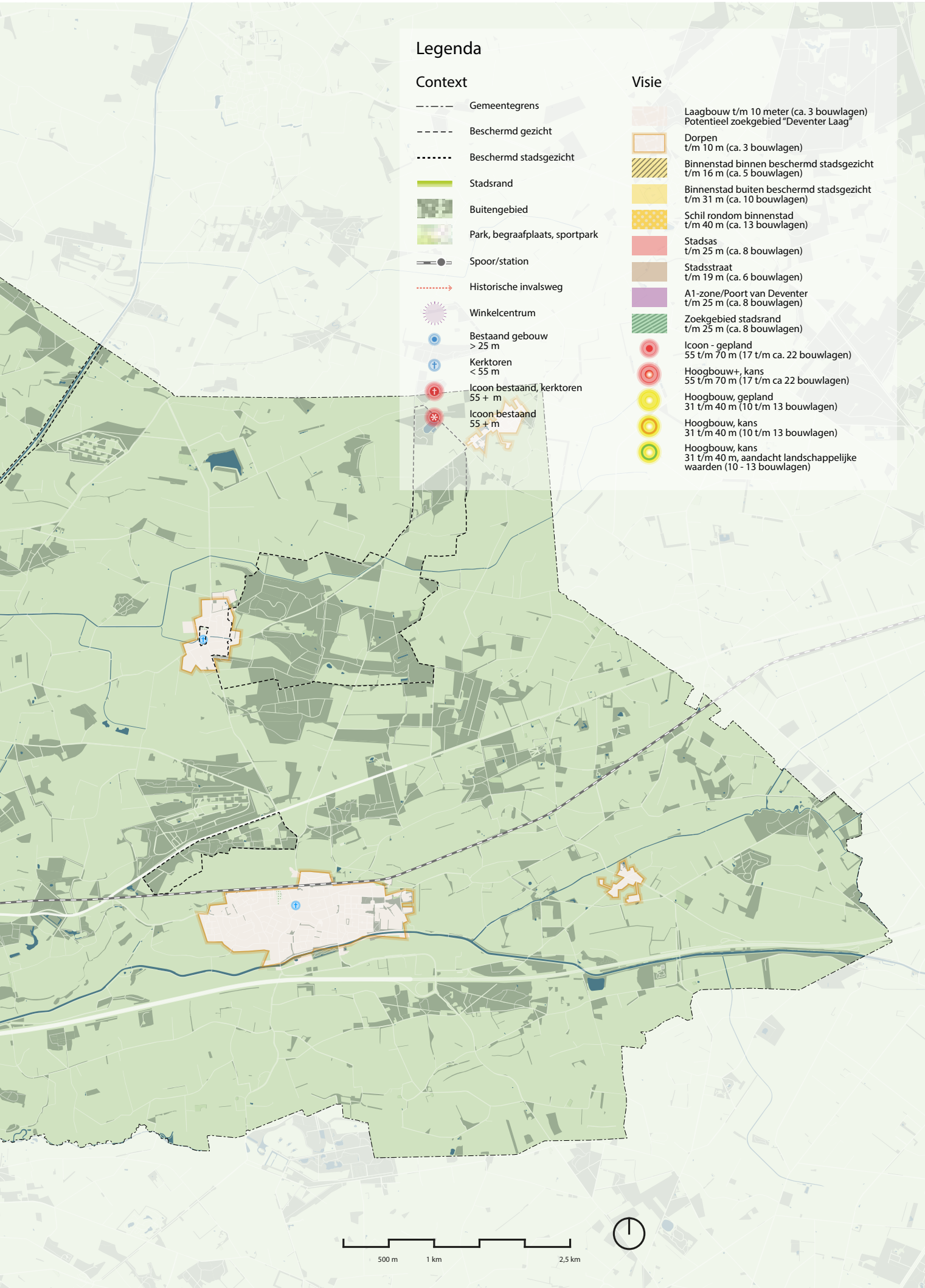
# Legenda

## Context

- Gemeentegrens
- Beschermd gezicht
- Beschermd stadsgezicht
- Stadsrand
- Buitengebied
- Park, begraafplaats, sportpark
- Spoor/station
- Historische invalsweg
- Winkelcentrum
- Bestaand gebouw > 25 m
- Kerktoeren < 55 m
- Icoon bestaand, kerktoeren 55 + m
- Icoon bestaand 55 + m

## Visie

- Laagbouw t/m 10 meter (ca. 3 bouwlagen)  
Potentieel zoekgebied "Deventer Laag"
- Dorpen t/m 10 m (ca. 3 bouwlagen)
- Binnenstad binnen beschermd stadsgezicht t/m 16 m (ca. 5 bouwlagen)
- Binnenstad buiten beschermd stadsgezicht t/m 31 m (ca. 10 bouwlagen)
- Schil rondom binnenstad t/m 40 m (ca. 13 bouwlagen)
- Stadsas t/m 25 m (ca. 8 bouwlagen)
- Stadsstraat t/m 19 m (ca. 6 bouwlagen)
- A1-zone/Poort van Deventer t/m 25 m (ca. 8 bouwlagen)
- Zoekgebied stadsrand t/m 25 m (ca. 8 bouwlagen)
- Icoon - gepland 55 t/m 70 m (17 t/m ca. 22 bouwlagen)
- Hoogbouw+, kans 55 t/m 70 m (17 t/m ca 22 bouwlagen)
- Hoogbouw, gepland 31 t/m 40 m (10 t/m 13 bouwlagen)
- Hoogbouw, kans 31 t/m 40 m (10 t/m 13 bouwlagen)
- Hoogbouw, kans 31 t/m 40 m, aandacht landschappelijke waarden (10 - 13 bouwlagen)



## Gebieden en zones

### *Binnenstad - binnen beschermd stadsgezicht*

De historische binnenstad binnen het beschermd stadsgezicht heeft een eigen identiteit met 'eenheid in verscheidenheid', samenhang en kleinschaligheid als belangrijkste kenmerken. De cultuurhistorische waarden van dit gebied zijn zeer hoog en blijven te allen tijde behouden. We respecteren de zichtlijnen op de Lebuinustoren én de Bergkerk, zodat beide iconen als de hoogste punten zichtbaar blijven binnen het beschermd stadsgezicht.



