

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen Nota van Uitgangspunten Scheepvaartstraat 1 in Deventer

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-03-2025
Notanummer	: 2025-46
Datum	: 4-03-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20250225 NvU Scheepvaartstraat 1.pdf

Parafering

25-02-2025: Wethouder25-02-2025: Wethouder26-02-2025: Sr.
projectmanager

Agendering

- * 27-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 26-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

4-03-2025

B & W d.d.: 4-03-2025

Besluit

1. de Nota van Uitgangspunten Scheepvaartstraat 1 Havenkwartier Deventer, januari 2025 vast te stellen;
2. de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad, inclusief de Nota van Uitgangspunten.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Op 25 oktober 2023 heeft uw college besloten een intentieovereenkomst voor de planontwikkeling aan de Scheepvaartstraat 1 in Deventer met initiatiefnemer en eigenaar Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. aan te gaan. De ontwikkeling aan de Scheepvaartstraat is een volgende stap in het traject om het Havenkwartier te veranderen in een levendige en eigenzinnige stadswijk voor wonen, werken, cultuur en vrije tijd. Wonen, werken en cultuur worden zowel fysiek als functioneel met elkaar gemengd.

Janssen de Jong Projectontwikkeling werkt aan een woongebouw met 98 appartementen waarmee een nieuw icoon aan de Deventer skyline en de identiteit van het Havenkwartier wordt toegevoegd. Daarbij draagt het plan bij aan de nieuwbouwpoging van 11.000 woningen tot 2035. In het ontwikkelplan Havenkwartier uit 2010 is vastgelegd dat de kop van de 1e havenarm open wordt gemaakt en de openbare ruimte rondom de 1e havenarm wordt doorgetrokken. Hiervoor wordt de kop van de 1e havenarm gedempt en ontwikkeld als openbaar gebied met een parkachtige setting.

De gemeente heeft de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling opgesteld,

welke zijn opgenomen in een Nota van Uitgangspunten. De uitgangspunten zijn gebaseerd op o.a. de Visie op Hoger Bouwen, het beeldkwaliteitsplan Havenkwartier en de Woonvisie. De Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op door de raad reeds vastgestelde beleidskaders, het bevat geen nieuw beleid. Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten wordt de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten. Voor zowel de gemeente als initiatiefnemer ligt er een gedegen plan. Dit plan dient verder uitgewerkt te worden door de initiatiefnemer.

Er wordt een plan gemaakt dat voorziet in de realisatie van 98 appartementen en een commerciële ruimte in de plint. 70% van de woningen zullen gerealiseerd worden in het betaalbare segment (middenhuur met een maximale huurprijs van €1184,82 (prijsspeil 2025) en/of sociale koop (tot € 250.000,-), goedkope koop (tot € 300.000,-) en betaalbare koop met een maximale VON-prijs van €405.000 (prijsspeil 2025)). Differentiatie is hierbij een must en in de AOK zullen hierover nadere afspraken vastgelegd worden. 30% van de woningen worden in vrije sector huur of koop gerealiseerd. De afspraak dat 70% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd wordt, is van voor de vaststelling van de Woonvisie in 2024. Daarnaast wordt voor het woonprogramma het project niet op zichzelf staand bekeken, maar op de schaal van een groter gebied. Bij andere ontwikkelingen in het Havenkwartier en omgeving is/wordt al voorzien in de toevoeging van 30% sociale huur. Daarom wordt bij deze ontwikkeling niet de verdeling 30-40-30 uit de Woonvisie toegepast. Voor het parkeren wordt in het gebouw één bouwlaag (niet de begane grond) gebruikt voor parkeerplaatsen. Een deel daarvan zal gerealiseerd worden in een parkeerlift waardoor 2 auto's boven elkaar gestald kunnen worden.

Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden, in dit geval een TAM-omgevingsplan. Onderzoeken die hiervoor nodig zijn, moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Als die onderzoeken een positief resultaat heeft leggen Janssen de Jong Projectontwikkeling en de gemeente dit vast in een Anterieure Overeenkomst (AOK). Daarin staan onder meer afspraken over de plankosten, de nadeelcompensatie (planschade) en het vervolgtraject. Met het aangaan van de AOK wordt de fase gestart om te komen tot die planologische procedure. Deze AOK zal binnenkort aan uw college worden voorgelegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Ontwikkeling van 98 appartementen, commerciële ruimte, voorzieningen en openbare ruimte op de locatie Scheepvaartstraat 1 in Deventer.

Kader

- * Omgevingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2019)
- * Visie op Hoger Bouwen (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024)
- * Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier (vastgesteld door de gemeenteraad in 2012)
- * Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën" (vastgesteld door de gemeenteraad in 2010)
- * Woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024)
- * Nota Parkeernormen Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013)
- * Energievisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024)
- * De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (collegebesluit 2023-894)

Betrokken partijen en participatie

Omwonenden

In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat de initiatiefnemer

verantwoordelijk is voor een zorgvuldig participatietraject. Janssen de Jong Projectontwikkeling heeft een bureau in de arm genomen dat het participatietraject uitwerkt en zal uitvoeren. Van het participatietraject zal een verslag gemaakt worden waarin beschreven wordt welke belanghebbenden er zijn betrokken, hoe ze zijn betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde reacties.

Provincie/waterschap

De beoogde ontwikkeling zal in het kader van vooroverleg worden voorgelegd aan de provincie. Op voorhand kan gesteld worden dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. De transformatie van het Havenkwartier is bekend bij de provincie en de realisatie van woningen draagt bij aan de woningbouwafspraken die met de provincie zijn gemaakt.

Vanwege het dempen van de kop van de havenarm en vanwege het benodigde wateradvies, zullen de plannen besproken worden met het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Daarbij zullen ook afspraken worden gemaakt over het al dan niet compenseren van het te dempen water.

Toelichting op participatiebeleid

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor de participatie door belanghebbenden en omwonenden. Voor de uitvoering van de participatie wordt het gemeentelijk Participatiebeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen als leidraad gebruikt door de initiatiefnemer. De initiatiefnemer werkt op basis hiervan een participatieplan uit. Daarin wordt beschreven op welk niveau participatie wordt ingestoken. Uiteindelijk zal een verslag van het participatietraject gemaakt worden.

Argumenten voor en tegen

Beslispunt 1:

De Nota van Uitgangspunten is de eerste stap in de ontwikkeling van commerciële ruimte en 98 woningen aan de Scheepvaartstraat 1 in Deventer. In de Nota van Uitgangspunten staan alle relevante gemeentelijke beleidskaders, randvoorwaarden, uitgangspunten en vervolgstappen voor de beoogde ontwikkeling beschreven. Het zegt nog niks over de definitieve haalbaarheid van het plan of de concrete uitwerking. Dit zal in de volgende fase worden uitgewerkt en daarover zullen afspraken worden vastgelegd in een Anterieure Overeenkomst. Dit zal op een later moment opnieuw aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd. Dan zal een beslissing worden genomen of ingestemd kan worden met het uitgewerkte plan en het starten van een planologische procedure.

Beslispunt 2:

De ontwikkeling van de Scheepvaartstraat 1 is een volgende stap in de transformatie van het Havenkwartier. Het bouwplan voorziet in de bouw van een woontoren met een hoogte tussen de 55 m en 70 m. Hiermee zal de toren een prominente plek innemen in de Deventer skyline. Vanwege deze impact zal de gemeenteraad over de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten geïnformeerd worden.

Financiële consequenties en dekking

Alle gemeentelijke kosten voor de locatie Scheepvaartstraat 1 worden gedekt uit de door Janssen de Jong Projectontwikkeling op basis van de Intentieovereenkomst te betalen exploitatiebijdragen.

Openbaarmaking en communicatie

De Nota, het besluit van het College en de Nota van Uitgangspunten zijn openbaar.

Aanpak en uitvoering

In de intentiefase dient de haalbaarheid van de ontwikkeling Scheepvaartstraat 1 door de initiatiefnemers en de gemeente onderzocht te worden. Aangetoond moet worden dat het door de initiatiefnemers beoogde programma van 98 woningen en commerciële ruimte in de door de gemeente aangegeven prijssegmenten inpasbaar is en dat het gewenste gebouw voldoet aan de uitgangspunten van onder andere de Visie op Hoger Bouwen. De initiatiefnemer kan op basis van deze Nota van Uitgangspunten de plannen verder uitwerken. Gemeente en partijen maken op basis van die uitwerking, afspraken in een anterieure overeenkomst.

Uiteindelijk resulteert het toetsen van het plan aan bovenbeschreven gemeentelijke beleidskaders in diverse producten. Het gaat in ieder geval om:

- ✓ Stedenbouwkundig plan, passend bij de identiteit van het Havenkwartier en de Deventer skyline;
- ✓ Woningbouwprogramma met onderscheid in woningtypologie en prijsklasse;
- ✓ (Milieu)onderzoeken naar archeologie, bodem, geluid, ecologie, stikstof (AERIUS-berekening), een beschrijving of vanwege het plan een mer(boordeling) nodig is;
- ✓ Parkeerbalans voor het plangebied, waarbij het parkeren in het pand wordt opgelost;
- ✓ Participatieplan, waarin wordt aangegeven welke belanghebbenden er worden betrokken, hoe ze worden betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde informatie;
- ✓ Een schetsmatig inrichtingsplan waarbij de volgende punten verwerkt zijn:
 - Aansluiting op de omliggende openbare ruimte en inrichting openbaar gebied aan de kop van de havenarm;
 - Natuurinclusief en circulair bouwen;
 - Maatregelen t.b.v. klimaatadaptatie (bijvoorbeeld ter voorkoming van hittestress);
 - Watertoets (infiltratie/berging/afvoer)

De definitieve resultaten worden vastgelegd in een Anterieure Overeenkomst tussen Janssen de Jong Projectontwikkeling en de gemeente.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Vaststellen Nota van Uitgangspunten Scheepvaartstraat 1 in Deventer		
Nummer	2025-46	Portefeuillehouder	Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	4-03-2025

Inleiding

Op 25 oktober 2023 heeft ons college besloten een intentieovereenkomst voor de ontwikkeling van een woontoren aan de Scheepvaartstraat 1 in Deventer met initiatiefnemer en eigenaar Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. aan te gaan. De ontwikkeling aan de Scheepvaartstraat is een volgende stap in het traject om het Havenkwartier te veranderen in een levendige en eigenzinnige stadswijk voor wonen, werken, cultuur en vrije tijd. Wonen, werken en cultuur worden zowel fysiek als functioneel met elkaar gemengd. Janssen de Jong Projectontwikkeling werkt aan een woongebouw met 98 appartementen waarmee een nieuw icoon aan de Deventer skyline en de identiteit van het Havenkwartier wordt toegevoegd. Daarbij draagt het plan bij aan de nieuwbouwopgave van 11.000 woningen tot 2035.

