

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan : Burgemeester en Wethouders
Onderwerp : Nota van Uitgangspunten Urban Woods
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud
Notanummer : 2025-918
Datum B&W-vergadering : 12-05-2026
Team : Team Projectadvisering
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling

Parafen voor akkoord nota :

- 06-05-2026: Programmamanager
- 06-05-2026: Wethouder

Parafen voor agendering :

- 06-05-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Bijlagen bij deze nota : Bijlage.docx,NvU Urban Woods DEFINITIEF.pdf

Datum definitieve akkoord : 12-05-2026

Besluit

1. De Nota van uitgangspunten Verzetslaan 20 Deventer vast te stellen
2. De gemeenteraad via een raadsmededeling te informeren over de vaststelling van de NvU en het vervolgproces
3. De Nota van Uitgangspunten als basis te hanteren voor het opstellen van een anterieure overeenkomst met The Urban Woods

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Uw college heeft besloten de intentieovereenkomst, die op 24 oktober 2024 in werking trad, voor de planontwikkeling aan de verzetslaan 20 in Deventer aan te gaan met initiatiefnemer 'The Urban woods'. De initiatiefnemer wil op het perceel twee woontorens realiseren met 75-90 woningen. Alle woningen worden gerealiseerd in de categorie middeldure huur, conform de intentieovereenkomst, passend bij de doelgroep creatieve stedelingen. In de intentieovereenkomst is opgenomen dat de gemeente het duurzame- en toekomstbestendige woonconcept omarmt en daarom kan afwijken van de 30-40-30 norm. De ontwikkeling is onderdeel van het gebiedsprogramma Centrum&Schil.

Omdat het plan 50 of meer woningen mogelijk maakt in de bebouwde kom is de nieuwe bestuurlijke werkwijze van toepassing. De raad is op 15 april 2026 geconsulteerd over de nota van uitgangspunten. In de raadsmededeling bij onderhavig collegevoorstel wordt ingegaan op de besproken onderwerpen.

De gemeente heeft de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling opgesteld, welke zijn opgenomen in een Nota van Uitgangspunten. Hiermee 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.

Voor deze ontwikkeling moet een planologische procedure gevolgd worden, in dit geval een buitenplanse omgevingsplan activiteit vergunning (Bopa). Onderzoeken die hiervoor nodig zijn, moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Hiervoor wordt momenteel een anterieure overeenkomst (AOK) opgesteld. Deze overeenkomst is een voorwaarde voor het opstarten van de procedure voor de planologische maatregel die nodig is voor het kunnen realiseren van het

bouwplan van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over het wettelijk verplichte kostenverhaal dat de gemeente moet toepassen. De gemeente verhaalt hiermee de (ambtelijke) kosten die zij moet maken voor de planologische procedure. Daarnaast verhaalt de gemeente via deze overeenkomst alle uitgekeerde vergoedingen voor nadeelcompensatie (voorheen: planschade) op de initiatiefnemer.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwikkeling van 75-90 woningen waarmee een positief effect wordt bereikt voor de omgeving. Door de realisatie is er een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging aan de woningvoorraad in de binnenstad van Deventer. Het draagt bij aan de ambities zoals opgenomen in het gebiedsprogramma Centrum&Schil.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2019);
- * Gebiedsprogramma Centrum&Schil;
- * Gemeentewet;
- * Energievisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024);
- * Woonvisie (vastgesteld door de gemeenteraad in 2024);
- * Nota Parkeernormen Deventer (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013);
- * De intentieovereenkomst met betrekking tot het plan (nota nr 2024-712).

Betrokken partijen en participatie

De ontwikkelaar heeft een participatieplan opgesteld. In het plan is beschreven wat het doel van de participatie is, welke stappen er al ondernomen zijn en hoe omwonenden in het vervolg worden betrokken.

Er zijn onder meer twee informatieavonden georganiseerd voor omwonenden. De eerste avond vond plaats op 15 maart 2025. Er zijn zorgen geuit zoals overlast, het weghalen van enkele bomen en de afstand tot bestaande bebouwing. Ook werden positieve punten benoemd, zoals duurzaamheid, de gezamenlijke ruimtes in het nieuwe gebouw en de mix van doelgroepen starters en ouderen. Van de avond is een verslag gemaakt.

Een tweede informatieavond is gehouden op 20 oktober 2025. Het doel hiervan was om omwonenden te informeren over de stand van zaken. Ook was er gelegenheid tot het stellen van vragen of het benoemen van aandachtspunten. Er zijn o.a. zorgen geuit over het mogelijk aantrekken van ongewenste bewoners vanwege de huurprijs, en overlast vanwege de balkons. Andere bewoners zagen de balkons als passend en gezellig voor de binnenstad. Ook van deze avond is een verslag gemaakt.

Vervolg participatie

Naar aanleiding van de recent binnengekomen bewonersbrieven worden bewoners uitgenodigd voor een gesprek. Daarnaast volgt in Q1 of Q2 van 2026 nog een participatieavond.

Provincie/waterschap

Voor het indienen van de Bopa wordt de provincie op de hoogte gesteld. Het waterschap Drents Overijsselse Delta zal bij de planologische procedure, aan de hand van de digitale watertoets, geïnformeerd worden over de planvorming.

Argumenten voor en tegen

Het plan maakt twee nieuwe woontorens mogelijk, die op een duurzame wijze grotendeels met hout worden gerealiseerd. Alle woningen vallen in het middenhuur segment. De huurprijs wordt vastgesteld op basis van de landelijke regels conform de Wet Betaalbare Huur en het gekoppelde WoningWaarderingStelsel (WWS). De huurwoningen worden hiermee geacht

minimaal binnen de WWS punten range te vallen van minimaal 144 punten en maximaal 186 punten. Passend bij de vraag van de doelgroep young professionals betreffen het kleinere appartementen van minimaal 40 m² gebruiksoppervlak. Naast de privé woonruimtes kunnen bewoners gebruik maken van collectieve ruimtes. Deze combinatie is van wezenlijk belang voor de woonkwaliteit van het concept van The Urban Woods.

Het parkeren wordt inpandig opgelost, met een toegangsweg nabij de Verzetsslaan en in een parkeerhub achter 'de Kien'. Deze parkeerhub is nog niet voltooid maar realisatie hiervan loopt parallel aan het plan Urban Woods. Door deze wijze van de parkeeroplossing worden autobewegingen op de Pikeurshof beperkt. Het plan sorteert dan ook voor op herinrichting van de omliggende openbare ruimte de Pikeurshof. Dit plein is in de huidige situatie versteend en biedt weinig kwaliteit. Het plein wordt getransformeerd naar een groen en autoluw plein. In de toekomst ontstaat hiermee een aantrekkelijke route voor voetgangers en fietsers, tussen de binnenstad en de Stadscampus. De transformatie van het plein staat in principe los van het plan, maar het plan is wel essentieel om ervoor te zorgen dat die transformatie daadwerkelijk meerwaarde krijgt.

Het plan geeft invulling aan de ambities in de Omgevingsvisie en het gebiedsprogramma Centrum&Schil om het gebied rondom het Stationsplein, Handelskade en Verzetsslaan uit te laten groeien tot stadscampus. Naast maatschappelijke- en kantoorfuncties zijn ook nieuwe woningen gewenst vanwege het bevorderen van de levendigheid in het gebied.

Afwijken hoogte Visie op hoger bouwen

The Urban Woods wil in Deventer een duurzaam woonconcept realiseren met houtbouw en energie-neutrale appartementen. Om dit mogelijk te maken, vraagt het project een afwijking van de huidige hoogbouwvisie, specifiek voor de toegestane bouwhoogte. Op basis van beleid is op de locatie een bouwhoogte van 31 meter toegestaan. Voor de hogere toren is een hoogte van 33,9 meter benodigd. Deze afwijking is net kleiner dan een verdieping bij reguliere bouw. De afwijking is niet ingegeven vanuit noodzaak voor meer bouwvolume, de belangrijkste redenen voor deze afwijking zijn:

- **Technische noodzaak:** Houtbouw vereist dikkere vloeren
- **Stedenbouwkundige kwaliteit:** Een asymmetrische opzet van twee torens (10 en 8 lagen) zorgt voor een betere inpassing en een aantrekkelijker skyline, zonder extra bouwvolume. Een symmetrische opzet met twee torens van gelijke hoogte zou weliswaar passend zijn binnen de visie op hoger bouwen, maar sluit minder goed aan bij de bestaande stedelijke context. Een asymmetrische compositie van twee volumes van respectievelijk tien en acht lagen geeft meer variatie, een aantrekkelijker skylinebeeld en een betere inpassing in de omgeving, zonder dat dit leidt tot een groter bouwvolume.
- **Kwaliteit van de plint+dak:** Extra hoogte op de begane grond is nodig voor een publiek toegankelijk programma (werkplekken, fitness, koffieplek, gemeenschappelijke keuken) en om installaties netjes te integreren. Dit draagt bij aan een levendige, sociaal veilige omgeving, voor bewoners en maar ook de directe omgeving. Het inpandig integreren van installaties voorkomt daarnaast een rommelige uitstraling van de dakrand/dakafwerking. Bijkomend voordeel daarvan is dat het beperkte dakoppervlak gebruikt kan worden voor PV-panelen voor een duurzame energieopwekking. Er komen dus geen installaties op het dak, wat bij andere gebouwen vaak wel het geval is.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Omgevingswet is de gemeente verplicht om het kostenverhaal en de nadeelcompensatie (voorheen planschade) te regelen. Deze (ambtelijke) kosten worden verhaald op de initiatiefnemer via de anterieure overeenkomst. Alle kosten die de gemeente moet maken voor het kunnen realiseren van het bouwplan van de initiatiefnemer, als ook de door de gemeente gedane uitgekeerde vergoedingen van nadeelcompensatie, komen zodoende voor rekening van de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

De NvU wordt openbaar gemaakt via de gemeentelijke website. De gemeenteraad wordt geïnformeerd via een raadsmededeling. Communicatie richting bewoners en stakeholders verloopt via het participatieproces van de initiatiefnemer.