Bij nieuwe ontwikkelingen is de "Deventer laag" met een bouwhoogte tot en met 16 meter het uitgangspunt. Herstel van het stedelijk weefsel en oog voor de Deventer schaal en maat zijn hierbij aandachtspunten. Onder strikte voorwaarden kan een bouwhoogte van maximaal 25 meter worden onderzocht. De ontwikkeling levert dan een grote bijdrage aan de stad (conform de zes principes zoals benoemd in H. 4) en doet geen afbreuk aan de skyline en het karakter van het beschermd stadsgezicht.



### *Binnenstad - buiten beschermd stadsgezicht*

Dit gebied betreft de bebouwing die nog binnen de Buitengracht valt, maar buiten het beschermd stadsgezicht. Het gebied kenmerkt zich door bebouwing uit verschillende bouwperiodes, die sterk verschilt in schaal en hoogte. Hier staan jaren dertig woningen zij aan zij met oude pakhuizen en moderne appartementenblokken, met een bouwhoogte variërend tussen 12 en 30 meter.



De schaal en opbouw van het gebied biedt hier ruimte voor accenten met middelhoge bebouwing (t/m 31 meter), maar de "Deventer laag" vormt ook hier de basis.

Middelhoge bebouwing versterkt de herkenbaarheid van de centrumfunctie, zonder het zicht op de bestaande iconen binnen het beschermd stadsgezicht te verstoren.



### *Schil rondom de binnenstad*

De schaalsprong in structuur en bebouwing en de afstand tot de historische binnenstad bieden hier op sommige plekken ruimte voor een maximale bouwhoogte tot 40 meter. De Stadscampus, het Havenkwartier en Roto zijn aangewezen gebieden waar we nu al werken aan transformatie en verdichting.



Met name hier ligt ruimte om clusters van (middel)hoogbouw te versterken of toe te voegen. Middelhoog- en hoogbouw fungeren hier als accenten bovenop de "Deventer laag" en geven zo vorm aan de stedelijke identiteit van de Centrumschil.

Binnen de Stadscampus, het Havenkwartier en de Roto ontwikkeling zijn momenteel drie woontorens in planvorming die vallen binnen de categorie hoogbouw+ (55 - 70 meter). Deze gebouwen zullen bijdragen aan de Deventer stedelijkheid en betere leesbaarheid van het centrumgebied.



### Stadsassen

De stadsassen zijn de dragende hoofdstructuren van de stad, die een belangrijke verbinding vormen tussen de wijken en het centrum. Hier presenteert de stad zich als 'etalage van functies' met variatie in architectuur, vorm en hoogte, maar altijd representatief en indrukwekkend. Het verschil in bebouwingshoogte mag hier groot zijn om zo de verschillende typen functies en bebouwing beter tot hun recht te laten komen. Binnen de stadsaszones geldt primair een maximale bouwhoogte van 25 meter (8 bouwlagen).



Langs het Hanzetrace is op een aantal plekken ten noorden van het spoor een bouwhoogte tot en met 40 meter mogelijk rondom kruisingen met de invalswegen, als markering van de entrees tot de wijken en de stad. Daar waar het Hanzetrace aan de Centrumschil en de Poort van Deventer grenst, is op een beperkt aantal plekken een bouwhoogte tussen 55 en 70 meter mogelijk. Hier versterken we met nieuwe iconen de leesbaarheid en wordt de hoofdentree tot de stad aangekondigd.



### A1 zone & Poort van Deventer

Met de aanleg van A1 Bedrijvenpark vormt de zone langs de A1 meer en meer een volwaardige entree tot de stad. Waar de stad zich voorheen slechts voorzichtig aan één zijde van de A1 toonde, manifesteert de stad zich nu aan beide zijden van deze zone. De A1 ligt hierdoor nu in de stad. In een gevarieerd stedelijk gebied wisselen het landschappelijke karakter van de Schipbeekzone en grootschalige bedrijfsbebouwing elkaar af. Om verdere verdozing te voorkomen en het stedelijke en representatieve karakter van de A1 zone in de toekomst te versterken is bebouwing tot en met 25 meter hier mogelijk.



De Poort van Deventer is een werklocatie gelegen in de oksel van de kruising van de IJssel en de A1 en maakt onderdeel uit van de skyline van Deventer, gezien vanaf de snelweg. Het gebied grenst aan het Hanzetracé als belangrijke stadsas die een groot deel van de woon- en werkgebieden in Deventer verbindt met de snelweg. De Poort van Deventer vormt daarmee een strategisch gelegen zichtlocatie. Om de strategische ligging te benadrukken en de zichtlocatie beter uit te nutten streven we ook hier naar een meer stedelijke en representatieve uitstraling. Met een primaire bebouwingshoogte van maximaal 25 meter en op een aantal plekken aan het Hanzetracé van maximaal 70 meter komen de uitzonderlijke kwaliteiten van dit strategische gebied als Poort van Deventer nog beter tot hun recht.