In het huidige bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen, 1e herziening' uit 2023 kent dit perceel nog een functie voor bedrijvigheid. De realisatie van een woontoren past niet binnen deze functie. Ook wijkt het bouwplan af van de bouwregels voor het perceel. In o.a. het ontwikkelplan Havenkwartier uit 2010 en de Visie op Hoger Bouwen uit 2024, is aangegeven dat op het perceel Scheepvaartstraat 1 een herontwikkeling voor woningbouw mogelijk is waarbij een woontoren met een hoogte tussen de 55 en 70 meter gebouwd wordt. Hiermee wordt een nieuw icoon aan de Deventer skyline toegevoegd. Verder is in het ontwikkelplan Havenkwartier vastgelegd dat de kop van de 1e havenarm open wordt gemaakt en de openbare ruimte rondom de 1e havenarm wordt doorgetrokken. Hiervoor wordt de kop van de 1e havenarm gedempt en ontwikkeld als openbaar gebied met een parkachtige setting.

Het college heeft de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling vastgesteld in een Nota van Uitgangspunten. De uitgangspunten zijn gebaseerd op o.a. de Visie op Hoger Bouwen, het beeldkwaliteitsplan Havenkwartier en de Woonvisie.

Kader

- * Omgevingsvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2019)
- * Visie op Hoger Bouwen (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024)
- * Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier (vastgesteld door de gemeenteraad in 2012)
- * Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën" (vastgesteld door de gemeenteraad in 2010)
- * Woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024)
- * Nota Parkeernormen Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013)
- * Energievisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024).

Kern van de boodschap

Het college heeft de Nota van Uitgangspunten voor woningbouw aan de Scheepvaartstraat 1 vastgesteld. In 2010 is het ontwikkelplan Havenkwartier vastgesteld waarin de beoogde transformatie van het Havenkwartier is beschreven. Daarbij is voor deze locatie aangegeven dat hoogbouw mogelijk is. In 2024 in de Visie op Hoger Bouwen vastgesteld en zijn nadere criteria voor een woontoren op deze locatie beschreven. Binnen die kaders en de Woonvisie werkt Janssen de Jong Projectontwikkeling aan gebouw waarmee een nieuw icoon aan de Deventer skyline en de identiteit van het Havenkwartier wordt toegevoegd. De kop van de havenarm wordt deels gedempt en ontwikkeld als openbaar gebied met een parkachtige

setting. Met de Nota van Uitgangspunten zijn de randvoorwaarden en de uitgangspunten voor de ontwikkeling van een commerciële ruimte en woningbouw, voorzieningen en openbare ruimte op de locatie Scheepvaartstraat 1 in Deventer vastgesteld. De Nota van Uitgangspunten is gebaseerd op door uw raad reeds vastgestelde beleidskaders, het bevat geen nieuw beleid.

Nadere toelichting

De ontwikkeling aan de Scheepvaartstraat is een volgende stap in het traject om het Havenkwartier te veranderen in een levendige en eigenzinnige stadswijk voor wonen, werken, cultuur en vrije tijd. Wonen, werken en cultuur worden zowel fysiek als functioneel met elkaar gemengd.

Janssen de Jong Projectontwikkeling werkt aan een woongebouw met 98 appartementen waarmee een nieuw icoon aan de Deventer skyline en de identiteit van het Havenkwartier wordt toegevoegd. Daarbij draagt het plan bij aan de nieuwbouwopgave van 11.000 woningen tot 2035. In het ontwikkelplan Havenkwartier uit 2010 is vastgelegd dat de kop van de 1e havenarm open wordt gemaakt en de openbare ruimte rondom de 1e havenarm wordt doorgetrokken. Hiervoor wordt de kop van de 1e havenarm gedempt en ontwikkeld als openbaar gebied met een parkachtige setting.

De gemeente heeft de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling opgesteld, welke zijn opgenomen in de Nota van Uitgangspunten. De uitgangspunten zijn gebaseerd op o.a. de Visie op Hoger Bouwen, het beeldkwaliteitsplan Havenkwartier en de Woonvisie. Met het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten is de intentiefase, de fase waar de haalbaarheid van de ontwikkeling wordt getoetst, afgesloten. Voor zowel de gemeente als initiatiefnemer ligt er een gedegen plan. Dit plan dient verder uitgewerkt te worden door de initiatiefnemer.

Er wordt een plan gemaakt dat voorziet in de realisatie van 98 appartementen en een commerciële ruimte in de plint. 70% van de woningen zullen gerealiseerd worden in het betaalbare segment (middenhuur met een maximale huurprijs van €1184,82 (prijsspeil 2025) en/of sociale koop (tot € 250.000,-), goedkope koop (tot € 300.000,-) en betaalbare koop met een maximale VON-prijs van €405.000 (prijsspeil 2025)). Differentiatie is hierbij een must en in de AOK zullen hierover nadere afspraken vastgelegd worden. 30% van de woningen worden in vrije sector huur of koop gerealiseerd. De afspraak dat 70% van de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd wordt, is van voor de vaststelling van de Woonvisie in 2024. Daarnaast wordt voor het woonprogramma het project niet op zichzelf staand bekeken, maar op de schaal van een groter gebied. Bij andere ontwikkelingen in het Havenkwartier en omgeving is/wordt al voorzien in de toevoeging van 30% sociale huur. Daarom wordt bij deze ontwikkeling niet de verdeling 30-40-30 uit de Woonvisie toegepast. Voor het parkeren wordt in het gebouw één bouwlaag (niet de begane grond) volledig gebruikt voor parkeerplaatsen. Een deel daarvan zal gerealiseerd worden in een parkeerlift waardoor 2 auto's boven elkaar gesteld kunnen worden.

Participatie

In de Nota van Uitgangspunten is vastgelegd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor een zorgvuldig participatietraject. Janssen de Jong Projectontwikkeling heeft een bureau in de arm genomen dat het participatietraject uitwerkt en zal uitvoeren. Van het participatietraject zal een verslag gemaakt worden waarin beschreven wordt welke belanghebbenden er zijn betrokken, hoe ze zijn betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde reacties.

Planologische procedure

Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden, in dit geval een TAM-omgevingsplan. Onderzoeken die hiervoor nodig zijn, moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Als die onderzoeken een positief resultaat heeft

leggen Janssen de Jong Projectontwikkeling en de gemeente dit vast in een Anterieure Overeenkomst (AOK). Daarin staan onder meer afspraken over de plankosten, de nadeelcompensatie (planschade) en het vervolgtraject. Binnenkort zal ons college een beslissing nemen over het aangaan van de AOK. Daarna zal de planologische procedure gestart worden met het ter inzage leggen van het omgevingsplan. Een ieder heeft dan de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Omdat het plan volledig uitgewerkt wordt binnen door uw raad reeds vastgestelde beleidskaders en geen nieuw beleid bevat, is ons college op basis van uw delegatiebesluit van 20 december 2023 bevoegd om te beslissen omtrent het vaststellen van het omgevingsplan.



Scheepvaartstraat 1

Havenkwartier Deventer

Nota van Uitgangspunten

Februari 2025

Inhoud

1. Inleiding	1
Aanleiding	1
Plangebied	1
Planologische situatie	1
2. Context	2
Nieuwe Start	2
Centrumschil	2
Visie op Hoger Bouwen	3
3. Uitgangspunten voor de locatie	5
Woonprogramma	5
4. Milieuaspecten	8
5. Inrichting openbare ruimte	10
6. Duurzaamheid	12
Klimaatadaptatie	12
Ecologie en natuurinclusief bouwen	13
7. Parkeren en mobiliteit	15
8. Archeologie	15
9. Participatie	17
10. Proces	17
Bijlage 1. Relevant Beleidskader	19
Bijlage 2. Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Scheepvaartstraat	22

1. Inleiding

Aanleiding

Janssen de Jong projectontwikkeling heeft verzocht om medewerking aan de verkenning van de haalbaarheid voor het realiseren van een woontoren in het Havenkwartier op het perceel gelegen aan de haven, het Havenplein, de Scheepvaartstraat en de Industrieweg. Ook wordt een deel van de 1e havenarm gedempt voor nieuw openbaar gebied. Daartoe hebben gemeente en Janssen de Jong een intentieovereenkomst gesloten op 25 oktober 2023.



Figuur 1. Plangebied (rood omrand)

Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Scheepvaartstraat 1 in Deventer, kadastraal bekend als gemeente Deventer, sectie C, nummer 1762. Het perceel is in eigendom van Janssen De Jong Projectontwikkeling B.V. Het openbaar gebied en het te dempen deel van de 1e havenarm (onderdeel van de kadastrale percelen gemeente Deventer, sectie C, de nummers 3323 en 1925) zijn eigendom van de gemeente Deventer.

Planologische situatie

Het perceel Scheepvaartstraat 1 heeft in het Omgevingsplan Deventer de toegestane functies 'Bestaand bedrijf' en 'Bedrijf- Havenkwartier (ABC)'. Het te dempen deel van de 1e havenarm heeft o.a. de functies Water, Cultuur en ontspanning en Horeca - 2a.

In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Chw Deventer, stad en dorpen, 1e herziening' gold voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid waarmee de functies gewijzigd konden worden in o.a. Wonen. Ook kon de bouwhoogte verruimd worden naar 16 meter met een accent tot 60 meter. De wijzigingsbevoegdheid is per 1 januari 2024 door de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege komen te vervallen. Onder de Omgevingswet is het juridisch-planologisch instrument 'wijzigingsplan' niet teruggekomen en is het niet meer mogelijk om een procedure op basis van de wijzigingsbevoegdheid te starten om het omgevingsplan aan te passen. Daarom wordt dit niet meer als beoordelingskader voor dit bouwplan gebruikt. Het is al wel meerdere jaren duidelijk dat op deze locatie woningbouw gerealiseerd kan worden.