Aanpak en uitvoering

- * Opstellen en sluiten AOK;
- * Opstellen Omgevingsplan of Bopa (planologisch product);
- * Besluitvorming door college;
- * Ter inzage legging ontwerp planologisch product;
- * Beantwoorden en verwerken eventuele zienswijzen of bezwaar;
- * Vaststellen;
- * RvS / onherroepelijk Bopa;
- * Aanvragen omgevingsvergunning(en);
- * Start bouw.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp : Nota van Uitgangspunten Urban Woods
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud
Nummer : 2025-918
Datum B&W besluit : 12-05-2026
Team : Team Projectadvisering

Inleiding

Op 15 april heeft er een raadsconsultatie plaatsgevonden over de Nota van uitgangspunten van de ontwikkeling Urban Woods. Het college heeft nu de Nota van uitgangspunten vastgesteld met in achtneming van uw opmerkingen uit de raadsconsultatie. In deze raadsmededeling wordt reactie gegeven op de consultatie van 15 april.

Kader

- Omgevingsvisie (2019)
- Ontwikkelperspectief de Kien (2021)
- Intentieovereenkomst The Urban Woods Deventer (2024)
- Besluit van de raad d.d. 10 september 2025 tot het vaststellen van de Nota 'Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen' (2025-569)

Kern van de boodschap

Het college van B&W heeft de Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling door The Urban Woods vastgesteld met in achtneming van de raadsconsultatie d.d. 15 april 2026. Met deze raadsmededeling wordt u geïnformeerd over de punten die bij de raadsconsultatie ter sprake kwamen. De Nota van Uitgangspunten is ongewijzigd vastgesteld.

Nadere toelichting

Uw raad heeft een aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld. Hieronder gaan wij hierop in.

Bestuurlijke werkwijze

Het project valt binnen de kaders van de afwijkmogelijkheden in de bestuurlijke werkwijze. Ten tijde van de vaststelling van de bestuurlijke werkwijze was er al een vergevorderde NvU. Zie voor verdere uitleg de toelichting in de vorige raadsmededeling 'Urban Woods consulteren raad NvU' d.d. 17-02-2026. Het planologisch product, in dit geval de Bopa, zal uiteindelijk voor een bindend advies aan de raad worden voorgelegd. De raad zal dus ook over de vaststelling gaan.

U heeft gevraagd naar het exacte moment waarin een project zich moet bevinden, om af te kunnen wijken van de bestuurlijke werkwijze. Dit zal per project beoordeeld moeten worden, het exacte punt is op voorhand lastig te bepalen. In het geval van dit plan acht het college het passend om binnen de afwijkmogelijkheden af te wijken van de bestuurlijke werkwijze.

Daarnaast heeft u gevraagd om een lijstje van projecten waarbij de bestuurlijke werkwijze niet is gevolgd. Er is een lijst beschikbaar van projecten die naar verwachting tot en met juni 2026 worden aangeboden aan de raad, deze is al beschikbaar gesteld via het Raadsinformatiesysteem, zie hiervoor: [2026-02-17+Beantwoording+Technische+vragen+PvdA++-+Adviesrecht+en+Delegatiebesluit+Omgevingsplan](#).

Of bij deze projecten van de bestuurlijke werkwijze wordt afgeweken (of binnen de afwijkmogelijkheden van die werkwijze blijft) wordt per project bepaald.

Afwijken Visie op hoger bouwen

Het plan bestaat uit twee torens, waarbij één toren de maximale bouwhoogte van 31 meter uit de Visie hoger bouwen overschrijdt. Omdat een ongelijke bouwhoogte tussen de twee torens een fraaier beeld geeft, is een overschrijding acceptabel. Zie voor verdere toelichting de raadsmededeling van

17-02-2026. De ontwikkelaar is bereid om de torens in hoogte gelijk te maken, maar het college kiest vanwege stedenbouwkundige overwegingen voor een verspringing.

De meerderheid van de raad gaf aan zich te kunnen vinden in de afwijking. Daarbij wordt wel benadrukt dat afwijken niet de norm moet worden. Enkele fracties hebben meer moeite met de afwijking. Om tegemoet te komen aan de wens van de raad om meer inzicht te verkrijgen in wat de afwijking in de omgeving doet, is een visual impact analyse uitgevoerd. Dit stuk wordt ter informatie aan uw raad verstrekt.

Participatie

In de raad zijn zorgen geuit over de participatie. Participatie wordt voor dit plan zorgvuldig doorlopen. Omwonenden worden betrokken in de planvorming. Er zijn twee participatiebijeenkomsten geweest waarin bewoners zijn betrokken.

De omwonenden worden op de hoogte gehouden van de planvorming, de ontwikkelaar heeft hier een website voor. Daarnaast volgen mogelijk nog participatie bijeenkomsten.

Afwijken 30-40-30

In de raad zijn zorgen geuit over of er wel voldoende sociale woningen worden gebouwd. Het plan zou te weinig doen voor mbo'ers waar in de maatschappij juist ook behoefte aan is. Ook zijn er vraagtekens bij de kleine woningen en gezamenlijke ruimtes.

Het plan Urban Woods is passend binnen het ontwikkelperspectief de Kien en de ambities die we daarin nastreven. Het maakt inderdaad uitsluitend woningen mogelijk in de midden huur, echter is hier juist veel behoefte aan binnen Centrum&Schil. Deze woningen zijn nodig voor starters, young professionals en voor de doorstroming. We kiezen voor een gebiedsgerichte aanpak zodat op projectniveau kan worden afgeweken dan de 30-40-30 norm maar op gebiedsniveau de norm wel wordt gehaald.

Het gaat erom dat in het hele gebied een goede verdeling in categorieën ontstaat. Andere plannen in de omgeving bevatten juist wel sociale woningen. De 30-40-30 verdeling monitoren we op gebiedsniveau.

Groen/bomen

De raad vindt dat er voldoende kwalitatief groen in plan moet zijn, waardoor ook flora en fauna versterkt worden. Er wordt aandacht gevraagd voor de te kappen bomen.

De compensatie van groen gaat plaats vinden in het Verzetspark.

In het kader van het gebiedsprogramma Centrum&Schil wordt de Verzetslaan getransformeerd tot het Verzetspark. Hier staan leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit centraal. Er is dus volop ruimte voor de compensatie van bomen/groen.

Parkeren

De raad uit zorgen over parkeren. Aan de Verzetslaan verdwijnen parkeerplaatsen, en is er de afhankelijkheid van de parkeerhub.

Reactie is dat de parkeerhub gelijktijdig gerealiseerd wordt met het plan, zodat een tijdelijk parkeertekort niet aan de orde is.

In de vergunning (Bopa) wordt een voorschrift opgenomen waarin staat dat in voldoende mate beschikking moet zijn parkeerplaatsen, overeenkomstig de nota Parkeernormen. Mogelijkerwijs en/of afhankelijk van de besluitvorming van de raad over nieuw parkeernormen, gaan de nieuwe normen gelden voor het plan.

De woningen mogen pas in gebruik worden genomen als de parkeerhub is gerealiseerd of als een passend (tijdelijk) alternatief is gevonden.

Overig

Naast de hierboven genoemde onderwerpen kwamen nog enkele andere onderwerpen aan bod:

- Terugligging gebouw op hogere bouwlaag (setback) verdient aandacht. Reactie: Omdat het gaat om twee slankere volumes is een minder diepe setback passend.
- Graag sturing in wat er in de plint gaat gebeuren. Reactie: In de plint staan gemeenschappelijke ruimtes centraal, de uitwerking hiervan volgt in het vo of do
- Er wordt gemakkelijke over het SMP (soorten management plan) gestapt, omdat er nu alleen een ecologisch werkprotocol wordt opgesteld. Reactie is dat dit niet klopt: een ecologisch werkprotocol wordt altijd gedaan, en dit wordt gedaan op basis van het SMP.

- Aandacht voor deelmobiliteit in de NvU. Reactie: Op het moment dat nieuw beleid t.a.v. deelmobiliteit wordt vastgesteld kunnen we er ook aan toetsen.

Vervolgproces

De ontwikkelaar gaat het voorlopig ontwerp uitwerken tot een definitief ontwerp. Daarna kan een buitenplanse omgevingsplan activiteit (bopa) worden aangevraagd. De raad heeft vervolgens een bindend advies over de bopa.