## Stadsstraten

De stadsstraten vormen van oudsher de belangrijke ringstructuren van de stad. Deze stadsstraten verbinden de wijken via de invalswegen met de rest van de stad. De aangrenzende bebouwing bestaat voornamelijk uit aaneengesloten bebouwing van 4 bouwlagen. Hieronder valt ook een aantal cultuurhistorisch waardevolle portiekflats met attentiewaarde, zoals omschreven in de Deventer Omgevingsvisie. De stadsstraten kennen een ruime en groene opzet, met begeleidende bomenrijen en vaak een groene middenberm.



Op basis van de wegprofielen en de schaal en maat van de bestaande bebouwing is langs de stadsstraten een bouwhoogte t/m 19 meter denkbaar, mits passend bij het karakter van de omgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen is uitgangspunt om het groenstedelijke karakter van de stadsstraten verder te versterken.

Eventuele transformatie binnen de kenmerkende wederopbouwstructuur van de stadsstraten voegt zich naar het gedachtegoed van licht, lucht en ruimte. De bebouwing manifesteert zich hier veelal binnen robuuste groenstructuren die vaak doorlopen tot aan de gevel. Dit zijn wezenlijke kwaliteiten die als uitgangspunt gelden bij eventuele planvorming.



## Winkelcentra

In de Deventer wijken bevinden zich meerdere grote en kleinere winkelcentra. Hier worden basisvoorzieningen zoals winkels, maatschappelijke functies en openbaar vervoer gecombineerd met woningen voor verschillende doelgroepen. Dit maakt deze centrale plekken van grote betekenis voor de wijk.

Door verdichting en hoger bouwen mogelijk te maken kan de positie van de winkelcentra binnen de wijk worden versterkt. Daarnaast kan door het toevoegen van woningbouw de sociale cohesie worden versterkt en ontstaat meer levendigheid en dynamiek in de directe omgeving.



Nieuwe ontwikkelingen versterken de kwaliteiten en het karakter van de omgeving. Uitgangspunt is de "Deventer Laag" met een bouwhoogte van maximaal 16 meter. Vanwege de grotere schaal en ruime stedenbouwkundige opzet zijn accenten met middelhoogbouw goed mogelijk bij winkelcentrum de Flora in Colmschate. Maar ook bij winkelcentra in de vroegnaoorlogse wijken zoals Keizerslanden, Zandweerd en Borgele.

Omdat de schaal en maat per winkelcentrum verschilt, wordt bij nieuwe ontwikkelingen de exacte bouwhoogte bepaald aan de hand van de stedenbouwkundige context en de bestaande ruimtelijke identiteit van het gebied.



## Stadsranden

Deventer grenst voor een groot deel aan open en onbebouwde gebieden zoals de IJsselzone, stadsparken, landbouwgronden, landgoederen en bosgebieden. Deze stadsranden hebben veelal een groen karakter en markeren de overgang van stad naar land. De bijbehorende grote open ruimtes geven lucht aan de stad. Om de schaal en het gevoel van openheid van deze elementen te waarborgen zijn zorgvuldige overgangen van stad naar landschap van belang. Hogere bebouwing is hier alleen mogelijk wanneer aangetoond wordt dat deze zorgvuldig kan worden ingepast in dit landschap en daarbij geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van deze stadsranden.



Binnen bepaalde zones met zichtlijnen op stad en land is een bouwhoogte van maximaal 25 meter mogelijk, ongeveer de hoogte van een volwassen boom. Daarnaast is op een aantal strategische en beeldbepalende locaties binnen de stadsrand een bouwhoogte t/m 40 meter mogelijk. Het betreft hier prominente zichtlocaties aan de IJssel en zichtlocaties grenzend op het snijvlak van stadsas en stadsrand.



## Dorpen

De dorpen kenmerken zich door veelal individuele lage bebouwing in diverse soorten en maten die langs structurerende landschappelijke elementen is gebouwd. Deze historische lijnen waarlangs de verschillende dorpen zijn gegroeid, zijn nog steeds duidelijk herkenbaar. De dorpen hebben daarmee een eigen identiteit, maat en schaal waarbinnen een bouwhoogte van maximaal 10 meter passend is. Dit kan worden beschouwd als de basislaag voor de dorpen.



Maar ook binnen de dorpen is de vraag naar woningen aanwezig. Om het aangrenzende buitengebied zo min mogelijk te belasten kan incidenteel worden afgeweken tot een maximum van 16 meter.



# 6. HoogbouwEffectRapportage



## Wanneer nodig?

Bebouwing tussen 31 en 70 meter komt niet veel voor in Deventer en heeft een grote impact op de plek, omgeving en stad. Deze bebouwing manifesteert zich nadrukkelijker in de stad als het gaat om thema's als ruimtelijke kwaliteit, programma, klimaat, mobiliteit, windhinder, privacy en schaduwwerking. Daarom worden voor de categorieën Hoogbouw en Hoogbouw+ door de gemeente extra eisen gesteld aan kwaliteit, planvorming en proces. Dit geldt eveneens voor afwijkingen van de in deze visie voorgeschreven maximale bouwhoogtes die gelden voor *de dorpen, de stadsranden en het beschermd stadsgezicht*.