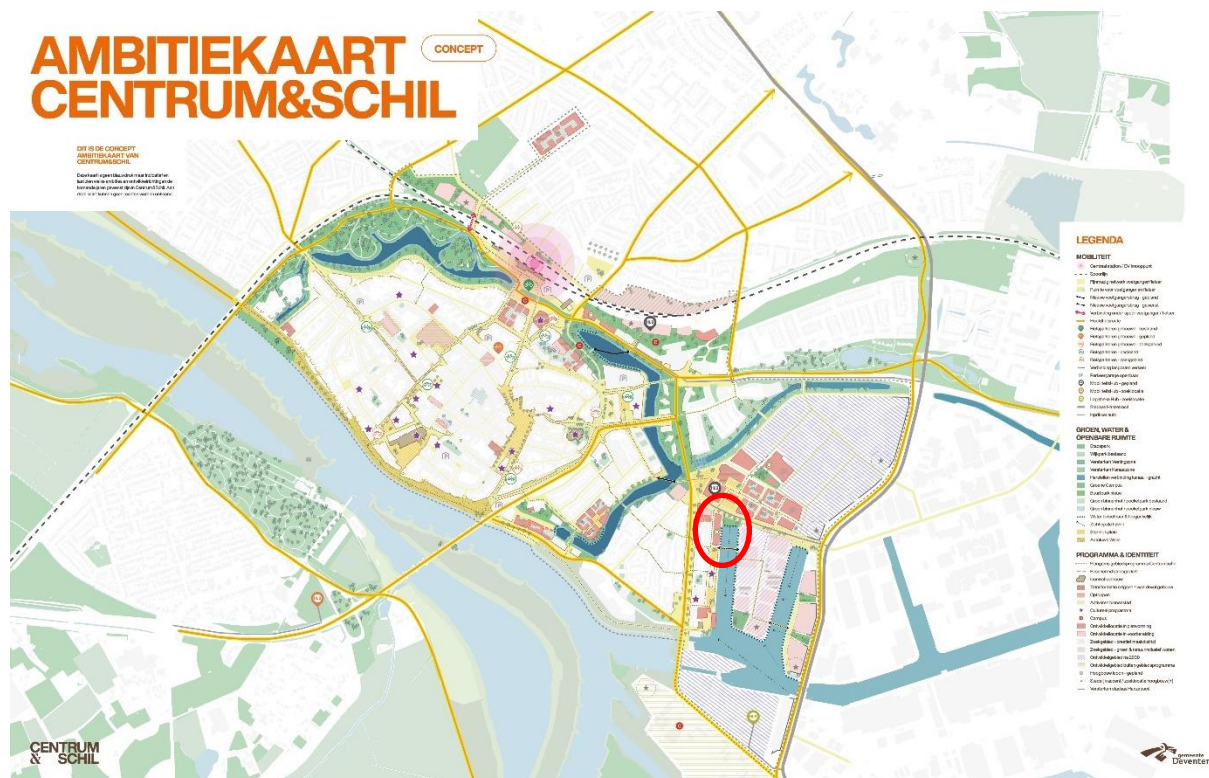
2. Context

Nieuwe Start

De wens om op deze locatie een woontoren te bouwen, speelt al meerdere jaren. Een eerder bouwplan voorzag in een woontoren aan de zuidzijde van het perceel, direct grenzend aan het Havenplein. Dit bouwplan heeft ontwikkelaar om verschillende redenen niet verder uitgewerkt en heeft Janssen de Jong besloten om het planproces opnieuw te starten. Het project is hervat kort na het opstellen van de criteria en uitgangspunten voor hoger bouwen in Deventer, inclusief participatietraject. De Visie op Hoger Bouwen is op 17 april 2024 vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer en op 25 juni 2024 in werking getreden. Omdat de visie als gemeentelijke beleidsregel is vastgesteld en gepubliceerd, is dit het formele kader met betrekking tot bouwhoogtes geworden voor het bouwplan van Janssen de Jong. Voor het plan worden de uitgangspunten gehanteerd uit de Visie op Hoger Bouwen.

Centrumschil

Het perceel Scheepvaartstraat 1 valt binnen de grenzen van het gebiedsprogramma Centrumschil. Voor de woningbouwopgave zoekt de gemeente Deventer ruimte voor het toevoegen van 11.000 woningen tot 2035. Een deel daarvan wordt gerealiseerd binnen de Centrumschil (Binnenstad en de schil daaromheen tot aan spoor en Hanzeweg). Hier kiezen we voor verdichting rondom het station, de binnenstad en de centrumvoorzieningen. Zo creëren we aantrekkelijke en toekomstbestendige woonwerkmilieus op loopafstand van station en binnenstad. Momenteel zijn er al 1.650 woningen in planvorming.

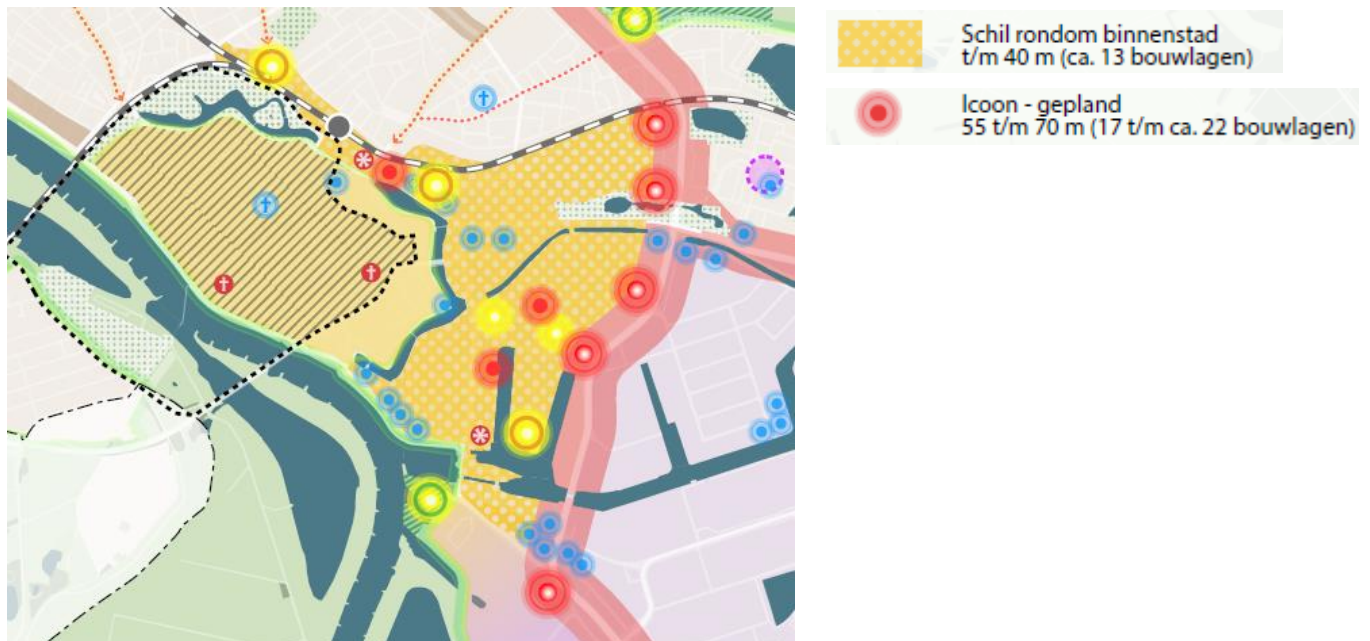


Figuur 2 Ambitiekaart Centrumschil (rode cirkel is plangebied)

Visie op Hoger Bouwen (2024)

In de Visie op Hoger Bouwen wordt gesproken over een nieuwe Deventer stedelijkheid. Daarin worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verdichting nabij centrum en station: compacter en hoger bouwen wordt ingezet voor woningbouwopgave binnen bestaande stad
- Duurzame mobiliteit, eerst voetganger en fiets, dan autogebruik
- Hoogwaardige groene openbare ruimte
- Binnen de Centrumschil zijn er kansen voor het uitbreiden van de basislaag (4 a 5 lagen), middelhoogbouw, hoogbouw en enkele nieuwe iconen. Het plangebied komt hiervoor in aanmerking



Figuur 3 Uitsnede visiekaart Hoger Bouwen

Bouwhoogte en de Deventer laag

- hoogbouw altijd onderdeel van Deventer basislaag van 16 meter
- basislaag: maak voordeuren aan de straat
- setbacks vanaf vijfde laag voor menselijke maat en schaal / wind

Deventer iconen en de Deventer skyline

- 55+ meter = icoon functie op Deventer schaal
- op deze locatie nieuw icoon mogelijk 55 - 70 meter
- iconisch hoog gebouw bestaat uit basis/midden/kroon
- voor bouwhoogte boven 31 meter is uitvoeren van een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) verplicht (zie H6 Visie op Hoger Bouwen voor de eisen aan een HER)
- altijd beschermd stadsgezicht respecteren
- zichtlijnen Lebuinustoren en Bergkerk beschermen
- nieuw icoon = géén zusje van de silo maar nieuwe toevoeging aan Deventer skyline

Deventer Karakter

- Deventer kent variatie in vorm en beëindiging (kroon)
- voor hoogbouw en hoogbouw+ geldt
 - nieuwe iconen vormen een verrijking op de familie "Deventer Kronen"
 - nieuwe iconen zijn herkenbaar in de skyline
 - uitgangspunt is dat geen enkele kroon hetzelfde is maar wel tot dezelfde familie toebehoort (dna)

Levendige plint

- parkeren uit het zicht – ook niet zichtbaar op de begane grond – zowel auto als fiets
- entree parkeren en hellingbaan integraal ontwerpen
- goed verbonden met de straat: commerciële functies en wonen in de plint
- voordeuren aan de straat
- woonkwaliteit aan zowel Scheepvaartstraat als aan 1e Havenarm
- basislaag: vrije begane grondhoogte minimaal 3,60 meter
- toren: vrije begane grondhoogte dubbelhoog
- herkenbare, royale entree toren

Hoogbouw voegt waarde toe aan stad en omgeving

- vernieuwende woning typologieën
- rijke mix aan doelgroepen
- collectieve voorzieningen stimuleren ontmoeting, versterkt sociale cohesie en gaan anonimiteit tegen
- 2e maaiveld als daktuin tbv klimaatadaptatie en biodiversiteit
- versterken groenstructuur omgeving – bestaande bomen industrieweg
- hoogbouw is interessant op 5, 50 en 500 meter afstand

Openbare ruimte

- De openbare ruimte rondom de hoogbouw wordt heringericht volgens het principe duurzame mobiliteit; Voetganger eerst, fietser en dan de auto.
- De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige groene openbare ruimte. Hierbij is het beeldkwaliteitsplan Havenkwartier (Studio Redscape) uitgangspunt.