Herontwikkeling

Verzetslaan 20 Deventer

Nota van uitgangspunten

Mei 2026

Uitgave : Inbreidingslocatie Deventer
Naam : Tim de Geus / Sasha Pasman
Mail : tm.de.geus@deventer.nl

1	Inleiding.....	5
1.1	Nota van Uitgangspunten	5
1.2	Aanleiding herontwikkeling.....	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Beoogd maatschappelijk effect	5
1.5	Huidig planologisch regime	6
2	Gemeentelijk beleid	6
2.1	Omgevingsvisie Deventer	6
2.2	Centrumschil	6
2.4	Visie op Hoger Bouwen.....	8
3	Stedenbouwkundige context.....	9
3.1	Historische context.....	9
3.2	Stedenbouwkundige context en inpassing.....	10
3.3	Beeldkwaliteit	11
4	Woonprogramma	12
5	Openbare ruimte en buitenruimte.....	13
	Inleiding.....	14
5.1	Raamwerk openbare ruimte Centrum & Schil en ambities	14
5.2	Deelgebied 1 Binnen de kavelgrens	15
5.2.1	Ruimtelijke positionering	15
5.2.2	Groen en klimaatadaptatie	15
5.2.3	Mobiliteit en afvalinzameling	15
5.2.4	Verblijfskwaliteit	15
5.2.5	Identiteit en materialisatie.....	15
5.2.6	Natuurinclusiviteit	16
5.2.7	Proces en toetsing.....	16
5.3	Deelgebied 2 Openbare ruimte Pikeurshof.....	16
5.3.1	Inleiding	16
5.3.2	Proces en toetsing.....	17
6	Parkeren en verkeer	18
6.1	Parkeren.....	18
6.2	Mobiliteit	18
6.3	(Fietsen)berging	18
7	Ecologie	18
7.1	Adviezen en mitigerende maatregelen.....	18
7.2	Soort Management Plan (SMP)	18
7.3	Natuurinclusief bouwen.....	19
8	Duurzaamheid	19
8.1	Water en klimaatadaptatie	19
8.2	Circulair bouwen	21
8.3	Energie	21
9	Milieu.....	22

9.1 Milieuzonering	22
9.2 Bodem	23
9.3 Externe veiligheid.....	23
9.4 Geur	24
9.5 Geluid	24
9.6 Luchtkwaliteit.....	25
9.7 Ontplobbare oorlogsresten	25
9.8 Stikstof.....	26
9.9 Project-mer-beoordeling.....	26
10 Archeologie	27
11 Participatie	29
12 Uitvoering.....	29
Bijlage 1: Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen	30

1 Inleiding

1.1 Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van Uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de (her)ontwikkeling van woningen op de locatie Verzetslaan 20 in Deventer.

Deze Nota van Uitgangspunten zal voor vaststelling worden aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders. De Nota van Uitgangspunten vormt samen met de met initiatiefnemer te sluiten anterieure overeenkomst, na besluitvorming de basis voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa), de inrichting van de openbare ruimte inclusief de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte en het bouwplan.

1.2 Aanleiding herontwikkeling

Voor de parkeerplaats achter het voormalige ABN-AMRO gebouw aan de Verzetslaan 20, heeft The Urban Woods Deventer b.v. (hierna: The Urban Woods) plannen voor de realisatie van een nieuw concept voor een groene, duurzame en voornamelijk van hout gerealiseerde gebouw waarin wonen, (flexibel) werken en ontspanning voor een specifieke doelgroep centraal staan.

The Urban Woods heeft verzocht om medewerking aan de verkenning van de haalbaarheid van het initiatief. Daartoe hebben gemeente en The Urban Woods een intentieovereenkomst gesloten op 21 oktober 2024. Deze is verlengd tot en met 1 juli 2026.

1.3 Plangebied



Figuur 1: Begrenzing plangebied (in rood)

De locatie ligt achter het voormalige ABN-AMRO gebouw aan de Verzetslaan 20 (dat nu in gebruik is door Witteveen en Bos) aan het Pikeurshof.

1.4 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie moet de ontwikkeling een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in de binnenstad van Deventer.

1.5 Huidig planologisch regime

Het perceel heeft in het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan onderdeel 'Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel B' de functies Kantoor en Dienstverlening. Het plan is zowel qua gebruiks- als bouwregels in strijd met het omgevingsplan. De beide functies staan wonen niet toe en er is geen bouwvlak voor een gebouw. Om het gewenste projectvoorstel te realiseren zal afgeweken moeten worden van het omgevingsplan of zal het omgevingsplan gewijzigd moeten worden.

2 Gemeentelijk beleid

2.1 Omgevingsvisie Deventer

In de Omgevingsvisie Deventer wordt de ambitie uitgesproken om de zone rondom het Stationsplein, Handelskade en Verzetslaan uit te laten groeien tot de zogenaamde stadscampus Deventer: een inspirerende omgeving voor kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen, waar nieuwe concepten, producten en diensten worden ontwikkeld.

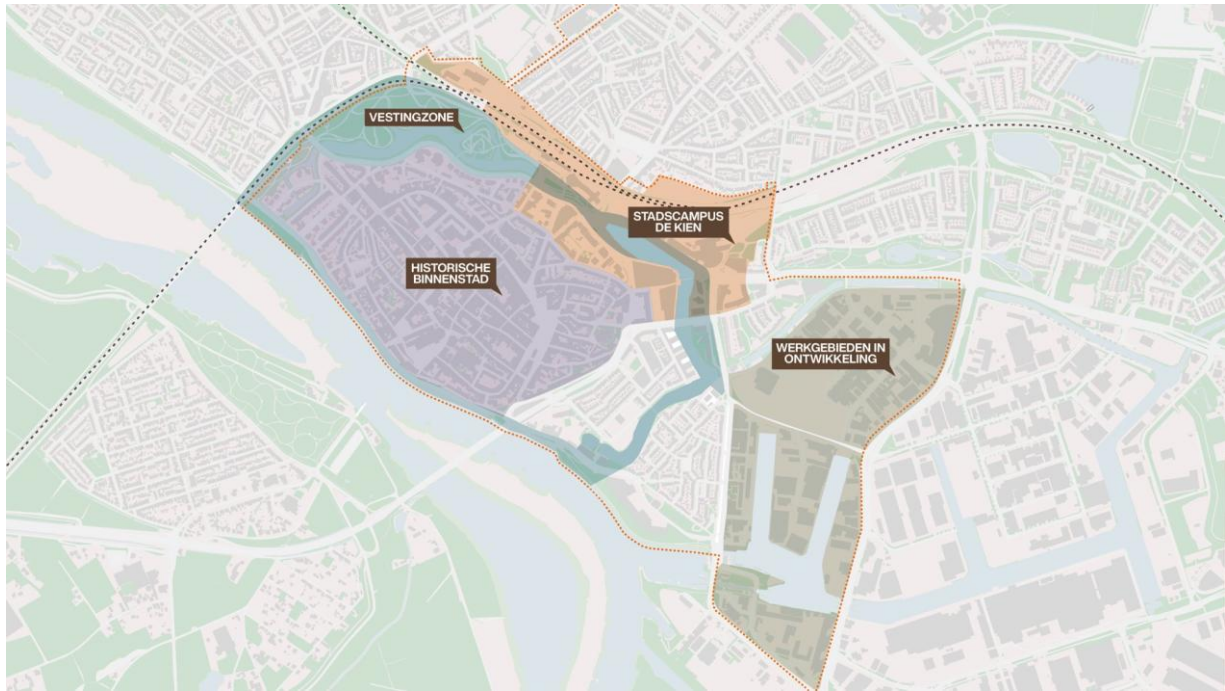
De stadscampus zien we als dé kantoren- en onderwijslocatie van Deventer, waar de kennis- en open informatiestad zich toont. We streven naar een levendig milieu, dat stimuleert tot interactie en innovatie. Wij dagen onze partners uit om het standaard vastgoed aan weerszijden van de Buitengracht door te ontwikkelen binnen het concept van de stadscampus. Daarnaast willen we met hen de kwaliteit van de publieke ruimte verbeteren. Hergebruik, transformatie en verduurzaming van bestaand vastgoed, maar ook sloop en herbouw zijn mogelijk. Detailhandel, horeca en bedrijven zijn hier alleen mogelijk als service voor reizigers, studenten en werknemers van de daar gevestigde bedrijven. Deze voorzieningen moeten kortom specifiek bijdragen aan het concept van de stadscampus. Daarnaast is een zekere menging met wonen mogelijk. Dit zal de levendigheid van het gebied ten goede kunnen komen, maar mag geen afbreuk doen aan het functioneren van de stadscampus als de plek voor kantoren en onderwijsinstellingen.

2.2 Centrumschil

Deventer is een stad met ambities en staat momenteel voor meerdere grote opgaven. Eén daarvan is de woningbouwopgave. De gemeenteraad heeft bepaald dat er 11.000 woningen gebouwd moeten worden tot 2035. Hiervan zijn 7.000 woningen nodig om de autonome groei van Deventer op te vangen, 4.000 woningen worden extra toegevoegd om jongeren aan te trekken en de arbeidsmarkt te versterken.