Deze extra eisen worden onderbouwd in een Hoogbouw Effect Rapportage (HER). Deze is gericht op het in kaart brengen van de impact van de ontwikkeling op de plek en omgeving en het in beeld brengen van de meerwaarde van het hoger bouwen. Het gaat in de HER om een analyse van de effecten van de ontwikkeling op de (directe) omgeving en om de uitwerking van aspecten zoals architectonische kwaliteit, windhinder, schaduwwerking en ruimtelijke en functionele relaties met het maaiveld. De HER is een extra aspect van de integrale afweging die voor de hoogbouw wordt uitgevoerd. De HER is dus aanvullend op het bestaande welstandsbeleid en op overig generiek beleid, bijvoorbeeld voor parkeren, milieu en veiligheid.

## Proces

De HER dient door de aanvrager onderbouwd te worden met toetsbare argumenten en een toelichting waarom de gevonden waarden resulteren in een passende bouwoplossing.

Deze objectief controleerbare toelichting wordt onderdeel van de besluitvorming door de raad.

## Beoordeling

Beoordeling van de Hoogbouw Effect Rapportage vindt plaats op 3 niveau's:

1. *Bijdrage aan de ambities van de stad*
2. *Inpassing in de omgeving*
3. *Beeldkwaliteit*

In de beginfase van een ontwikkeling gaat het vooral om de vraag of en hoe hoger bouwen past op de plek en in de omgeving. Hierbij zijn niveau's 1 en 2 van belang. In de gebieden waar we voorzichtig zijn met (middel) hoogbouw zal dit alleen als uitzondering mogelijk zijn en onder de voorwaarden dat het echt een grote bijdrage levert aan de stad, wijk of dorp en geen afbreuk doet aan de waarden en het karakter van het gebied.

Pas bij de beoordeling van een omgevingsvergunning is niveau 3 van belang. Op dat moment is er een architectonisch ontwerp beschikbaar en kunnen aspecten met betrekking tot beeldkwaliteit worden beoordeeld. Voorafgaand aan de vaststelling van een besluit wordt de HER mede ter inzage gelegd.



## 1. Bijdrage aan de ambities van de stad

In de HER dient aangegeven te worden op welke wijze de betreffende ontwikkeling bijdraagt aan de drie ambities met betrekking tot *Verantwoorde Groei, Levendige Stad en Gezonde Toekomst*, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze visie.

Op basis hiervan wordt in de HER de meerwaarde van de ontwikkeling aangegeven. Hieronder wordt verstaan de bijdrage die de ontwikkeling levert aan de ambities en doelen van de stad en die voor de omgeving van de ontwikkeling gelden.

Tot slot moet de ontwikkeling voldoen aan de bestaande beleidskaders van de gemeente en relevante regelgeving die van toepassing is.

## 2. Inpassing in de omgeving

### *Stedenbouwkundig en landschappelijk*

De effecten van hoogbouw(+) op de directe omgeving en op grotere afstand dienen inzichtelijk gemaakt te worden door middel van een gebiedsanalyse. Hierin worden de kenmerken van het gebied beschreven en wordt gemotiveerd welke plaats hoogbouw in dit gebied zal gaan innemen en welke gevolgen dit voor het gebied zal hebben. Hierbij wordt ingegaan op de inpassing in de stedenbouwkundige structuur. Het gaat hierbij ook om de 'leesbaarheid' van de stad en de logische invulling van de plek en het herkennen van kansen voor verbindingen met andere opgaven in het gebied.

Voor hoogbouw(+) geldt dat altijd in beeld wordt gebracht welke plaats de ontwikkeling in de totale Deventer skyline gaat innemen. Mogelijke effecten op de skyline en waardevolle zichtlijnen worden in beeld gebracht met behulp van 3d visualisatie en fotomontage. Dit geldt in ieder geval vanuit het perspectief van de overzijde van de IJssel (pontje en Bolwerksweg) en vanaf de A1 ter plaatse van het viaduct over de IJssel.

Wanneer zich in de directe omgeving van de ontwikkeling meerdere ontwikkelingen afspelen wordt om een gebiedsvisie gevraagd, om zo de samenhang te kunnen beoordelen. Hetzelfde geldt wanneer de ontwikkeling zich bevindt in of ingrijpt in waardevolle landschappelijke elementen of cultuurhistorische structuren of objecten. De gebiedsvisie kan zowel door gemeente als door initiatiefnemer worden opgesteld. Eventuele hoogtebeperkende aspecten worden hierin meegenomen en benoemd.



## *Cultuurhistorische context*

In Deventer is de geschiedenis zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt om de bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten van Deventer te behouden en te versterken. In geval van hoogbouw(+) dient altijd in beeld te worden gebracht of en welke invloed de ontwikkeling heeft op het beschermd stadsgezicht. Uitgangspunt is dat de Lebuinuskerk en Bergkerk altijd zichtbaar en dominant blijven en dat het beschermde stadsgezicht niet wordt aangetast. Effecten van de ontwikkeling worden hier in beeld gebracht (3d visualisatie en fotomontage) in ieder geval vanuit het perspectief van de overzijde van de IJssel (pontje en Bolwerksweg) en vanaf de A1 ter plaatse van het viaduct over de IJssel.