3. Uitgangspunten voor de locatie

Woonprogramma

Op de locatie is in het ontwikkelingsplan een mix van wonen, werken en voorzieningen aangegeven. Het accent ligt vooral op het wonen waarbij een gevarieerd aanbod van woningencategorieën een belangrijk uitgangspunt is.

Om invulling te geven aan de woonbehoefte in de gemeente Deventer gaan we gemeentebreed uit van in ieder geval 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur. Deze verdeling in prijsklassen sluit aan bij zowel de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel (2022) als in de Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' en bijbehorend volkshuisvestingsprogramma.

De ontwikkeling van deze locatie vindt plaats in een gebied dat volop in transformatie is. Bij het eerdere genoemde uitgangspunt voor de prijsklasseverdeling is daarom niet alleen naar deze locatie gekeken. Er is gekeken op de schaal van een groter gebied, waarbij ook andere ontwikkelingen in het Havenkwartier en Roto Smeets meegewogen worden.

Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma komt zodoende uit op:

- 70% van de woningen in het betaalbare segment (middenhuur en/of sociale koop, goedkope koop en betaalbare koop) waarbij differentiatie in de genoemde categorieën een must is. In de anterieure overeenkomst zullen hierover nadere specifiekere afspraken worden vastgelegd. In onderstaande tabel zijn de prijzen en de gevraagde percentages per categorie opgenomen.
- 30% vrije sector huur of koop.

Differentiatie/aandeel per woningcategorie

Categorie	Prijs (prijsspeil 2025)	Verdeling
Middenhuur	Tot €1,184,82	10 – 20 %. Indien niet uitvoerbaar uitwisselbaar met sociale koop en/of goedkope koop.
Sociale koop	Tot €250.000	Minimaal 10%
Goedkope koop	Tot €300.000	Minimaal 15%
Betaalbare koop	Tot €405.000	Overig aandeel betaalbaar
Duur	Vanaf € 1184,82 (huur) en € 405.000 (koop)	30%
Totaal		100 %

Oppervlakte appartementen

Voor de kleinste appartementen in het plan gaan we uit van een oppervlakte van rond de 50 m². Voor de grotere driekamerappartementen binnen het betaalbare segment is de beoogde oppervlakte 60 – 80 m². De vrije sector appartementen kennen een grotere oppervlakte.

Doelgroep beschreven in het plan:

In dit plan wordt ingezet op het bevorderen en realiseren van collectieve voorzieningen om ontmoeting te stimuleren, sociale cohesie te versterken en anonimiteit tegen te gaan. Om die reden is deze ontwikkeling zeer geschikt voor verschillende doelgroepen zoals de 1-2 persoonshuishoudens, ouderen en jongeren. De kleinste studio's en appartementen in het complex zijn bijvoorbeeld geschikt voor alleenstaanden van verschillende leeftijden, maar ook (jonge) stellen en starters. De driekamerappartementen (variërend van ca. 60 – 80 m²) zijn ruimer en daarmee geschikt voor alleenstaanden maar ook voor stellen en kleine gezinnen. Een mix van jongere en oudere doelgroepen in het gehele complex is goed voorstelbaar. De grotere appartementen op de bovenste verdiepingen vallen in het dure segment en zijn bijvoorbeeld interessant voor vermogende ouderen, vanwege de toegankelijkheid en ligging van de appartementen ten opzichte van de voorzieningen.

Geclusterd wonen

Bij de uitwerking van de plannen dient men waar mogelijk rekening te houden met de [handreiking geclusterde woonvormen voor senioren](#) van Platform31. Als definitie voor nultredenwoningen hanteren we het volgende:

“In dit type woning is de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar”.

Daarnaast is een belangrijk uitgangspunt om ontmoeting te stimuleren, sociale cohesie te versterken en anonimiteit tegen te gaan. Bij de vormgeving wordt hiermee rekening gehouden en wordt het ‘omzien naar elkaar’ gefaciliteerd door onder andere het realiseren van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte.



Figuur 4 Schema telmodel - woningtypes

Economie

Deventer biedt kansen voor een uniek vestigingsklimaat, waarbij de ligging aan de IJssel en de nabijheid van de binnenstad worden benut voor een aantrekkelijke en inspirerende werkomgeving. De transformatie van het Havenkwartier naar een plek om te wonen, te recreëren en te werken met een focus op de creatieve industrie heeft op het eerste Havenarm vorm gekregen. Het Havenkwartier vormt de schakel tussen de binnenstad en groot Bergweide, hier bieden we ruimte voor meer stedelijkheid en een brede mix van functies. In het Havenkwartier is de openbare ruimte aan het water dé ontmoetingsplek voor ondernemers, bewoners en bezoekers. Daarom is er ruimte in het nieuwe gebouw voor een commerciële ruimte (ca. 130 m² v.v.o.) op de begane grond. Denkbaar functies voor deze ruimte zijn zakelijke of maatschappelijke dienstverlening. Naast een commerciële ruimte, is er ook ruimte op de begane grond voor woon-werk units voor de meer creatieve beroepen of beroepen-aan-huis. Bij de uiteindelijke keuze moet oog zijn voor de bestaande functies in de omgeving en zal de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost moeten worden.

Beeldkwaliteit

Voor de locatie geldt het beeldkwaliteitsplan Havenkwartier Deventer (2012). Het motto is ‘Poor but Sexy’: een betaalbare esthetiek die wordt gekenmerkt door pragmatisme, fantasie en creativiteit. In het plan zijn families van gebouwen gemarkeerd. De Nieuwe Silo valt binnen de categorie ‘Baken in de Haven’, de meest beeldbepalende objecten in het Havenkwartier. De bestaande silo’s vormen hiervoor de referentie. De woontoren is herkenbaar in de skyline en daarmee een baken in de haven. De toren kent een alzijdigheid, waarbij niet alle zijden gelijk zijn maar allen interessant, geen voorkant en achterkant. Het daklandschap functioneert als een tweede maaiveld dat bijdraagt draagt bij aan de biodiversiteit, de wateropvang en een groene beeldkwaliteit.

Daarnaast gelden er de algemene uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan.

- Grijs silo als referentie baken in de haven
- stoere & utilitaire architectuur
- object uit 1 stuk, ramen als uitgehakte gaten

- architectuur onderstreept dynamische karakter van HK
- levendige plint, binnen en buiten vloeien in elkaar



Figuur 5 Footprint gebouw

Duurzaamheid en circulariteit

Bij alle ontwikkelingen in Deventer is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt. Specifiek voor deze locatie en dit initiatief geldt dat het voor de hand ligt bij een dergelijke toonaangevende, innovatieve ontwikkeling, ook wat duurzaamheid betreft te kiezen voor innovatieve oplossingen. Aspecten die hierbij in elk geval randvoorwaardelijk zijn: energie, circulaire economie (vervanging én nieuwbouw), klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. In hoofdstuk 4 worden deze randvoorwaarden nader toegelicht.

Definitie: De circulaire economie is een economisch systeem waarin we niet meer grondstoffen aan de aarde onttrekken dan de aarde zelf in redelijke tijd hernieuwt. Waar we grondstoffen en producten zo lang mogelijk worden benut, hergebruikt, gerecycled, en waarin biobased materialen een cruciale rol spelen.

Doel: De gemeente Deventer is in 2030 minstens 50% circulair en in 2050 is een volledig circulaire economie bereikt. Samen met de initiatiefnemer verkennen we de mogelijkheden voor deze ontwikkeling.

4. Milieuaspecten

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering heeft twee doelen: Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal bedrijfsmatige functies waarvan de invloed reikt tot in het plangebied, waaronder Evers transport aan de Sint Olafstraat (categorie 3.2). Bij de uitwerking van de plannen zal onderbouwd moeten worden dat deze functies samengaan met gevoelige functies binnen het plangebied.

Stikstof

De provincie Overijssel is het bevoegd gezag voor gebieds- en soortenbescherming. Vanwege emissies van stikstofverbindingen in de aanlegfase en gebruiksfase van de Ter Hoeven locatie en de ligging op circa 550 meter van het N2000 gebied Rijntakken is onderzoek naar de stikstofdepositie noodzakelijk. Geadviseerd wordt hierover in een vroeg stadium contact op te nemen met de provincie Overijssel.

Windonderzoek

Windonderzoek is noodzakelijk om eventuele windhinder naar de omgeving uit te sluiten.

Bodem

Voor planuitwerking is een actueel rapport van verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) nodig aangevuld met asbestonderzoek (NEN 5707) indien asbestverdacht. Het verkennend onderzoek wordt voorafgegaan door vooronderzoek (NEN 5725). De bodem moet geschikt zijn voor de bodemgevoelige functies in het plan.

Externe veiligheid

Het plangebied ligt in niet aandachtsgebieden externe veiligheid voor de aspecten brand, explosie en gif, voor zover deze nu bekend zijn. Het register externe veiligheid wordt momenteel nog verder gevuld, zodat bij uitwerking van het plan opnieuw moet worden beoordeeld of externe veiligheid een thema is voor deze ontwikkeling.

Geluidhinder

Het plangebied ligt binnen de geluidszone voor industrielawaai van het geluidgezoneerde industrieterrein Bergweide en in de geluidszones voor wegverkeerslawaaai van de Mr. H.F. de Boerlaan en de Industrieweg. Verwacht wordt dat niet aan de standaardwaarden voor geluid kan worden voldaan maar dat de grenswaarde niet zal worden overschreden. Met een akoestisch onderzoek zal bepaald moeten worden of bron- en overdrachtsmaatregelen in de rede liggen en of het vaststellen van een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde noodzakelijk is. In het akoestisch onderzoek moet naast industrielawaai en wegverkeerslawaaai ook cumulatief en gezamenlijk geluid worden beschouwd. Uitgangspunt is een aanvaardbaar geluidniveau. Voor het onderzoek met betrekking tot industrielawaai, zal rekening gehouden moeten worden met de vergunning van Roto Smeets. Zolang de vergunning van Roto Smeets nog geldt zijn maatregelen nodig: dove gevels, vliesgevel of verhoogde borstwering.