Een groot deel van de binnenstedelijke woningbouwopgave landt in Centrum&Schil, hier ligt verdichting en functiemenging voor de hand met het station en de centrumvoorzieningen op loopafstand. De grote aantrekkingskracht van de binnenstad en de schil daar omheen zorgt voor een veelheid aan ontwikkelingen in en rondom het kloppend hart van de stad Deventer. Dit maakt Centrum&Schil een prioritair ontwikkelgebied, waar ambities vanuit verschillende beleidsvelden samenkomen. Hier ligt de komende jaren de kans om de benodigde groei van wonen, werken en andere voorzieningen op integrale wijze te faciliteren. Momenteel zijn ca 1650 woningen binnen de Centrumschil in planvorming. De Centrumschil is onderverdeeld in vier focusgebieden: De Historische binnenstad, de Vestingzone, de Stadscampus en de Werkgebieden in ontwikkeling. Elk focusgebied kent zijn eigen identiteit, dynamiek en deelontwikkelingen, maar er bestaat onderling duidelijk een sterke ruimtelijke, functionele en programmatische samenhang. Specifiek voor de historische binnenstad geldt dat we hier de historische kwaliteiten willen behouden en tegelijkertijd ruimte willen bieden aan nieuwe woon- en werkfuncties passend binnen de maat en schaal van de cultuurhistorische context.

In juni 2025 is het gebiedsprogramma Centrum&Schil vastgesteld, als uitwerking (en bouwsteen) van de omgevingsvisie waarin eerder vastgelegde, maar ook nieuwe ambities en ontwikkelingen in onderlinge samenhang worden beschreven. In het gebiedsprogramma zijn ambities, leidende principes voor gebiedsontwikkeling en ontwerpprincipes voor de openbare ruimte vastgelegd die als richtinggevend kader dienen voor verdere uitwerking van deelontwikkelingen.



Figuur 2: Vier focusgebieden in de Centrumschil

2.3 Ontwikkelperspectief De Kien

De Kien groeit uit tot een nieuw gebied met ruimte voor werken, wonen, leren en ontspannen. Er worden woningen gerealiseerd voor studenten en young professionals. Ook wordt woonruimte gerealiseerd voor expats. Er zijn plannen om het gebouw van de schouwburg te transformeren tot congrescentrum. De onderscheidende activiteiten georganiseerd vanuit de verschillende partijen vanuit De Kien worden ook hier geprogrammeerd. Gezamenlijk worden plannen uitgewerkt voor een uitdagende openbare ruimte.

Activiteiten op de Kien zijn toegankelijk voor bedrijven uit Deventer en de brede regio. Er ontstaat een nieuwe dynamiek als het gaat om een leven lang leren voor professionals in Tech en ICT. Deventer is nu al een aantrekkelijke vestigingslocatie voor ingenieursbureaus, High Tech en ICT bedrijven. Met de ontwikkeling van de Kien stadscampus wordt de aantrekkingskracht voor vestiging van deze bedrijven in de regio, maar ook daarbuiten verder vergroot. De korte reisafstand tot Twente, met haar gerenommeerde Universitaire studies op gebied van High Tech en ICT, maakt dat verdere uitbouw van de Kien stadscampus de talenten voor de regio en daarmee voor de provincie Overijssel kan behouden.

De locaties Topicuscarré, Kop Handelskade en Verzetslaan maken centraal gelegen op De Kien deel uit van de kantoren- en onderwijslocatie in Deventer, waar de kennis open informatiestad zich toont. We streven naar een levendig milieu, dat stimuleert tot interactie en innovatie. Hierbij is een zekere menging met wonen gewenst. Dit zal de levendigheid van het gebied ten goede kunnen komen, maar mag geen afbreuk doen aan het functioneren van de campus als de plek voor kantoren en onderwijsinstellingen. Gezien hun locatie hebben deze drie gebieden potentie als woonomgeving voor young professionals en kenniswerkers die werkzaam zijn binnen de campus of juist met het openbaar vervoer naar een werklocatie buiten Deventer reizen.

Het is van belang dat binnen de campus een mix ontstaat van betaalbaar en duurder woningaanbod, zowel huur als koop. Waarin aantrekkelijk aanbod wordt gecreëerd voor de young professional die aan het begin van zijn of haar (financiële) carrière staat en voor de professional in een 1- of 2-persoonshuishouden die zijn of haar sporen reeds verdiend heeft en een interessante, centrumstedelijke woonomgeving zoekt.

2.4 Visie op Hoger Bouwen

De visie op hoger bouwen geeft expliciete richtlijnen om hoge gebouwen binnen de gemeente te beoordelen. Deze visie maakt altijd onderdeel uit van een afweging op projectniveau waarbij integraal wordt beoordeeld of hoger bouwen voor een bepaalde locatie passend is. Op basis van de bestaande bebouwing worden vier categorieën voor hoger bouwen onderscheiden:

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



Figuur 3 Visiekaart Hoger bouwen in Deventer (uitsnede)

Het plangebied ligt in de zone ‘Binnenstad-buiten beschermd stadsgezicht’. Deze zone ligt buiten het historische beschermd stadsgezicht, maar binnen de buitengracht. Deze zone wordt kenmerkt door bebouwing uit verschillende bouwperiodes, die sterk verschilt in schaal en hoogte. Bij nieuwe ontwikkelingen is hier ruimte voor accenten met Middelhoogbouw, waar de Deventer Laag de basis vormt. De herkenbaarheid van de centrumfunctie wordt door middelhoge bebouwing versterkt, zonder dat het zicht op de bestaande iconen binnen het beschermd stadsgezicht wordt verstoord.

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 heeft als basis “de Deventer Laag” bestaande uit drie tot vijf bouwlagen. Binnen deze basis worden grote en kleine maat bewust gemengd, zodat schaalverkleining ontstaat op straatniveau. Boven op deze basis is ruimte voor een of meerdere hoogteaccenten; een gestapeld programma met een beperkte footprint. Om hogere gebouwen in de “tweede lijn” te zetten ten opzichte van de Deventer Laag, geeft de visie als richtlijn om accenten boven de vijfde bouwlaag een setback te geven van drie meter. De open ruimte in het midden van het blok biedt ruimte aan een gemeenschappelijke binnenplaats of tuin, met optioneel daaronder de mogelijkheid tot parkeren.

Het uitgangspunt is dat een hoog gebouw altijd iets toevoegt aan omgeving of stad. Aan de hand van zes principes wordt getoetst hoe hoger bouwen bijdraagt aan een Deventer karakter (zie Visie op Hoger Bouwen in Deventer):

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

3 Stedenbouwkundige context

3.1 Historische context

De stadscampus is gelegen op de voormalige vestingwerken rond de binnenstad. Deze bolwerken zijn vanaf 1874 ‘geslecht’ ten behoeve van de ruimtelijke groei en expansie van Deventer rond die tijd. Grootschalige vernieuwing na de oorlog (Wederopbouwplan 1945 en Saneringsplan 1959) vond plaats vanwege schadeherstel als gevolg van de oorlog en herstructurering van de verouderde delen van de binnenstad. Het wederopbouwplan voorzag in een aantal verkeersdoorbraken, waarvan uiteindelijk alleen de Verzetslaan werd verwezenlijkt.

Vanaf 1960 ontstond in Deventer de behoefte om ook meer grootschalige kantoorbouw mogelijk te maken. Dit paste bij de destijds heersende visie dat kantoorplekken in de directe nabijheid van OVknooppunten thuishoorden. Zowel aan de noordzijde van de singel als in het gebied daar net onder nabij de Pikeursbaan en Verzetslaan. De roep om meer grootschalige kantoorgebouwen viel samen met het in onbruik raken van de militaire stallen bij de Boreelkazerne. Daarmee ontstond er een omvangrijk terrein binnen de singel dat geschikt leek voor grootschalige herstructurering. Vanaf de jaren '60 ontstaan hier de eerste meer grootschalige kantoorgebouwen van de stad, waaronder de voormalige ABN-AMRO bank (1975, naar een ontwerp van H.A. Maaskant), het arbeidsbureau – gebouwd in 1963 – en het Rijksbelastingkantoor, dat in 1968 werd geopend naar een ontwerp van architect J.D. Postma. In de jaren '70 volgen de omvangrijke kantoorgebouwen van Witteveen & Bos (1975) en het hoofdkantoor van Twijnstra en Gudde (1978). De bebouwing concentreerde zich als paviljoens in een vrij groene stedenbouwkundige setting.

De bouw van de ABN Amro-bank aan de Verzetslaan toont hoe de plannen voor de binnenstad uit de jaren zestig en zeventig tot uitwerking zijn gekomen. De bank die uiteindelijk in 1972 werd gebouwd illustreert daarnaast de grootstedelijke allure die Deventer ambieerde. De Rotterdamse architect Huig Maaskant, die de bank ontwierp, 'omarmde' steden zoals Deventer die zich in de naoorlogse periode probeerden te ontwikkelen op het gebied van infrastructuur, cityfuncties, grootschaligheid en eigentijdse bedrijfsvoering. Maaskant liet zich inspireren door architectuur uit de VS en introduceerde Amerikaanse ideeën over kantoorbouw in Nederland. Als één van de huisarchitecten van het concern ontwierp hij een monumentaal en representatief kantoorpand, waarin horizontale lijnen de overhand hebben. Tegenwoordig bestaat het gebied tussen de Verzetslaan en de Pikeursbaan uit een concentratie van kantoren en valt het pand van ABN Amro minder op tussen de omringende bebouwing en beplanting.

3.2 Stedenbouwkundige context en inpassing

Het bestaande pand aan de Verzetslaan 20 heeft een bijzondere gevelindeling met langgerekte horizontale raamstroken en verticale raamgeleding in de plint. De begane grond heeft een zeer gesloten karakter, en de stenige voorruimte biedt weinig verblijfskwaliteit.