Indien een ontwikkeling zich binnen de historische Binnenstad bevindt moet de impact op het karakter van het beschermd stadsgezicht in beeld worden gebracht. Ook hier is 3d visualisatie en fotomontage vereist. Als de hoogbouw aan een zichtlijn op de Lebuinuskerk of Bergkerk is gelegen dient te worden aangetoond op welke wijze deze zichtlijn door de hoogbouw wordt begeleid. De dominantie van de twee kerken is uitgangspunt en de hoogbouw trekt niet de aandacht weg van deze structuurbepalende lijnen. Indien hoogbouw(+) in de directe omgeving van een rijks- of gemeentelijk monument of een beeldbepalend pand wordt gesitueerd, dient de overgang van het monumentale object naar de hoogbouw met zorg te worden vormgegeven. Hoger bouwen binnen inbreidingslocaties waarin zich waardevolle cultuurhistorische objecten bevinden (zonder beschermde status) dient een bijdrage te leveren aan de instandhouding en transformatie van dat erfgoed.

In bovenstaande gevallen worden de plannen ter beoordeling voorgelegd aan de Planadviesraad. Deze commissie adviseert het college van burgemeester en wethouders over de gevolgen van de nieuwbouw op de aanwezige cultuurhistorische waarden.

## *Windhinder*

Bij hoger bouwen is windhinder een belangrijk aspect voor een prettige en veilige leefomgeving en voor het gebruik van de buitenruimte. Beoordeling van windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving vindt plaats aan de hand van criteria zoals beschreven in de Nederlandse Norm (NEN 8100:2006).

Windhinder en windgevaar moeten hierbij door een kundig bureau in beeld worden gebracht in een vroegtijdig stadium van het ontwerpproces (schetsontwerp).

Hieronder is weergegeven wanneer een windonderzoek moet plaatsvinden:

- gebouwen hoger dan 31 meter - windonderzoek
- beschut gelegen gebouwen, hoogte 15 tot 31 - specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is
- onbeschut gelegen gebouwen, hoogte tot 31 m - specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is

Bij het in beeld brengen van windhinder en -gevaar gaat het om een drempelwaarde voor drie niveaus: doorlopen, slenteren en langdurig zitten.

Voor de openbare ruimte moet als ondergrens een 'goed' windklimaat (zoals gekwalificeerd in NEN 8100:2006) worden nagestreefd. Voor 'langdurig zitten' wordt altijd een kwalificatie 'goed' verlangd. Deze kwalificatie geldt ook voor 'slenteren' wanneer een hoofdentree van een gebouw in een dergelijk gebied is gelegen.

Een beoordeling 'matig' kan eventueel na bestuurlijke afweging worden geaccepteerd, hierbij spelen kosten van windhinderbeperkende maatregelen en het ontbreken van alternatieven een rol. Een 'slecht' windklimaat wordt nergens toegestaan. In situaties waar in zeer beperkte mate op niet voor verblijf relevante plekken het windklimaat in redelijkheid niet kan worden verbeterd, hebben B&W de bevoegdheid van deze eis af te wijken.

Bij windgevaar moet de kwalificatie 'gevaarlijk' te allen tijde worden vermeden.



Studie naar visuele inpassing van de ontwikkeling Kop Handelskade binnen de Stadscampus (bron: Eplorius/De Zwarte Hond)

### *Zon- en schaduwwerking*

De effecten van schaduwwerking in de directe omgeving door hogere bebouwing worden in de HER in beeld gebracht. Nieuwe ontwikkelingen worden in een vroeg stadium van het ontwerpproces al onderworpen aan een bezonningsonderzoek (SO/VO).

Vanuit de wet- en regelgeving in Nederland worden geen concrete eisen gesteld aan de bezonningsduur van woningen of woongebouwen. De gemeente Deventer hanteert daarom een onderzoeksnorm die opgesteld is door TNO. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Deze norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Met bezonningsdiagrammen wordt inzichtelijk gemaakt of de bezonning van nieuwbouw op de gevel, tuin, terras, speelplek enzovoort voldoende is. Daarbij wordt de schaduwval in de bestaande situatie vergeleken met de schaduwval in de toekomstige situatie.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek kan besloten worden het ontwerp en/of de situering van de nieuwbouw aan te passen om schaduwwerking te beperken. Uiteindelijke vaststelling vindt plaats met het omgevingsplan dat de nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt.

### *Privacy*

Hoge gebouwen kunnen het uitzicht van bestaande woningen en gebouwen verstoren en kunnen effect hebben op de privacy van woningen en tuinen.

Dit kan aan de orde zijn bij nieuwe gebouwen in een bestaande omgeving, maar ook binnen nieuwe complexen. Doordat het daklandschap steeds veelzijdiger gebruikt wordt, bijvoorbeeld voor daktuinen, kan ook binnen een gebouw invloed op privacy bestaan.

In de HER moet het effect op uitzicht en privacy in beeld worden gebracht door middel van beeldmateriaal waarbij de verschillende afwegingen worden onderbouwd.

De nieuwe ontwikkeling wordt daarbij op passende schaal in de bestaande situatie gemodelleerd zodat vanuit verschillende standpunten zo waarheidsgetrouw mogelijk kan worden beschouwd welke effecten de ontwikkeling heeft op de omgeving.



### *Ecologie en natuur*

In de HER wordt onderbouwd op welke wijze de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van ecologische en natuurwaarden in de bestaande omgeving. Dit geldt zowel voor specifieke soorten op de locatie waarvoor hoger bouwen kansrijk kan zijn als voor soorten in het omliggende gebied. Hoger gelegen groene plekken kunnen immers een rol spelen in de grotere groenstructuren en het ecologisch netwerk in de omgeving. Zo is bijvoorbeeld de slechtvalk voor zijn nestvoorziening afhankelijk van hoge gebouwen.

Op inrichtingsniveau is de maatvoering en inrichting van binnentuinen, daktuinen en voorzieningen aan gevels van belang.