Momenteel is de Omgevingsdienst IJsselland bezig met het omzetten van het hogere waarde beleid van de gemeente Deventer naar de wet- en regelgeving onder de Omgevingswet. Bij de verdere planvorming voor de woontoren aan de Scheepvaartstraat 1 wordt geadviseerd in een vroeg stadium het nieuwe geluidbeleid m.b.t. het bouwen op geluidbelaste locaties te betrekken. Belangrijk aspect hierbij is bijvoorbeeld de realisatie van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Ook in het nieuw op te stellen akoestisch onderzoek verkeerslawaaai zal hiermee rekenen dienen te worden gehouden.

Trillingen

Het plan bevat trillinggevoelige gebouwen. Met een trillingsonderzoek moet in beeld worden gebracht in hoeverre aan de standaardwaarde voor trillingen kan worden voldaan (art. 5.87 Bkl lid 1, tabel 5.87 en art. 5.87a Bkl lid 1, tabel 5.87a) en worden onderbouwd dat er sprake is van een aanvaardbaar trillingsniveau.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit moet voldoen aan de rijksomgevingswaarden (EU grenswaarden). De belangrijkste stoffen bij de beoordeling van de luchtkwaliteit zijn NO₂ (stikstofdioxide) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀). Aanbevolen wordt om daarbij ook de niet-wettelijke WHO advieswaarden te beschouwen en te toetsen aan de deze maand aangescherpte EU grenswaarden, die vanaf 2030 van kracht zullen worden en zullen worden geïmplementeerd in de Nederlandse regelgeving. Een uitgebreid onderzoek luchtkwaliteit met luchtkwaliteitsberekeningen is niet nodig, maar er moet wel voldoende aannemelijk worden gemaakt dat kan worden voldaan aan de rijksomgevingswaarden.

Geur

De geursituatie in het plangebied wordt beïnvloed door industriële geurbronnen in de omgeving, waarvan Trivium Packaging, ForFarmers, AsfaltNu Deventer, Continental Bakeries en Nouryon op voorhand als de voornaamste bronnen worden beschouwd. Er zal met een geuronderzoek moeten worden aangetoond dat er bij de geurgevoelige gebouwen in het plan wordt voldaan aan een aanvaardbaar geurhinderniveau. Daarbij moet specifieke aandacht worden besteed aan hoogbouw en de hoge schoorstenen met geuremissies in de omgeving en ook moet de cumulatieve geursituatie worden beoordeeld. Bij de beoordeling is de Beleidsregel Geur Overijssel 2024 het uitgangspunt. Deventer heeft dit beleid niet als eigen beleid vastgesteld, maar het kan worden gebruikt als lokaal geurbeleid dat richtinggevend is bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau. Voor het plan Roto Deventer is in afstemming met omgevingsdienst en gemeente een specifiek toetsingskader voor cumulatieve geurbelasting gehanteerd, dat ook bruikbaar kan zijn bij de geurbeoordeling van de Ter Hoevenlocatie.

Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Een woningbouwproject en/of het ruimtelijk inpassen van woningen met een wijziging omgevingsplan kan project-mer-(beoordelings)plichtig zijn. De project-mer-beoordelingsplicht geldt bijvoorbeeld voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (bijlage V, onderdeel J11 Omgevingsbesluit). Gelet op het aantal woningen, wordt de ontwikkeling gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject en in een mer-beoordeling noodzakelijk.

Ontploffbare Oorlogsresten

De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (OO). Het plangebied is aangeduid als verdacht voor OO. Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De meeste ontwikkelaars/grondroerders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving.

5. Inrichting openbare ruimte

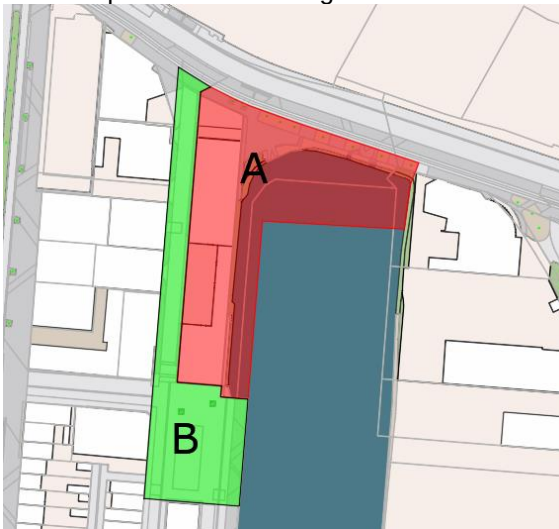
Kwaliteitsimpuls openbare ruimte

Vanuit de Visie op Hoger Bouwen wordt gesteld dat de omliggende openbare ruimte een kwaliteitsimpuls dient te krijgen zodra hoogbouw wordt toegevoegd. Dit is dus ook van toepassing op deze ontwikkeling. De opgave ligt voornamelijk op gronden in gemeentelijk eigendom, en vormt een integraal onderdeel van de ontwerp-opgave en ontwikkeling van het plangebied.

De openbare ruimte van de kade, de havenkop, het Havenplein, de Industrieweg en het aanliggende deel van de Scheepvaartstraat maken onderdeel uit van het ontwerp en ontwikkelopgave van het plangebied.

Hierbij geldt de volgende demarcatie;

- Deelgebied A; Ontwerp (VO/DO/TO) t/m aanleg door ontwikkelaar onder begeleiding en toetsing van de gemeente.
- Deelgebied B; Schetsontwerp door ontwikkelaar in samenwerking met de gemeente. Overige ontwerpfasen en aanleg worden door de gemeente uitgevoerd. Kosten als gevolg van de ontwikkeling worden gedragen door de ontwikkelaar.
- Deze afspraken worden uitgewerkt in de anterieure overeenkomst.



Algemene uitgangspunten openbare ruimte:

- De openbare ruimte wordt heringericht volgens het principe duurzame mobiliteit; Voetganger eerst, fietser en dan de auto.
- De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige groene openbare ruimte. Hierbij is het beeldkwaliteitsplan Havenkwartier (Studio Redscape) uitgangspunt. Belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het doorzetten van aanwezige profielen en materialen en het toevoegen van stoer en ruig groen.
- Hoogteverschillen worden voorkomen, de openbare ruimte moet toegankelijk zijn voor personen met een handicap
- Obstakels worden zoveel mogelijk voorkomen en geclusterd waar noodzakelijk.
- Onderdeel van de ontwerp- en ontwikkelopgave is om de kade/ oever rondom de 1e havenarm openbaar toegankelijk te maken. Dit ontwerp zal meegenomen moeten worden in het totale ontwerp van de openbare ruimte. Daarbij geldt wel dat het water bedoeld is voor scheepvaart en dat de kade geen uitnodiging tot zwemmen mag geven.
- Verlichting maakt onderdeel uit van de opgave. Gekozen armaturen zijn uniform aan aanwezige armaturen in het havenkwartier en voldoen aan de standaard eisen verlichting in de openbare ruimte van de gemeente Deventer.
- Verlichtingen onder een overkraging, op de daktuin of bevestigd aan het pand zijn niet openbaar maar maken onderdeel uit van het pand.
- Waar de terreininrichting openbare ruimte wordt of raakt is het PVE-inrichting openbare ruimte van toepassing: <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/>

- Afspraken over de inrichting van de openbare ruimte, worden in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Aanvullende uitgangspunten per zone:

Groene daken en balkons

- De daktuin is collectief en beleefbaar vanuit de omgeving. Boomvormende heester en/of bomen van de 3e orde zijn zichtbaar. De dakrand wordt voorzien van hoger opgaande beplanting en/of over de rand hangende beplanting.
- Het van belang om een goede esthetische scheiding tussen de tuinen en/of terrassen mee te ontwerpen zodat er vanuit de omgeving niet tegen verschillende soorten afschermingen wordt aangekeken. Hierbij is het van belang dat er nagedacht wordt over het privacygevoelig van de bewoners.

Kop havenarm

- Voor de ontwikkeling van de locatie Ter Hoeven is randvoorwaardelijk dat de kop van de 1e Haven opnieuw wordt ingericht. De kernwoorden zijn: openbaar toegankelijk, groen en recreatief.

Kade

- De kade blijft in principe voor beroepsvaart bestemd. Voor de kade direct gelegen naast de Ter Hoeven locatie geldt dat aanleggen van schepen mogelijk is en laden en lossen (auto) niet. Voor de kade langs het havenplein geldt dat zowel aanleggen als laden en lossen (auto) mogelijk is.
- Langs het water moet een openbaar toegankelijke route worden aangelegd, als kade of 'boardwalk'.
- Maat en ruimte moet ten dienste staan van toegankelijke/openbare kade.
- Voor de beoogde herinrichting van de openbare ruimte is het wenselijk om de drijvende woningen, die hier gedoogd liggen, te verplaatsen. Voor deze woonarken zal door gemeente een passende oplossing worden gezocht.

Havenplein

- Terras als principe mogelijk op de kop van gebouw, wel noodzakelijke vergunningen nodig.
- Zone langs de kade is geschikt voor beroepsvaart, laden en lossen auto's is mogelijk.
- Door het toevoegen van groen wordt parkeren in deze zone ontmoedigd en wordt de wandelroute doorgezet.
- Op het Havenplein worden de ondergrondse containers uitgebreid t.b.v. de ter Hoevenlocatie. In het ontwerp wordt rekening gehouden d.m.v. een ruimte reservering t.b.v. eventuele toekomstige uitbreiding t.b.v. de Vihamijlocatie.
- Streven is dat er een gelijk aantal (belijnde) parkeervakken terug komt als in de huidige situatie.
- De inrichting zorgt voor snelheidsvermindering van autoverkeer t.b.v. vergoten veiligheid.

Scheepvaartstraat

- Straatprofiel t.b.v. tweerichtingsverkeer.
- Eenzijdig trottoir in klinkers aan de stadzijde.
- Toevoegen van groen aan de oostzijde volgens het principe ruig en stoer
- Ruimte voor (kortstondig) fiets parkeren.
- Scheepvaartstraat ligt 20 cm lager als vloerpeil laagst gebouwd pand t.b.v. waterbuffering in extreem natte situaties.
- De rechtlijnige zichtas over de gehele scheepvaartstraat blijft intact.

Industrieweg

- Aan de zijde van de Industrieweg maakt het aanhelen van de ruimte tussen de nieuwe bebouwing en de ingerichte openbare ruimte van de Industrieweg onderdeel uit van de ontwerp- en ontwikkelopgave.
- Het gebouw wordt via Industrieweg - Scheepvaartstraat ontsloten met de inrit van de parkeergarage direct aan Industrieweg.