Binnen het bestaande bouwblok is een groot gebied ingericht als parkeerterrein, met achterkanten aan de openbare ruimte en een stenige, sleetse inrichting zonder oriëntatie en verblijfskwaliteit. De doorgaande autoverbinding en afgebakende percelen versterken het gevoel van onveiligheid, terwijl het groen(beheer) "sober en doelmatig" is.

Er zijn echter kansen om wonen toe te voegen voor functiemenging, de openbare ruimte te activeren en te vergroenen, en een netwerk van fijne plekken te creëren. De Pikeurshof wordt een groene, autoluwe oase in een stedelijk milieu, met herkenbare routing voor voetgangers en fietsers als verbinding tussen de Stadscampus en de binnenstad. De achterkant wordt de voorkant, met voordeuren aan de Pikeurshof, parkeren op eigen terrein en inpandig, en openbaar parkeren in het groen. Verharding wordt beperkt en er wordt een fijne plek toegevoegd aan het netwerk als schakel tussen binnenstad en campus.

De stedelijke context biedt ruimte voor verdichting. De stedenbouwkundig uitgangspunten omvatten dat het bestaande kantoorgebouw een ensemble vormt met de woonvolumes aan de Pikeurshof. Het gebouw, of gebouwen, staan op één plint. De compositie en opbouw in hoogte zorgt ervoor dat er voldoende zicht is op het bestaande kantoorgebouw vanaf de Pikeurshof. Er bestaat eenzijdige presentatie naar de openbare ruimte. Het bestaande gebouw wordt vrijgehouden van de nieuwbouw om de kenmerkende horizontale hoofdvorm herkenbaar te houden. De zijgevel worden geopend. Het oorspronkelijke kantoorprogramma blijft behouden en met de toevoeging van wonen ontstaat er een goed mix aan functies. De plint wordt uitgebreid richting de Pikeurshof en fungeert als intermediair tussen oud en nieuw. Er is ruimte voor een nieuw woonprogramma in een compact stedelijk woonmilieu, met voordeuren van woningen of voorzieningen aan de Pikeurshof.

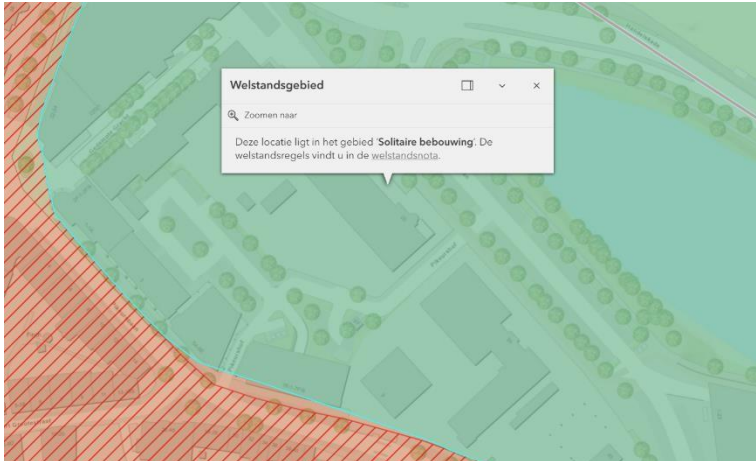
De hoogte van de gebouwen mag in lijn met de Visie op Hoger Bouwen wat hoger zijn dan de historische binnenstad, zonder het zicht te veel te ontnemen en zonder de samenhang met de omgeving te verliezen. Daarbij past een doorlopende plint die aansluit op het maaiveld, met daarop in twee delen verschillende hoogtes die trapsgewijs aansluiting zoeken op de omliggende bebouwing, maar er daarmee wel wat bovengaan kunnen komen. Voor het hogere gedeelte wordt hier bewust ingezet op slankere volumes. Hierbij kan in afwijking op de Visie op Hoger Bouwen worden onderbouwd dat de setback minder dan drie meter hoeft te zijn, zolang de Deventer Laag herkenbaar blijft. Ook een licht afwijkende maximale hoogte is stedenbouwkundig voorstelbaar, maar enkel als die zich goed verhoudt tot de omgeving en het totaalontwerp, én onderbouwd is vanuit duurzaamheid (bijv. houtskeletbouw) en ruimtelijke kwaliteit (zoals een kwalitatief hoogwaardigere plint of inpassing van installaties in het gebouw). Meer programma mag dus niet het argument zijn.

Parkeren gebeurt op eigen terrein en bij voorkeur inpandig, met behoud van circa 35 bestaande parkeerplaatsen. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen in het hof kan ruimte opleveren voor groen, verblijf en ontmoeting. Fietsparkeren wordt inpandig opgelost, en er is bij voorkeur geen doorgaande verbinding voor autoverkeer.

3.3 Beeldkwaliteit

De locatie bevindt zich in het welstandsgebied met de aanduiding 'Solitaire gebouwen'. De gebouwen hebben een overwegend grote massa. De verschijningsvorm varieert, omdat de gebouwen in verschillende perioden zijn gebouwd, maar ook omdat veel verschillende functies voorkomen. Dergelijke gebouwen zijn niet (alleen) vanwege esthetiek op een bepaalde manier vormgegeven, maar vaak geeft de vormgeving ook de functie van het gebouw weer.

Er zijn weinig welstandscriteria op van toepassing, omdat elk gebouw afzonderlijk kan worden vormgegeven. Omdat bij de welstandstoetsing vooral de relatie met het openbaar gebied van belang is, worden alle bouwplannen in dit gebied voorgelegd aan de Planadviesraad



Belangrijkste uitgangspunten

- Alzijdige vormgeving; elke gevel is interessant
- Zicht op bestaande kantoorgebouw
- Onderscheid in materiaal en gevelbeeld met bestaand gebouw
- Transparant plint aan openbare ruimte
- Bouwen in huidige tijdgeest

4 Woonprogramma

Om invulling te geven aan de woonbehoefte in de gemeente Deventer gaan we gemeentebreed uit van 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur. Dat betekent 70% betaalbare woningen. Betaalbare woningen zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Op projectniveau kan van deze verdeling worden afgeweken. Daar is bij dit project sprake van.

Doelgroep

In Centrumschil richten we ons op vergroten van het woningaanbod voor creatieve stedelingen en vitale ouderen. Dit zijn overwegend één- en tweepersoonshuishoudens in verschillende levensfasen met over het algemeen een boven modaal inkomen. Zij wonen graag in een levendig en gemengd (binnen)stedelijk woonmilieu.

Het concept van Urban Woods vinden we vooral geschikt voor de alleenstaande jongere creatieve stedeling met een middeninkomen, die voor kortere duur op zoek is naar huisvesting. Hun voorkeur gaat uit naar een appartement in de huur.

Woonprogramma

De ontwikkeling van Urban Woods kan met 75-90 woningen een belangrijke bijdrage leveren aan het vergroten van het woningaanbod in de binnenstad. Een vergelijkbaar woonconcept is nog niet aanwezig in de binnenstad en is passend in de gewenste ontwikkeling.

Op de locatie aan de Verzetslaan willen we appartementen in de middeldure huur toevoegen. Passend bij de vraag van de doelgroep zijn kleinere appartementen van minimaal 40 m² GO. Naast deze privé woonruimte kunnen zij gebruik maken van collectieve ruimtes. Deze combinatie is van wezenlijk belang voor de woonkwaliteit van het concept.

We gaan uit van 100% huurwoningen die behoren tot het middensegment. De huurprijs wordt vastgesteld op basis van de landelijke regels conform de Wet Betaalbare Huur en het gekoppelde WoningWaarderingStelsel. De woningen worden hiermee geacht minimaal binnen de WWS punten range te vallen van minimaal 144 punten en maximaal 186 punten.

5 Openbare ruimte en buitenruimte



Groen, water & Openbare ruimte	Mobiliteit
Stedelijke verbindingen - bomen ambitie	Centraal station/OV knooppunt
Vestingzone	Spoorlijn
Natuurinclusief wonen	Stadsverbindingen voetgangers/fietsers versterken
Campus Saxion Aventus	Fijnmazig netwerk voetganger/fietser
Laan	Wandelpad vestingzone
Ecologische verbinding - versterken	Voetgangersbrug - bestaand
Koelteplek - bestaand	Voetgangersbrug - gepland
Koelteplek - nieuw	Verbinding onder spoor voetganger / fietser - nieuw
Koelte corridor	Fietsroute bestaand
Stedelijk plein	Fietsparkeren gebouwd - bestaand
Openbare ruimte verbeteren	Fietsparkeren - bestaand
Hotspots	Fietsparkeren - zoekgebied
Water	Inprikker auto
Harde oever	MobiliteitsHub - gepland
Programma & Identiteit	
Plangrens gebiedsprogramma Centrumschil	
Ontwikkellocatie	

Inleiding

De herontwikkeling van de locatie aan de Verzetslaan 20 in Deventer, waar het concept Urban Woods wordt gerealiseerd, biedt een unieke kans om de openbare ruimte in dit deel van de Stadscampus te transformeren tot een hoogwaardige, groene en toekomstbestendige verblijfsplek. De locatie ligt op het snijvlak van de historische binnenstad en de innovatieve Stadscampus De Kien, en vormt daarmee een schakel tussen verleden en toekomst, tussen stedelijke dynamiek en menselijke maat.