De toepassing van streekeigen soorten is de norm zodat de biodiversiteit gediend kan worden. Daarbij zou de nadruk kunnen liggen op soorten planten, struiken en bomen die van belang zijn voor wilde bijen, vlinders en vogels. Plantensoorten die van belang zijn voor de voedselvoorziening van vlinders enzovoort dienen als de cafetaria voor deze soortgroepen. Hiernaast zijn de andere levensstadia als overwintering en de ontwikkeling van de larven ook van belang. Voor dit laatste worden specifieke biotopen aangelegd.

### *Levendige plint*

De beleving van hoogbouw wordt voor een belangrijk deel bepaald door de beleving op maaiveld. De begane grondlaag wordt de plint genoemd. Dat is de bouwlaag die vanaf de straat het meest zichtbaar is voor de langslopende voorbijganger en waar interactie plaatsvindt tussen de straat en het gebouw. De inrichting en vormgeving van de plint is afhankelijk van de context; staat het gebouw bijvoorbeeld in een gebied met veel voorzieningen en winkels of bijvoorbeeld juist in het groen. In een gebied waar functiemenging gewenst is, is de plint de plek waar de dynamiek en levendigheid het meest tot uiting komt. Hier presenteren bedrijven, winkels, voorzieningen en woningen zich aan de straat. Het inpassen van inpandig parkeren vraagt hierbij extra aandacht om de gewenste kwaliteit te bereiken en de gewenste beleving op straat te bewerkstelligen. Parkeren dient uit het zicht plaats te vinden en wordt inpandig opgelost. Parkeren in de plint is te allen tijde uitgesloten. Bij de inpassing kan afhankelijk van de context onder andere worden gedacht aan geheel of gedeeltelijk ondergronds parkeren, of parkeren op de verdiepingen boven de plint.



### 3. Beeldkwaliteit

Hoger bouwen vraagt om een hoogwaardige architectuur, maar ook om een goede aansluiting van het gebouw op het maaiveld en de omgeving. Ter onderbouwing van de ontwikkeling wordt altijd om een maquette op schaal en een 3d simulatie gevraagd van het plan inclusief context.

#### *Uitstraling*

Bij hoogbouw(+) dient sprake te zijn van een Deventer karakter. Dat zien we terug in de architectuur; warme en ambachtelijke materialen verwijzend naar de historie of toekomst van de plek. Voor hoogbouw(+) gaan we voor een zo slank mogelijke toren. Als hoger bouwen mogelijk is, gaat de voorkeur altijd uit naar een hoogteaccent als bouwdeel van het totale plan. Een gedegen studie en analyse dient hierbij te leiden tot een specifieke vormgeving.

#### *Beëindiging*

Het Deventer karakter toont zich ook in een uitgesproken beëindiging van de toren. Die is zorgvuldig ontworpen, bijvoorbeeld in relatie tot de zichtbaarheid of de betekenis van de plek in de stad. De beëindiging van de toren is dusdanig vormgegeven zodat technische zaken zoals liftschachten, klimaatinstallaties en glazenwasinstallaties aan het zicht zijn onttrokken of zijn geïntegreerd in de architectuur. Al deze zaken vallen binnen de maximum gestelde

#### *Plint*

De vormgeving van de plint is afhankelijk van de context. De plint heeft altijd verschillende adressen en functies met een eigen voordeur aan de straat. Het gevelontwerp van de plint heeft een open karakter en is voldoende transparant om te zorgen voor een aantrekkelijke beleving op ooghoogte, waarbij het interieur van de functie goed zichtbaar is. Blinde gevels, dichtgeplakte ramen en zichtbare achterkanten zijn niet gewenst.

Een zorgvuldige inpassing van bergingen, afval, logistiek en expeditie verdient hierbij bijzondere aandacht.

Vanuit het oogpunt van toekomstbestendigheid is een vrije verdiepingshoogte van minimaal 4,5 meter van de plint een voorwaarde. Dit garandeert flexibiliteit in gebruik en veel ruimte voor interactie met de straat. De entree tot de bovengelegen (woon)functie is altijd royaal, uitnodigend en herkenbaar.

Wanneer er wordt gewoond in de plint is er altijd enige afstand tot de openbare ruimte in de vorm van een kleine (semi)privé buitenruimte bij de voordeuren, een geveltuinje of een iets terugliggende begane grond.



De entree naar de parkeervoorziening voor auto's wordt te allen tijde integraal mee ontworpen en binnen het gebouw opgelost. Bij het vormgeven van de entree wordt rekening gehouden met veilige in- en uitritten en voldoende ruimte voor veilig laden en lossen. Daarbij vraagt de inpassing van de entree in het openbaar gebied bijzondere aandacht en wordt altijd integraal meegenomen in het architectonisch ontwerp.

Het fietsparkeren voor bewoners wordt in pandig opgelost, vlakbij de ingang. De entree van de stallingsruimte is comfortabel en makkelijk toegankelijk en bruikbaar. Een goed bereikbare, gemeenschappelijke voorziening voor bakfietsen en scootmobielen is bij hoger bouwen eveneens uitgangspunt.

### *Hoogwaardige buitenruimte*

Het ontwerp van de buitenruimte rondom het gebouw maakt integraal onderdeel uit van de architectonische opgave. We vragen daarom altijd om een ontwerp van de buitenruimte.

Hoger bouwen heeft invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte en de beleving vanaf de straat. De vormgeving, uitvoering en het beheer van de buitenruimte is daarom duurzaam en kwalitatief hoogwaardig en wordt aan de voorkant integraal meegenomen in het ontwikkelproces.