6. Duurzaamheid

Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

Klimaatadaptatie - Uiterlijk in 2030 is Deventer klimaatbestendig

Ecologie - Gemeente Deventer zet biodiversiteitsverlies om in biodiversiteitswinst

Circulair - De gemeente Deventer is in 2030 minstens 50% circulair en in 2050 is een volledig circulaire economie bereikt

Energie - 55% minder CO2 uitstoot in 2030 en uiteindelijk CO2 neutraal.

Klimaatadaptatie

Voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning dient in overleg met de adviseur water en klimaatadaptatie van de gemeente Deventer en met het waterschap de precieze uitwerking van onderstaande uitgangspunten nader afgestemd te worden.

Waterkaders gemeente

Het plan betreft een particulier perceel dat bebouwd wordt. Om wateroverlast te voorkomen, is in de Omgevingswet vastgelegd dat de perceeleigenaar in eerste instantie zelf verantwoordelijk is voor het regenwater dat valt op zijn perceel. De gemeente Deventer heeft dit gespecificeerd in de Hemelwaterverordening (onderdeel van het tijdelijk Omgevingsplan van Deventer). Bij nieuwbouw en verbouw moet het hemelwater in principe worden geïnfiltreerd op het eigen terrein.

Eisen particuliere infiltratievoorziening

- Als uitgangspunt geldt dat de perceeleigenaar bij nieuwbouw of verbouw zorgt voor een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 20 mm over het verhard oppervlak op eigen terrein.
- In plaats van een infiltratievoorziening, kan gekeken worden naar een gelijkwaardige maatregel in de vorm van een bergingsvoorziening. De overige uitgangspunten voor een infiltratievoorziening zijn onverminderd van toepassing.
- De infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na afloop van een bui leeg zijn.
- Het type infiltratievoorziening wordt niet voorgeschreven. Maak hierin zo vroeg mogelijk een keuze, zodat in het ontwerp rekening kan worden gehouden met de benodigde ruimte en locatie.
- Bij het ontwerpen van de infiltratievoorziening moet in beeld worden gebracht wat de werking van de voorziening is bij de volgende (extreme) toetsbuien en of er eventueel aanvullende maatregelen nodig zijn om het hemelwater te bergen:
 - Een 1 uurs neerslaggebeurtenis die zich 1x per 100 jaar voordoet (maatgevend voor riolering en hemelwatersystemen), waarbij 64 mm regenwater in één uur valt.
 - Een 48 uurs neerslaggebeurtenis die zich 1x per 100 jaar voordoet (overeenkomend met norm WDOD en WRIJ, maatgevend voor oppervlaktewatersystemen), waarbij 119 mm regenwater in 48 uur valt
 - Aanvullend mag een neerslaggebeurtenis die zich eenmaal per 2 jaar voordoet juist niet leiden tot water op straat. Het gaat hier om een bui van 22 mm in een uur. Deze moet geheel in een regenwatervoorziening geborgen kunnen worden.
- De hoeveelheid regenwater die niet in de infiltratievoorziening kan worden geborgen, kan via een bovengrondse overloopconstructie worden geloosd of geborgen in de openbare ruimte (voor de eisen zie o.a. paragraaf 3.8 van het [PvE Openbare Ruimte](#)) of uiteindelijk het oppervlaktewater. Deze laatste optie is het sluitstuk van het onderzoek naar de mogelijkheden voor vertraagd afvoeren van het hemelwater.
- De voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater in de openbare ruimte is:
 - Bovengronds naar groen
 - Bovengronds naar bovengrondse infiltratievoorziening
 - Naar ondergrondse infiltratievoorziening
 - Naar oppervlaktewater
- Hemelwater mag niet ondergronds worden aangesloten op de openbare riolering; hiervoor wordt geen aansluiting gemaakt.
- Overtollig hemelwater mag niet naar andere particuliere percelen afstromen.

- Bij het lozen van het overtollige hemelwater rechtstreeks op oppervlaktewater moet overleg plaatsvinden met het waterschap.
- De infiltratievoorziening dient toegankelijk te zijn voor beheer en onderhoud.
- Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtsluit is een blad- en zandvang vereist.
- Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw zo min mogelijk uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.
- Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de bouw van het pand zal op bovenstaande uitgangspunten worden getoetst. Op <https://www.deventer.nl/stappenplan> staat welke stukken hiervoor moeten worden ingediend.

Overige uitgangspunten water

- Er is geen waterschade bij 0,2 meter waterdiepte op straat (geen water dat het gebouw binnenkomt bij 0,2 m water op de rijbaan / in de openbare ruimte).
- De minimale ontwateringsdiepte (afstand tot grondwaterpeil) bedraagt:
- nieuwe bebouwing met minimale ontwatering: 50 cm
- nieuwe standaard bebouwing met kruipruimte: 70 cm
- Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om te zorgen dat de kelder/parkeergarage waterdicht is.
- Zuinig gebruik van drinkwater is onderdeel van het ontwerp.

Uitgangspunten tegengaan hittestress

- Hittestress wordt tegengegaan, zowel in het gebouw als de buitenruimte
- In het gebouw wordt voorkomen dat teveel warmte binnenkomt, overmatige warmte geventileerd wordt en passief of actief gekoeld kan worden. Daarbij verdienen passieve maatregelen, in verband met energieverbruik, de voorkeur. Er is daarbij aandacht voor de grootte en oriëntatie van de ramen en buitenzonwering. Twee aspecten die een zeer groot effect hebben op de kans op hittestress in gebouwen. Daarnaast spelen overstekken, bouwmassa, type van het glas en zomernacht en/of spuiventilatie een grote rol. Dit sluit aan bij de To_{juli}-eis opgenomen in het Bouwbesluit.
- Om hittestress te voorkomen in de buitenruimte is het van belang om een koelteplek toe te voegen. De kop van de haven dient zodanig ingericht te worden.
- Geen directe opwarming van omringende verblijfsplekken door de ontwikkeling van het gebouw en eventuele binneninstallaties (zoals airco's).
- Een belangrijk deel van de oppervlakte op maaiveld en van het gebouw worden warmtewerend ontworpen (range 40-50%). Warmte weren door groen en bomen en een biodiverse inrichting en beheer hebben de voorkeur. Denk aan groene gevels en dak.

Ecologie en natuurinclusief bouwen

Openbaar groen/gevelgroen

Het groen in de semi-openbare ruimte kan eenvoudig een meerwaarde hebben voor insecten zoals bijen en vlinders. Deventer streeft naar een bij- en vlindervriendelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte. Hiervoor heeft de gemeente Deventer verschillende bijenconvenanten en een zgn. 'bee-deal' afgesloten. Deze meerwaarde is o.a. te bereiken door het aanplanten van streekeigen soorten als de inheemse Vogelkers, Lijsterbes etc. Maar ook door bloemrijke bermen en plantvakken met vaste planten.

Ecologie

Gezien het karakter van het plangebied kunnen belangrijke natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn. Te denken valt aan bijvoorbeeld de aanwezigheid van vleermuizen, zwaluwen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in het gebied. Het plan kan daarmee van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. In 2020 en 2021 zijn ecologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zullen geactualiseerd moeten worden. Mogelijk komen hier vervolgstappen uit, zoals het aanvragen van een ontheffingsverzoek bij de provincie Overijssel. De daarvoor benodigde stukken zullen eerst besproken en beoordeeld moeten worden door de stadsecoloog.

Natuurinclusief bouwen

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door het plan integraal te bekijken en natuur-inclusief te ontwerpen én te bouwen. Natuur en ecologie kunnen zoals volwaardige stedelijke functies worden meegenomen in het ontwerp. De herinrichting van deze locatie biedt kansen om een aangename leefomgeving te maken voor mensen, dieren en planten. Daarbij valt te denken aan neststenen voor gierzwaluwen en huismussen, vleermuispanelen, vogelvrije toepassingen bij de dakgoot, het toepassen van streekeigen plantensoorten etc.

Voor natuurinclusief bouwen heeft de stadsecoloog maatregelen in de vorm van een puntensysteem voor deze locatie opgesteld. De initiatiefnemer wordt gevraagd met een keuzepakket van maatregelen minimaal een score van 15 punten te implementeren. De (punten)lijst met maatregelen is als bijlage aan deze notitie toegevoegd.

Kopse kant havenarm

Van belang is dat de inrichting en groenaanleg van het parkje op het te dempen deel van de havenarm, voldoet aan het door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunt van het toepassen van voornamelijk (=75%) streekeigen soorten waar vogels, wilde bijen en vlinders van profiteren. Bij de uitwerking van de plannen voor dit gebied moet onderzocht worden of een deel van de oever zo gemaakt kan worden dat kleine dieren, zoals bijvoorbeeld Egels, daar uit het water kunnen klimmen indien ze in het water zijn gevallen. Verder is het een wens om de onderwaterzone naast de oever zo in te richten dat die gelegenheid biedt voor schuilende en/of paaiende vissen.

Circulair bouwen

We spreken van circulair bouwen als bij de totstandkoming of renovatie van een gebouw zo min mogelijk nieuwe grondstoffen worden gebruikt en zo min mogelijk vervuiling plaatsvindt. We kijken hierbij naar de gehele keten en dus niet alleen naar de materialen die gebruikt worden. Van ontwerp, tot bouw, tot exploitatie van het gebouw. Het hergebruiken van materialen, het toepassen van herbruikbare materialen en het toepassen van 'biobased' materialen is een onderdeel van circulair bouwen. Hergebruik is slim en circulair en draagt bij aan de herkenbaarheid en geschiedenis van de plek. Samen met de initiatiefnemer verkennen we de mogelijkheden.

Materiaalgebruik

In het bestuursakkoord 2022-2026 van de gemeente staat dat Deventer afval ziet als grondstof. Afvalscheiding levert een substantiële bijdrage aan de reductie van CO2. Deventer stimuleert terugwinnen en hergebruik van grondstoffen. Het gaat daarbij niet alleen om huishoudelijk afval maar ook grondstoffen die vrijkomen bij bedrijvigheid, sloop en bouw. Voor de planontwikkeling stimuleert de gemeente dat voorafgaand aan de bouw de **mogelijkheid** van hergebruik van bestaande verhardingen en bouwmaterialen (uit te slopen gebouwen) in het gebied wordt onderzocht.