De openbare ruimte is in dit project opgedeeld in twee samenhangende deelgebieden:

Deelgebied 1 betreft de ruimte binnen de kavelgrens van Urban Woods. Deze ruimte is privaat, maar deels toegankelijk voor bewoners en bezoekers. De inrichting moet uitnodigend zijn, maar zich duidelijk onderscheiden van de openbare ruimte.

Deelgebied 2 betreft de aangrenzende openbare ruimte van de Pikeurshof. Voor dit deelgebied wordt binnen het traject Clusterplannen Centrum & Schil gewerkt aan een Stedenbouwkundig Ontwerp (SO), dat in maart 2025 wordt opgeleverd en leidend is voor de verdere uitwerking in VO en DO.



Figuur 4: Plangebied en deelgebieden

5.1 Raamwerk openbare ruimte Centrum & Schil en ambities

De inrichting van de openbare ruimte rondom Urban Woods vindt plaats binnen het bredere raamwerk openbare ruimte van de clusterplannen Centrum & Schil. Dit raamwerk bevat de ruimtelijke hoofdstructuur, ontwerpprincipes en functionele uitgangspunten voor de openbare ruimte in dit deel van de stad. Het is opgesteld als integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling in de Centrumschil en geldt als toetsingskader voor alle deelprojecten, waaronder de Pikeurshof.

De ambities voor de openbare ruimte zijn als volgt:

1. Verbindend: de Pikeurshof vormt een vanzelfsprekende schakel tussen de binnenstad en de Stadscampus, met een herkenbare routing voor langzaam verkeer;
2. Verblijfsgericht: de ruimte nodigt uit tot ontmoeting, ontspanning en interactie, passend bij het profiel van studenten, young professionals en kenniswerkers;

3. Groen en klimaatadaptief: vergroening, waterberging en hittestressreductie zijn leidende principes;
4. Innovatief en circulair: de inrichting sluit aan bij de ambities voor circulair bouwen, biobased materialen en natuurinclusiviteit;
5. Stedelijk én menselijk: de openbare ruimte draagt bij aan de stedelijke uitstraling van de campus, maar blijft afgestemd op de schaal van de gebruiker.

5.2 Deelgebied 1 | Binnen de kavelgrens

5.2.1 Ruimtelijke positionering

Urban Woods vormt een stedelijke schakel tussen de Verzetslaan en de Pikeurshof. De hoofdentree is gericht op het hof, waarmee het gebouw zich opent naar de openbare ruimte. De overgang tussen privaat en publiek domein wordt zorgvuldig vormgegeven door hoogteverschillen, groenstructuren en transparante plinten. Zo ontstaat een open uitstraling zonder verwarring over toegankelijkheid. De private ruimte is deels toegankelijk, maar moet zich in materialisatie, hoogte en inrichting duidelijk onderscheiden van de openbare ruimte.

5.2.2 Groen en klimaatadaptatie

Alle platte daken worden uitgevoerd als groene daken met een hoge ecologische waarde. De gemeente daagt de initiatiefnemer uit om verder te gaan dan een standaard sedumtapijt en te kiezen voor een biodivers dakconcept met variatie in beplanting. De daken zijn voorzien van een slim watersysteem dat:

- Regenwater vasthoudt bij droogte;
- Gecontroleerd loost bij piekbuien;
- Water beschikbaar stelt voor irrigatie van het dakgroen.

Daarnaast geldt een minimale waterbergingscapaciteit van 20 mm op eigen terrein.

Infiltratievoorzieningen moeten binnen 24 uur na een bui leeg zijn en voldoen aan de gemeentelijke Hemelwaterverordening. Uitloogbare materialen zoals koper, zink en lood zijn uitgesloten.

Bestaande bomen die verloren gaan ten gevolge van de bouw, dienen evenredig te worden gecompenseerd in de Pikeurshof en/of het toekomstige Verzetspark.

5.2.3 Mobiliteit en afvalinzameling

De mobiliteitsoplossingen binnen de kavel zijn gericht op duurzaamheid en minimalisering van ruimtebeslag:

- Inpandige, afsluitbare fietsenstalling, gelijkvloers en weerbestendig (conform Bbl);
- Afvalinzameling in afstemming met Circulus bij voorkeur inpandig indien dit aantrekkelijk is in beeld, gebruik en beheer. Het doel is om de impact op de openbare ruimte zo klein mogelijk te houden. Oplossingsrichtingen zijn een afsluitbare afvalcontainer op de begane grond, ondergrondse containers gekoppeld aan inpandige toegang of perscontainers als ruimte-efficiënte oplossing.

Als een inpandige oplossing niet wenselijk is met het oog op beeldkwaliteit, gebruik of leging/beheer, kan hiervan gemotiveerd afgeweken worden d.m.v. ondergrondse containers in de buitenruimte. In deze situatie ligt aansluiten op de bestaande set containers aan de Pikeurshof voor de hand, of uit te breiden indien noodzakelijk en mogelijk.

5.2.4 Verblijfskwaliteit

De inrichting van de private buitenruimte draagt bij aan sociale interactie en veiligheid:

- Minimaal één collectieve tuin of patio, zichtbaar vanaf de entree;
- Zitplekken met schaduw en beschutting, gegroepeerd voor ontmoeting;
- Vrouwvriendelijke inrichting met goede verlichting, zichtlijnen, geen blinde hoeken;
- Een verfijnde, afwisselende buitenruimte met aandacht voor menselijke maat en zintuiglijke beleving;
- Volledig drempelvrije routes.

5.2.5 Identiteit en materialisatie

De materialisatie sluit aan bij de identiteit van de Stads-campus en de binnenstad:

- Eigentijdse, hoogwaardige stedelijke uitstraling;
- Warme, natuurlijke tinten;
- Geen volledig glazen gevels, maar een combinatie van transparantie en robuuste materialen;
- Minimaal 30% biobased materiaal in gevel en constructie;
- Gebruik van FSC-gecertificeerd hout, bij voorkeur lokaal geproduceerd.

5.2.6 Natuurinclusiviteit

Natuurinclusief bouwen is verplicht en wordt geborgd via het gemeentelijke NIB-puntensysteem. Minimaal 15 punten moeten worden behaald, verdeeld over:

- Kasten: nestgelegenheden voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen;
- Dak/gevel: groene daken, groene gevels;
- Tuin: insectenhôtels, streekeigen beplanting.

5.2.7 Proces en toetsing

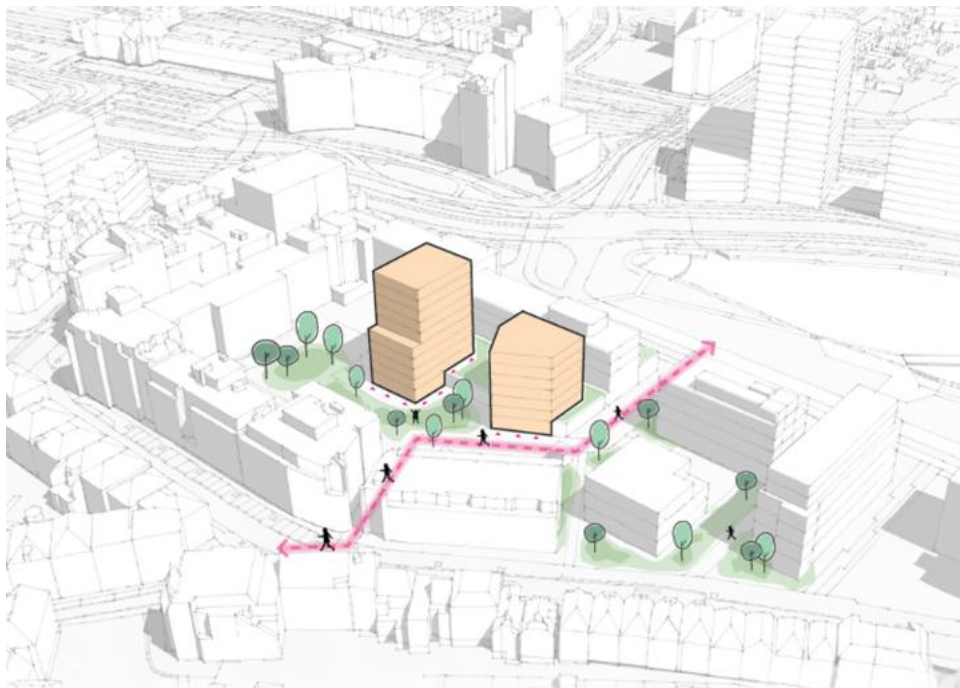
De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Ontwerp (SO), het Voorlopig Ontwerp (VO) en het Definitief Ontwerp (DO), in afstemming met en onder begeleiding van de gemeente. Elk van deze fasen wordt ter toetsing voorgelegd aan de beheergroep openbare ruimte. Een positief advies van deze groep is vereist voordat de volgende fase mag starten.

De ontwerpen worden altijd digitaal aangeleverd in PDF- en DWG-formaat, geprojecteerd op het gemeentelijk coördinatenstelsel. De aanleg van de openbare ruimte binnen de kavelgrens wordt verzorgd door de initiatiefnemer.