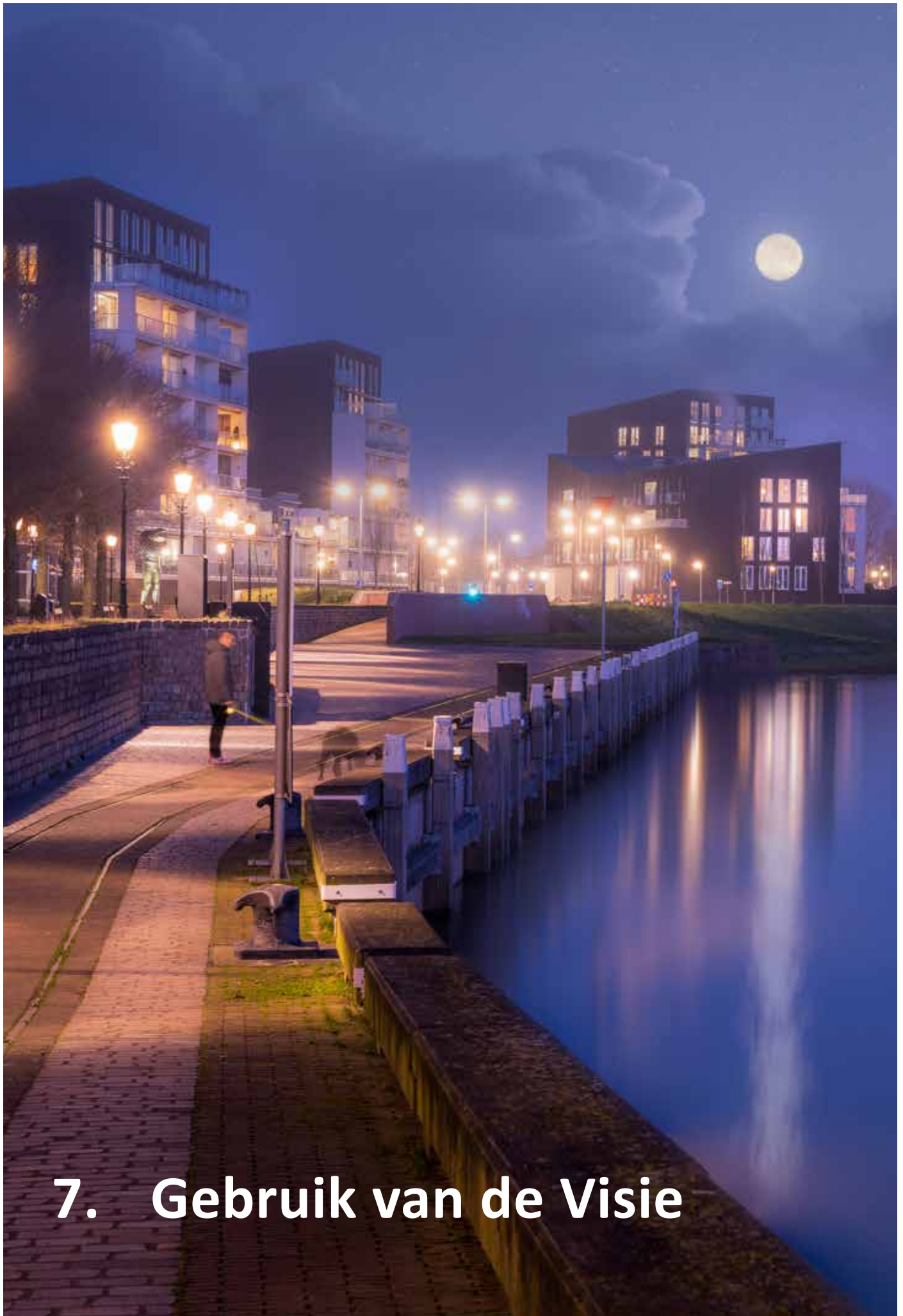
De vormgeving van de buitenruimte is aangepast aan de gebruikers. Denk aan zit- en rustplekken voor senioren, speelmogelijkheden voor kinderen, ontmoetingsruimtes, beweeg- en fitness-mogelijkheden.

Buitenruimtes zijn sociaal veilig en goed toegankelijk, barrières zoals paaltjes, hoogteverschillen of andere obstakels dienen te worden vermeden.

### *Vergroenen gebouwen*

Bij hoger bouwen zijn er volop kansen voor vergroening. Gevelgroen en (gezamenlijke) daktuinen zijn altijd van hoogwaardige kwaliteit en kunnen functioneren als buitenruimte, waterberging of ter versterking van de biodiversiteit.





## 7. Gebruik van de Visie



## Richting geven

Deze visie geeft richting aan toekomstige besluitvorming door de gemeente Deventer ten aanzien van hoger bouwen. Hiermee worden kaders en regels gegeven waarbinnen hoger bouwen kan plaatsvinden. We leggen daarbij niet meer vast dan nodig.

Deze Visie geeft geen recht op een juridische bouwtitel, de reguliere ruimtelijke procedures zullen te allen tijde gevolgd moeten worden. In veel gevallen zal besluitvorming over het plan aan de orde zijn bij een wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning.

## Proces

### *Uitwerking*

Bij alle nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot hoger bouwen wordt voor de betreffende gebiedsontwikkeling in masterplannen of stedenbouwkundige plannen een nadere uitwerking van het beleid gemaakt. Dit gebeurt door specifieke regels op te stellen ten aanzien van de openbare ruimte, plint, programma en bouwhoogtes.