Biobased materialen

Onderzoek of het technisch en/of economisch haalbaar is of het volume (exclusief de fundering) voor minstens 30% uit biobased materialen kan bestaan. De gemeente Deventer neemt een proactieve rol in het stimuleren, aanjagen en faciliteren van initiatieven die bijdragen aan de productie en het gebruik van biobased materialen. Dit omvat het werken met partners in de regio, het ondersteunen van het netwerk van lokale en regionale ondernemers bij het overgaan naar het implementeren van circulair ontwerp en bouwen als denkwijze bij gebiedsontwikkeling.

Op basis van een in 2008 gesloten convenant met Forest Stewardship Council (FSC) Nederland past de gemeente Deventer FSC-gecertificeerd hout toe in de openbare ruimte, de eigen gebouwen én er wordt papier met het FSC-keurmerk gebruikt. In het verlengde hiervan stimuleert de gemeente dat andere partijen, zoals projectontwikkelaars en woningcorporaties, FSC gecertificeerd hout gebruiken in bouwplannen. Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO2-uitstoot. De website www.lokaalhout.nl/ beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden.

Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.

Met de initiatiefnemer worden afspraken gemaakt over een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en over afvalscheiding op de bouwplaats.

Energie

De 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 bebouwing zodat het energieverbruik tot een minimum beperkt wordt. Kansen voor het oogsten van schone duurzame energie worden optimaal benut. Voor de hand liggende methode 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, waarbij de energie-opwek-opgave voor de ontwikkeling op eigen terrein moet plaatsvinden.

Werktuigen en bouwverkeer in de bouw stoten stikstof-, CO₂- en fijnstofemissies uit die schadelijk zijn. Een reductie van deze emissies zorgt voor een verbetering op het gebied van de natuur, klimaat en gezondheid. Slimme oplossingen worden gestimuleerd om op die manier bij te dragen aan reductiedoelstellingen van de gemeente Deventer.

7. Parkeren en mobiliteit

Parkeren

De parkeeropgave van deze ontwikkeling – zowel voor auto's als fietsen – moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid zoals beschreven op de website www.deventer.nl/parkeeropgave. De regels zijn vastgelegd in de beleidsregels '[Parkeren bestemmingsplannen Deventer \(versie 2015\)](#)'. De parkeerbehoefte dient berekend te worden met de parkeernormen zoals vastgelegd in de [Nota Parkeernormen Deventer 2013](#). Hierbij moet gekeken worden naar het parkeerregime eerste schil centrum. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen kan beperkt worden door uit te gaan van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen.

Mobiliteit

Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om "op een andere wijze" dan de aanleg van parkeerplaatsen te voldoen aan de z.g. parkeereis, zoals het faciliteren en het initiëren of bewoners stimuleren om gebruik te maken van een deelauto project in het Havenkwartier. Het effect hiervan is afhankelijk van de uitvoering van het deelauto project en de verplichting om hiervan gebruik te maken. Bij vrijwillige basis en zonder aantrekkelijk aanbod aan de nieuwe bewoners en omwonenden is er geen effect op de parkeervraag en autobezit en wordt er dus geen 'korting' op de parkeereisen gegeven.

Fietsenberging

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) verplicht dat er bij elke nieuwbouwwoning een berging moet worden gerealiseerd van 5 m². Deze berging moet afsluitbaar zijn, weer- en wind-bestendig en de toegang moet aan de openbare weg liggen. Het Bbl biedt ruimte voor een gelijkwaardige oplossing voor de eis van het maken van individuele bergingen. Een collectieve fietsenberging (gemeenschappelijk en inpandig, bij voorkeur gelijkvloers) zoals bedoeld in de Amsterdamse bouwbrief is niet direct een 'gelijkwaardig alternatief' maar de bouwbrief biedt wel mogelijke aanknopingspunten voor maatwerk. Inhoudelijke argumentatie op basis van de lokale situatie moet ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeente Deventer. Voor niet-woonfuncties is voor de stalling van fietsen het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing.

8. Archeologie

In 2015 is door de gemeenteraad het archeologiebeleid van de gemeente Deventer vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing.¹ Het archeologiebeleid wordt zo nodig tussentijds geactualiseerd, om de door het bevoegd gezag in een selectiebesluit vrijgegeven gebieden op de beleidskaart op te nemen. De archeologische beleidskaart vormt de basis voor de regels '

¹ Vermeulen, 2015.

Archeologie', zoals die in het Omgevingsplan zijn gehanteerd.² De archeologische verwachting³ die een gebied heeft, worden vertaald naar beleidswaarden op de beleidskaart. In het omgevingsplan zijn deze vertaald naar een regel 'Archeologie'. Er is voor gekozen om aan gronden met beleidswaarde 'Waarde - Archeologie 1' geen dubbelbestemming toe te kennen.

Voor de locatie aan de Scheepvaartstraat geldt dat deze op de archeologische beleidskaart de beleidswaarden 0 en 3 kent. In het omgevingsplangebied geldt voor deze locatie beleidswaarde Archeologie 3 (Afb. 1).

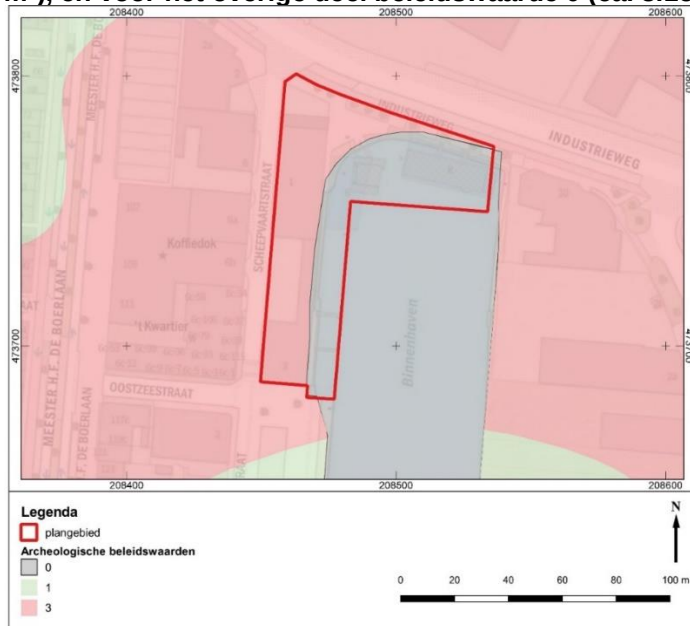
Waarde 0

Deze gebieden kennen in het bestemmingsplan geen dubbelbestemming omdat de bodem hier naar verwachting diep verstoord is. Daarom mag worden aangenomen dat er geen belangrijke archeologische sporen meer aanwezig zijn.

Waarde 3

Bij gebieden met Archeologie - Waarde 3 is onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Bij ingrepen tussen 200 en 500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen kleiner dan 200 m² dieper dan 50 cm gelden geen archeologische voorwaarden.

Dit houdt in dat voor het westelijke deel van het plangebied beleidswaarde 3 geldt (ca. 2.495 m²), en voor het overige deel beleidswaarde 0 (ca. 3.150 m²).



Afb. 1: Het plangebied op de archeologische beleidskaart van de gemeente Deventer.

² De bestemmingsplannen zijn met het ingaan van de Omgevingswet op 1 januari 2024, opgenomen in het tijdelijke Omgevingsplan, het Omgevingsplan van rechtswege. Voorheen was hier het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Deventer stad en dorpen, 1^e herziening' van toepassing.

³ Willemse et al., 2013.

Regime	≥ 0 m2	> 5 m2	> 10 m2	> 40 m2	> 100 m2	> 200 m2	> 500 m2	> 1000m2	> 2500 m2	> 10000 m2	Diepte Vrijstelling
Waarde 0	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	n.v.t.
Waarde 1	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	0,5 m
Waarde 2	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 3	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 4	Geen	Geen	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,5 m
Waarde 5	Geen	Geen	Melding	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 6	Geen	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m
Waarde 7	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	Onderzoek	0,3 m

Aard van de plannen en consequenties voor het bodemarchief

In de plannen wordt een woontoren, waarvoor een deel van de havenarm moet worden gedempt. Voor de realisatie van de voorgenomen plannen, dient de oude bebouwing gesloopt te worden en een deel van de bomen gekapt. De plannen zijn nog in de schetsontwerpfase en dus nog niet concreet, maar wel is te zien dat het complex aan de westzijde van het plangebied, in de zone met waarde 3 is gepland. Er wordt, gezien de omvang van het complex met de woontoren, dat de nieuwe bebouwing geheel voor een nieuwe verstoring van het bodemarchief zal zorgen (dieper dan 50 cm). Hiermee wordt zowel de vrijstellingsgrens van 200 m², als de onderzoeksgrens van 500 m² voor waarde 3 overschreden. **Hier zal archeologisch vervolgonderzoek nodig zijn. Zodra de plannen concreet zijn, dienen deze dan opnieuw getoetst te worden aan het archeologiebeleid.**

Hiervoor is van belang dat er duidelijke tekeningen beschikbaar zijn, waaruit blijkt welke bodemingrepen gaan plaatsvinden op welke locatie en tot welke diepte. Hiermee kan getoetst worden aan het archeologiebeleid (bv. funderingsplattegronden en -detailtekeningen).

9. Participatie

We vragen een zorgvuldig participatieproces omdat:

- o door met elkaar in gesprek te gaan, komen de verschillende belangen eerder op tafel en kan worden gezocht naar creatieve oplossingen,
- o plannen worden breder gesteund doordat belanghebbenden zich vanaf een vroeg stadium betrokken voelen, en
- o vooraf betrekken betekent vaak minder bezwaren achteraf.

De initiatiefnemer is de kartrekken van het participatieproces. De verantwoordelijkheid van het proces en de juiste invulling ligt bij de initiatiefnemer.

In het participatieverslag wordt gevraagd aan te geven welke belanghebbenden er zijn betrokken, hoe ze zijn betrokken en wat er gedaan wordt met de opgehaalde informatie.

10. Proces

Janssen de Jong projectontwikkeling kan aan de hand van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Scheepvaartstraat 1 in Deventer. Voor het plangebied is een wijziging van het omgevingsplan nodig.

Afspraken over de kosten voor inrichting openbare ruimte, plankosten, nadeelcompensatie etc. worden in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd.