5.3 Deelgebied 2 | Openbare ruimte Pikeurshof

5.3.1 Inleiding

Er wordt momenteel nog onderzoek gedaan naar de mogelijke vergroening van de Pikeurshof, waarbij deze een verbinding vormt tussen de binnenstad en de Stadscampus.



Figuur 5: Pikeurshof groen met herkenbare routing voor voetgangers, als verbinding tussen Stadscampus en binnenstad

In de nadere uitwerking wordt rekening gehouden met vergroening, klimaatadaptatie, verblijfskwaliteit, identiteit, materialisatie, mobiliteit, logistiek, duurzaamheid en circulariteit.

5.3.2 Proces en toetsing

Voor deelgebied 2 wordt het SO openbare ruimte in maart 2026 opgeleverd als onderdeel van de clusterplannen Centrum & Schil. Dit SO is leidend voor de verdere uitwerking in VO en DO. De gemeente begeleidt deze fasen en verzorgt de aanleg, met een financiële bijdrage van de initiatiefnemer. Alle fasen worden getoetst door de beheergroep openbare ruimte. Ontwerpen dienen te worden aangeleverd in PDF en DWG-formaat op coördinaten.

6 Parkeren en verkeer

6.1 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 rekening worden gehouden met de bestaande parkeerplaatsen voor het kantoor van Witteveen en Bos. Hiervoor zullen parkeerplaatsen nodig blijven.

6.2 Mobiliteit

Voor deelmobiliteit is er geen vigerend beleid. Dit maakt dat deelmobiliteit in beginsel niet mogelijk is. De initiatiefnemer kan een voorstel doen voor deelmobiliteit als maatwerkoplossing. Als men dit wil zal de gemeente daar nadere randvoorwaarden aan meegeven, waaronder overleggen van een getekende overeenkomst met een provider.

6.3 (Fietsen)berging

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt bij nieuwbouwwoningen groter dan 50 m² een berging van 5 m² als eis. Deze berging moet afsluitbaar zijn, weer- en windbestendig en de toegang moet aan de openbare weg / private verkeersruimte liggen.

Voor woningen van 50m² en kleiner stelt het Bbl dat een gemeenschappelijke berging mogelijk is, waarbij de vloeroppervlakte van de bergingruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.

Voor grotere woningen geldt dat in plaats van de 5m² eis uit het Bbl, aangesloten kan worden bij de Deventer bouwbrief. De bouwbrief wordt naar alle waarschijnlijkheid in Q1 van 2026 vastgesteld.

Zolang de gemeente de bouwbrief nog niet heeft vastgesteld, dient maatwerk door middel van inhoudelijke argumentatie op basis van de lokale situatie ter beoordeling worden voorgelegd aan de gemeente Deventer. Belangrijkste is dat sprake moet zijn van een gelijkwaardig alternatief en dat in de oplossing aangesloten is op de doelgroep.

Voor niet-woonfuncties is voor de stalling van fietsen het gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bestaande fietsenstalling ten behoeve van het kantoor van Witteveen en Bos. Hier zal een andere oplossing voor gevonden moeten worden; er blijft namelijk wel behoefte aan de stalling van fietsen voor dat kantoor.

7 Ecologie

7.1 Adviezen en mitigerende maatregelen

Bij het ontwerp contact leggen met ecologie zodat er een ontwerp tot stand komt waarbij voldoende rekening gehouden gaat worden met biodiversiteit. Voor de kap van de bomen zal een ecologische quickscan uitgevoerd moeten worden om te onderzoeken of beschermde soorten (zoals vleermuizen) gebruik maken van de bomen als vliegroute of foerageergebied of om in te nesten. Deze quickscan zal ter beoordeling voorgelegd moeten worden aan een ecooloog van de gemeente Deventer.

Daarnaast moet een ecooloog betrokken worden bij het opstellen van het groenontwerp zodat hierbij voldoende aandacht komt voor o.a. het verhogen van de biodiversiteit.

7.2 Soort Management Plan (SMP)

Bij sloop/renovatie/bouwwerkzaamheden kan er gebruik worden gemaakt van het SMP. Hiervoor dient door een onafhankelijk ecologisch adviesbureau een EWP (ecologisch werkprotocol) opgesteld te worden waarin tevens ook de mitigatie/compensatie meegenomen moet worden. Dit werkprotocol moet opgesteld worden aan de hand van de voorschriften vanuit het SMP. Indien geen gebruik wordt gemaakt van het SMP, dan dient er opdracht geven te worden voor het laten uitvoeren van allereerst een natuurtoets, waarna mogelijk één of meerdere vervolgonderzoeken en eventueel ook voor één of meerder beschermde soorten een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden. Het gebruik maken van het SMP is daarom de meest verstandigste route.

7.3 Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie Natuurinclusief bouwen (NIB) aangenomen. Bij (nieuw) bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. In het planologische product wordt dit door een regel/voorschrift geborgd. Natuurinclusief bouwen is een voorwaarde. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden voor deze ontwikkeling.

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 kasten zullen afbeeldingen toegevoegd moeten worden. Indien er gekozen wordt voor het toepassen van streekeigen soorten, moet dat van een plantlijst vergezeld zijn.

Voor dit project is een specifieke NIB-puntenlijst gemaakt, deze is als **bijlage 1** bij deze nota gevoegd

8 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

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.

8.1 Water en 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. Het beleid rondom water en klimaatadaptatie is vastgelegd in het GRP (Gemeentelijk Rioleringsplan), het KAP (Klimaatadaptatieprogramma) en de hemelwaterverordening. Onderstaande uitgangspunten komen uit het vigerend beleid 2022-2026, waar nodig gespecificeerd voor deze locatie.

De basis van het gemeentelijk waterbeleid vormt het rekening houden met bodem en water bij ruimtelijke ontwikkelingen, door klimaatadaptief te bouwen en de sponswerking van de bodem te versterken.

Hemelwater dat valt in het projectgebied, wordt geborgen en in de ondergrond geïnfiltreerd. Dit gebeurt zoveel mogelijk zonder water af te voeren buiten het projectgebied. Er wordt geen hemelwater afgevoerd via een gemengde- of vuilwater riolering.

Inhoudelijke uitgangspunten

Vuilwater

- Gaat het alleen om nieuwe huisaansluitingen, dan kunnen deze door het project worden aangelegd. Moet dit door de beheerafdeling van de gemeente Deventer worden aangelegd, dienen nieuwe huisaansluitingen aangevraagd te worden. Een nieuwe rioolaanvraag dient

aangevraagd worden via <https://www.deventer.nl/rioolaansluiting>. Hieraan zijn kosten verbonden voor de aanvrager.

Ontwatering

- De minimale ontwateringsdiepte (afstand tot grondwaterpeil) bedraagt:
 - Nieuwe bebouwing zonder kruipruimte met minimale ontwatering: 50 cm tussen onderkant vloer en GHG
 - Nieuwe standaard bebouwing met kruipruimte: 70 cm tussen onderkant vloer en GHG

Hemelwater

- Voor beneden het maaiveld in de openbare ruimte gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages, woningen, verblijfsruimtes) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast:
 - Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om te voorkomen dat water deze ruimtes binnen kan stromen wanneer er in de openbare ruimte water op straat staat.
 - Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om te zorgen dat een kelder/parkeergarage waterdicht is zodat er geen grondwater in kan treden.
- Er ontstaat geen waterschade bij 0,2 meter waterdiepte op de openbare weg. Dit houdt in dat het bouwpeil van de woningen 0,2 tot 0,3 meter boven de goothoogte van de weg dient te liggen.
- Zuinig gebruik van drinkwater is onderdeel van het ontwerp.
- Realiseer infiltratievoorziening(en) met een inhoud van minimaal 22 mm per m² dakoppervlak op eigen terrein. Zie "Eisen aan particuliere infiltratievoorzieningen" hieronder voor de specifieke eisen aan deze voorzieningen.
- Wanneer er meer dan 22mm neerslag valt, mag hemelwater van eigen terrein bovengronds op de perceelgrens afstromen naar de openbare ruimte in het projectgebied.
- De meest duurzame en klimaatbestendige oplossing voor hemelwater is om naast de 22 mm / m² berging en infiltratie, ook vertraagde afvoer vanaf het dak van het gebouw naar (openbaar) maaiveld te realiseren. Dit is niet vereist, maar kan als klimaatadaptieve optie voor worden gekozen. Daarbij wordt als richtgetal 80 mm (totaal, incl. de infiltratie van 22 mm) per m² aanbevolen.

Eisen aan particuliere infiltratievoorzieningen

- Geohydrologische omstandigheden moeten voldoende zijn om te kunnen infiltreren. Infiltratiecapaciteit minimaal 0,5 m/dag en GHG minimaal 0,7 m beneden maaiveld;
- Het privé terrein moet voldoende groot zijn om op een afstand van tenminste 2 meter van de gevel de infiltratievoorziening aan te kunnen leggen.
- De bergingsvoorziening 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.
- Belangrijk is dat bij nieuwbouw en verbouw geen uitloogbare materialen en metalen zoals koper, lood en zink worden gebruikt om verspreiding van deze stoffen in oppervlaktewater of de bodem te voorkomen.
- De infiltratievoorziening dient toegankelijk te zijn voor beheer en onderhoud.
- Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist.
- De hoeveelheid regenwater die niet in de infiltratievoorziening kan worden geborgen, kan via een bovengrondse overloopconstructie worden geloosd in de openbare ruimte. Hemelwater mag niet ondergronds worden aangesloten op de openbare riolering; hiervoor wordt geen aansluiting gemaakt. Overtollig hemelwater mag niet naar andere particuliere percelen afstromen, en ook niet rechtstreeks naar het oppervlaktewater, maar moet naar de openbare ruimte stromen.