### *Borging beleid*

Een initiatief voor hoger bouwen is niet afhankelijk van een formele toets door een speciale commissie. Beoordeling van initiatieven vindt plaats door project- of gebiedsteams van de gemeente, aangevuld met expertise vanuit de Planadviesraad. Bij het behandelen van een aanvraag omgevingsvergunning vindt een reguliere en formele beleidstoetsing plaats aan deze visie.

### *Architectonische kwaliteit*

Om tot goede hoge gebouwen te komen is het essentieel een grondig proces van kwaliteitsbegeleiding op poten te zetten. Bewaking van de architectonische kwaliteit is de uiteindelijke verantwoordelijkheid van de Planadviesraad en eventuele kwaliteitsteams of supervisors.

## Omgevingsvisie

De Visie op Hoger Bouwen is een thematische verdieping op het onderwerp hoogbouw en vormt een bouwsteen voor de (te actualiseren) omgevingsvisie. Hierin worden de belangrijkste uitgangspunten uit deze visie opgenomen:

- *We houden rekening met het belang en behoud van cultureel erfgoed, in heb bijzonder gebieden en landschappen met attentiewaarden en het Deventer beschermde Stadsgezicht*
- *De “Deventer Laag” vormt altijd de basis voor hogere gebouwen*
- *We spreken van hoogbouw bij gebouwen hoger dan 31 meter*
- *Er wordt in Deventer niet hoger gebouwd dan 70 meter*
- *We werken aan hoge gebouwen die bijdragen aan een levendige en hoogwaardige openbare ruimte*
- *We gaan verdichten op plekken met hoge dynamiek. Dit zijn locaties rondom de binnenstad, nabij de stations en rondom de winkelcentra*
- *Er is altijd een aangenaam verblijfsklimaat op het maaiveld rondom hogere gebouwen*
- *Ontwikkelingen met middelhoogbouw en hoogbouw(+) geven een cadeau terug aan de stad*
- *Op het grensvlak van Centrumschil, Poort van Deventer en het Hanzetracé (stadsas) worden nieuwe iconen (hoogbouw+) ingezet om de leesbaarheid van de stad te versterken en verder aan het stadssilhouet vorm te geven*
- *Hoogbouw(+) draagt positief bij aan de herkenbare historische opbouw en ontwikkeling van het Deventer stadssilhouet*
- *Het is fijn wonen en werken in hoogbouw(+)*
- *Hoogbouw(+) gaat lang mee*
- *Bouwen in hout en biobased bouwen is wat betreft co2 reductie, circulariteit en flexibiliteit altijd uitgangspunt*

## Cumulatie

De Visie op Hoger Bouwen geeft mogelijkheden aan voor hoger bouwen die de komende tijd ingevuld kunnen gaan worden door initiatiefnemers. Is het daarmee dan zo dat alle ruimte die deze visie biedt maximaal ingevuld kan worden?

Deze visie geeft kaders en leidende principes mee om hogere gebouwen van hoge kwaliteit te ontwikkelen.

Een zorgvuldige inpassing in de omgeving is hierbij altijd van toepassing, ook vanuit andere relevante beleidskaders. Het is daarom niet te verwachten dat op alle plekken de maximale hoogtes op goede wijze gerealiseerd kunnen worden.

De ontwikkeling van de stad kan hierbij invloed hebben op toekomstige bouwplannen. Een gerealiseerd bouwplan kan op zijn beurt weer effect hebben op de ontwikkeling van een ander gebied als het bijvoorbeeld gaat om bezonning maar ook voor de ruimtelijke inpassing.

De stad en de stedelijke structuur zijn altijd in beweging. Deze visie biedt daarom ruimte voor geniale uitzonderingen op basis van nieuwe inzichten en gedegen onderzoek.

De besluitvorming over een bouwplan vindt altijd plaats, gebaseerd op de situatie op dat moment en rekening houdend met de relevante beleidskaders, waaronder deze visie. De afweging of en in welke vorm hoger bouwen op een plek mogelijk is, blijft maatwerk en zal per locatie beoordeeld worden.

De Visie op Hoger Bouwen is geen statisch document. Periodiek beoordeelt de gemeente of het gestelde nog correct is en of bijstelling nodig is, bijvoorbeeld naar aanleiding van de verkenning vanuit Wonen Ruimte Stad naar verschillende denkrichtingen over de groei van de stad.

## Participatie

De Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving hecht veel waarde aan participatie. Indien voor een ruimtelijk initiatief een wijziging van het Omgevingsplan nodig is, dan geeft de gemeente aan hoe participatie vorm wordt gegeven. De gemeenteraad heeft voor bepaalde initiatieven participatie verplicht gesteld.

De gemeente Deventer vindt het belangrijk dat er voldoende wordt geluisterd naar degenen voor wie een ruimtelijk plan iets gaat betekenen of veranderen. Voor omwonenden bijvoorbeeld is het van groot belang om tijdig geïnformeerd te worden over nieuwe ontwikkelingen in hun buurt. Het beleid dat de gemeente Deventer heeft opgesteld gaat bijvoorbeeld over de initiatieven waar participatie verplicht voor is en hoe de initiatiefnemer de belangen van betrokkenen in kaart heeft gebracht. Dit is opgenomen in de Wegwijzer participatie (2023). De gemeente Deventer maakt hierbij geen onderscheid tussen regulier bouwen en hoger bouwen.

## Tekst, visievorming en vormgeving

Gemeente Deventer

## Fotografie

Gemeente Deventer

Bart Ros

Sander Korvemaker

Edwin Winkel