Vervolg

Na besluitvorming door het college van Burgemeester en wethouders over de Nota van Uitgangspunten en het aangaan van de anterieure overeenkomst kan de initiatiefnemer het plan verder uitwerken naar VO Bouwplan, VO Inrichtingsplan buitenruimte (inclusief aansluiting openbare ruimte) en haalbaarheidsscan (de voor de haalbaarheid van de ontwikkeling relevante onderzoeken). Dit wordt in samenhang met elkaar gedaan. Ook is daarbij per randvoorwaarde zoals opgenomen in voorliggende Nota van Uitgangspunten inzichtelijk gemaakt hoe de uitwerking zich daartoe verhoudt. Bij een eventuele afwijking is daar een onderbouwing aan toegevoegd. Als deze VO's en bijbehorende documenten compleet zijn, dan worden ze beoordeeld aan onder andere de vastgestelde Nota van Uitgangspunten en de anterieure overeenkomst. Na een akkoord kunnen de documenten verder uitgewerkt worden naar DO's en planologische procedurestukken. Ook deze stukken worden beoordeeld door de gemeente.

Bijlage 1. Relevant Beleidskader

Omgevingsvisie

In het deel van de Omgevingsvisie voor het Havenkwartier zijn ambities opgenomen:

- Méér 'Deventer stedelijkheid' Het Havenkwartier vormt de schakel tussen de binnenstad en groot Bergweide, hier bieden we ruimte voor meer stedelijkheid en een brede mix van functies.
- Deventer biedt kansen voor een uniek vestigingsklimaat, waarbij de ligging aan de IJssel en de nabijheid van de binnenstad worden benut voor een aantrekkelijke en inspirerende werkomgeving. In het Havenkwartier is de openbare ruimte aan het water dé ontmoetingsplek voor ondernemers, bewoners en bezoekers.

Verder wordt aangesloten bij de specifiek voor het havenkwartier geformuleerde ambities zoals benoemd in hoofdstuk 2.

Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'

Inleiding

De Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2024 en geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. De Woonvisie gaat voor een deel (ambities, opgaven, rolneming) op in de Omgevingsvisie. De uitwerking krijgt een plek in het Volkshuisvestingsprogramma en in de twee gebiedsprogramma's voor Centrumschil en Keizerslanden.

Ambities

In de woonvisie zijn drie centrale ambities vastgelegd:

- Vitale stad aan de IJssel: We willen een vitale gemeente zijn en blijven. Een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven. Met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen in een duurzame woonomgeving.
- Ongedeeld en inclusief: Het uitgangspunt is nog steeds 'Deventer ongedeelde samenleving'. Dat betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod.
- Duurzaam en toekomstbestendig: We willen een duurzame woongemeente zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. We willen, waar mogelijk, voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen.

Woonopgaven

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de drie woonopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'voldoende, betaalbaar en divers', 'voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'duurzaam wonen'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in de wijk of het dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie. Voor elke woonopgave zijn speerpunten geformuleerd.

Nieuwbouwopgave

De vraag naar woningen is groot. In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. De voorziene groei leidt tot bijna 52.000 huishoudens in 2035. Daarbij wordt rekening gehouden met huishoudensgroei én inloop van het actuele woningtekort (ruim 1.500 woningen) tot 2035.

Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei wenselijk. Er wordt van 4.000 extra woningen uit gegaan voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer door het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt.

In totaal wordt dus uitgegaan van een nieuwbouwopgave van 11.000 woningen tot 2035, waarvan 1.000 woningen in de dorpen gerealiseerd zullen worden. Dit is door de raad in december 2021 vastgesteld in de samenvattende routekaart 'wonen en voorzieningen, arbeidsmarkt versterken en verjongen!'.

Om te voorzien in de autonome behoefte moeten er tot 2030 jaarlijks minimaal 500 woningen netto toevoegen, daarna is dit ruim 400 per jaar. Om daarnaast ook de extra ambitie te verwezenlijken, zullen jaarlijks 300-400 extra woningen gerealiseerd moeten worden.

Woningbouwprogrammering

De nieuwbouwopgave is een grote opgave. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het aansluit bij de vraag van woningzoekenden en aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau.

Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van in ieder geval 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur. Dit sluit aan bij de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel (2022).

Beeldkwaliteitsplan ‘Poor but Sexy’

De gemeente kiest voor een ‘light’ variant met een beperkt aantal regels én inspirerende voorbeelden om de creativiteit te stimuleren. Het beeldkwaliteitsplan Havenkwartier Deventer wordt een groeidocument. De ervaringen met de 1e generatie projecten kunnen aanleiding vormen om het plan aan te scherpen of juist flexibeler te maken.

[beeldkwaliteitsplan.pdf \(havenkwartierdeventer.com\)](https://beeldkwaliteitsplan.pdf(havenkwartierdeventer.com))

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2020) (zie <https://water.deventer.nl/watertaken-1>) en de regionale samenwerking op het gebied van water in de wateragenda. De wateragenda is een samenwerkingsstructuur waarbij een aantal thema's centraal staan. Deze thema's zijn uitgewerkt in aandachtspunten. Op deze punten gaan de waterpartners de komende jaren lokaal samenwerken. De thema's zijn:

- Veilig en klimaatbestendig
- Milieu en gezondheid
- Beleving, bewustwording en participatie

Doordat de wateragenda duidelijke thema's bevat, kunnen de waterpartners efficiënt en effectief samenwerken aan de watertaken.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed stedelijk watersysteem. Volgens de wet begint de zorgplicht bij de perceeleigenaar. De perceeleigenaar moet het hemel- en grondwater op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet kan.

In het Gemeentelijk Rioleringsplan is beschreven hoe de gemeente haar watertaken invult en uitvoert. De gemeentelijke watertaken komen voort uit 3 zorgplichten:

- 1 Inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer);
- 2 Verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet);
- 3 De aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen in bebouwd gebied coördineren (nieuwe Waterwet).

1 **Zorgplicht stedelijk afvalwater:** Onder de straat liggen door de hele gemeente honderden kilometers leidingen. Hiervoor zijn putten, straatkolken en honderden pompjes aangelegd. Het hele systeem zorgt er voor dat afvalwater bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan komt. Hier zorgt het waterschap voor de zuivering. Het gezuiverde water komt daarna in de IJssel. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg en het onderhoud van de riolering.

2 **Zorgplicht hemelwater:** De nieuwe Waterwet gaat ervan uit dat hemelwater schoon genoeg is om zonder zuiverende voorziening te lozen. De zorgplicht hemelwater legt de verantwoordelijkheid bij de perceel eigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceel eigenaar niet zelf het hemelwater kan infiltreren of bergen.

3 **Zorgplicht grondwater:** Volgens de wetgeving moet de gemeente voor nieuwe situaties structurele grondwaterproblemen voorkomen of beperken, voor zover dit niet onder de verantwoordelijkheid van waterschap of provincie valt. De zorgplicht grondwater benadrukt de verantwoordelijkheid van de perceel eigenaar om maatregelen te nemen die grondwaterproblemen

voorkomen. De gemeentelijke zorgplicht begint als de perceel eigenaar niet kan zorgen voor voldoende ontwatering en overtollig grondwater moet afvoeren. De gemeente heeft de leiding als meerdere partijen betrokken zijn bij (dreiging van) een probleem.

Naast de gemeentelijke zorgplichten heeft de gemeente nog een verantwoordelijkheid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is zij verantwoordelijk voor een goede afweging en implementatie van het waterbelang bij nieuwe ruimtelijke plannen. Hiervoor is het instrument van de watertoets ontwikkeld.

Waterbeheerprogramma Waterschap Drents Overijsselse Delta 2022-2027

Waterschappen hebben een speciale verantwoordelijkheid voor het water. Wettelijk vastgelegde taken zijn onder andere:

- een goede bescherming tegen hoogwater: Overstromingen, wateroverlast of droogte voorkomen of beperken.
- een goed functionerend regionaal watersysteem: Beschermen en verbeteren van de kwaliteit van het water in de volle breedte.
- zorgen voor genoeg en schoon water.

Het waterbeheerprogramma (<https://www.wdodelta.nl/waterbeheerprogramma>) bevat de uitwerking van de ambities in de Watervisie “Meer dan water” en geeft voor de periode 2022 tot en met 2027 aan wat de maatregelen van het Waterschap zijn om het watersysteem, de waterketen en de waterkeringen op orde te brengen en hun maatschappelijke doelen te realiseren.

Bijlage 2. Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Scheepvaartstraat

Er zullen 15 punten gescoord moeten worden. Elke categorie maatregelen (kasten, tuin, dak/gevel) zal aan bod moeten komen. De maatregelen moeten duidelijk op tekening aangegeven worden en van de gekozen kasten moet een afbeelding toegevoegd worden. Indien er gekozen wordt voor een het toepassen van streekeigen soorten, moet dat van een plantlijst vergezeld zijn.

Maatregel	Punten
Kasten	
Vijfentwintig inbouwnestelgelegenheden voor Huismussen (aan de noordoost zijde) op tenminste drie meter tot tien meterhoogte.	2
Vijfenwintig ingebouwde nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).	3
Vijf nestplaatsen creëren voor Spreeuwen. Minimaal vanaf drie meter en maximaal tot op twaalf meter hoogte.	2
Tien inbouwkasten plaatsen, voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm. De kast mag niet verlicht worden.	2
Vijf entreestenen voor vleermuizen toepassen in de gevel als toegang naar de spouw. De afmeting van de bereikbare spouw dient > 1,5 m ² te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw.	2
Vijf vleermuisverblijven achter gevelplaat of boeiboord realiseren. Deze locatie mag niet verlicht worden.	2
Tuin	
Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m. Deze kan ook in de collectieve daktuin neergezet worden.	1
Aanplant van voornamelijk (= 75%) streekeigen vaste planten, hagen, heesters en bomen. Openbare ruimte telt ook mee.	3
Dak/Gevel	
Groen dak van voornamelijk (= 75%) streekeigen soorten toepassen. Minimaal 30% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen. Dit is inclusief Het dak waar de PV-panelen komen te liggen.	5.
Groene gevel tot 5 m hoog en tien meter breed van voornamelijk streekeigen soorten op drie verschillende plekken. Op raampartijen etc. na is de bedoelde gevel bedekt.	4
Overige	
Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben.	In overleg
Een keuze voor bomen, struiken en planten die genetisch uit de regio of Nederland komen én vooral bomen met een lokale selectie uit de rassenlijst Bomen. De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.	1

Een keuze voor plantmateriaal met een SKAL of Planet Proof keurmerk.
De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.

1