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.

Klimaatadaptatie, onderdeel hittestress

- Rekening houden met plaatsing van binneninstallaties (zoals airco's), met als doel het beperken van directe opwarming van verblijfsplekken.

8.2 Circulair bouwen

Circulair bouwen en houtbouw worden gestimuleerd. Samen met de initiatiefnemer verkennen we de mogelijkheden.

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 afval/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.

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 (de Kien) wordt onderzocht.

Biobased materialen

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.

Project specifiek geven we aan dat uitsluitend gecertificeerd hout wordt toegepast, naast FSC ook conform de eisen van PEFC en STIP. Hoewel oorspronkelijk werd ingezet op een FSC-projectcertificaat, bleek dit op dit moment in de markt niet haalbaar.

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.

8.3 Energie

Deventer heeft een forse nieuwbouwpoging. De wettelijke norm is nu de BENG-norm (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). We weten dat ook deze woningen in 2050 helemaal energieneutraal moeten zijn. Met de nieuwbouwpoging in gedachte, is het verstandig om nu al in te spelen op de energie neutrale toekomst. We weten dat energieneutraal de norm wordt. We weten ook dat de kosten hoger liggen dan de BENG norm. Maar ook dat er dan vóór 2050 een verbouwing nodig is om wel energieneutraal te zijn. ENG bouwen ligt (nog) niet vast in het bouwbesluit en is niet wettelijk afdwingbaar. Wij willen daarom met corporaties, projectontwikkelaars

en bouwers blijven innoveren en investeren om te streven naar ENG, mits dit de haalbaarheid en betaalbaarheid van de woningbouwopgave niet in de weg zit.

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.

9 Milieu

Voor de nieuwe woningen is het van belang om na te gaan of sprake is van een toereikend woon- en leefklimaat. Verder is het belang dat de woningen niet belemmerend zijn voor de activiteiten en ontwikkeling van functies en bedrijven in de omgeving van het plangebied. Gelet hierop wordt onderstaand nader ingegaan op diverse milieuaspecten (in alfabetische volgorde).

9.1 Milieuzonering

Onder de Omgevingswet is de benadering en beoordeling van milieuaspecten breder geworden. De brochure "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, 2009), die voorheen werd gehanteerd is verlaten. De VNG heeft inmiddels de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' gepubliceerd (oktober 2024). Voor verschillende milieubelastende activiteiten zijn op basis van gemiddelde gegevens zones toegekend, die vervolgens weer zijn gekoppeld aan te hanteren richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied. Verder zijn indices opgenomen voor bijvoorbeeld geluidproductieplafonds (GPP), risico's en verkeer.

De woningen binnen het plangebied zijn op zichzelf geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. De externe werking kan daarom buiten beschouwing worden gelaten. De interne werking van omliggende activiteiten op het plangebied zijn wel van belang omdat de woningen gevoelig zijn voor eventuele hinder vanuit de omgeving en de woonfunctie belemmerend kan zijn voor omliggende activiteiten en ontwikkeling daarvan.

Het plan ligt in een gebiedstype dat is te karakteriseren als 'gemengd gebied'. Rondom het plangebied zijn in de bebouwing langs de Gedempte Gracht, Verzetslaan, Pikeurshof en Pikeursbaan functies als wonen, kantoor, dienstverlening en ambachtelijk bedrijf toegestaan. Richting het noordwesten zijn tussen de Gedempte Gracht en de Keizerstraat functie toegestaan in de categorieën cultuur en ontspanning, maatschappelijk, horeca 1a, ambachtelijk bedrijf en atelier. Al deze activiteiten zijn geschikt voor functiemenging in een gemengd gebied.

Richting het noorden liggen het treinstation Deventer en het spooreplacement. Voor geluid wordt aan deze activiteiten respectievelijk zone 3 en zone IT toegekend en voor geur zone FM (functiemenging) en zone 1. De afstand tussen treinstation en plangebied is ongeveer 180 meter en is voldoende groot voor geluid en geur in gemengd gebied.

De invloed van geluid van het emplacement is mogelijk belemmerend en dit aspect moet nader in beeld worden gebracht met een **onderzoek industrielawaai emplacement**.

Dit kan door middel van het aanleveren van een knip uit het rekenmodel met nieuwe objecten en rekenpunten, zoals bekend is bij de adviseur van initiatiefnemer.

9.2 Bodem

Bodem en ondergrond zijn via het aanvullingsspoor bodem een integraal onderdeel geworden van de Omgevingswet. Een aantal EU-richtlijnen vormt het kader voor de wijzigingen en aanvullingen van het stelsel Omgevingswet, bijvoorbeeld de Kaderrichtlijn Water en de Grondwaterrichtlijn.

Bodemkwaliteit is onderdeel bij de afweging van aspecten van de fysieke leefomgeving. Voor grondwater blijft de gebiedsgerichte aanpak gelden zoals afgesproken in het Convenant Bodem en Ondergrond (2016 - 2020). Regels over het meenemen van bodemkwaliteit in de afweging zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Uit het bodeminformatiesysteem van de omgevingsdiensten Overijssel (NAZCA) blijkt dat in het plangebied indicatie is van sterke/matige bodemverontreiniging. Het beoogde plan bevat bodemgevoelige gebouwen: deze raken de grond en er zijn personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig.

Er is daarom **bodemonderzoek** nodig voor de aanvraag bouwvergunning.

9.3 Externe veiligheid

De maatschappelijke doelen van de Omgevingswet zijn het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Bij het beschermen gaat het om het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Algemene regels van het Rijk op het gebied van externe veiligheid staan in:

- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal): regels voor burgers en bedrijven
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): regels voor overheden

In het omgevingsplan stelt de gemeente regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling omvat dat voldoende rekening wordt gehouden met het belang van een veilige leefomgeving, zoals:

- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

De woningen in het plangebied zijn geluidgevoelige gebouwen en nabij het plangebied liggen meerdere geluidbronnen. Het gaat om geluid dat samenhangt met milieubelastende activiteiten (zie beschrijving onder 'milieuzonering'), geluid van wegverkeer (waaronder Handelskade, Leeuwenbrug, Verzetslaan, Churchillplein, Pikeurshof, Pikerusbaan, Keizerstraat, Gedempte Gracht, Singel) en geluid van spoorwegverkeer. Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw gelden voor geluid de volgende standaardwaarden en grenswaarden op de gevel van een geluidgevoelig gebouw:

Tabel 9-1 Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten gebouw

Geluidbronsort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 Lden	70 Lden
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 Lden	65 Lden

Met een **akoestisch onderzoek wegverkeer- en railverkeerslawaaï** moet worden onderzocht of aan de standaardwaarden kan worden voldaan.

9.6 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit is geregeld in de Omgevingswet, aangevuld met omgevingswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 2.4 en 2.5).

Van de planontwikkeling wordt geen toename van de jaargemiddelde concentratie voor PM10 (fijn stof) en NO₂ (stikstofdioxide) verwacht van meer dan 1,2 µg/m³, zodat redelijkerwijs sprake is van een 'niet in betekende mate' verslechtering van de luchtkwaliteit in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (verder Bkl). Grote bronnen voor de emissie van luchtverontreinigende stoffen ontbreken namelijk in het plan. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van artikel 5.54 van het Bkl.

Verder blijkt uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) dat er op het beoordelingspunt dat het dichtstbij het plangebied ligt zowel in het jaar 2025 als 2030 ruim wordt voldaan aan de rijksomgevingswaarden uit paragraaf 2.2.1 van het Bkl voor stikstofdioxide (NO₂), en fijnstof (PM10 en PM2,5) en er wordt ook voldaan aan de nieuwe rijksomgevingswaarden die in 2030 worden aangescherpt. Er wordt nog niet aan alle (niet-wettelijke) advieswaarden van de WHO voldaan, maar de luchtkwaliteit is voldoende geschikt voor de functie wonen. Zie de tabel hieronder.

Stof	Concentraties (µg/m ³ als jaargemiddelde)				
	Plangebied 2025	Plangebied 2030	Huidige omgevingswaarde	Omgevingswaarde 2030	WHO advieswaarde
NO ₂	11,0	9,2	40	20	10
PM10	14,1	13,5	40	20	15
PM2,5	7,7	6,8	25	10	5

Tabel 9-2 Concentraties bij plangebied Urban Woods (bron: CIMLK, monitoringsronde 2024)

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan. Luchtkwaliteit dient in de motivering van het omgevingsplan nog wel verantwoord te worden.

9.7 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 fysieke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroeders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de

Arbowetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. Er is voor de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkelt, op basis hiervan is een PRA (Projectrisicoanalyse) bij grondwerkzaamheden aan te bevelen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de adviseur ondergrond van de gemeente Deventer.

9.8 Stikstof

Planuitvoering kan mogelijk gepaard gaan met effecten op beschermde natuurwaarden. Het is verplicht vooraf te toetsen of plannen conflicteren met beschermde natuurwaarden. Emissies van stikstofverbindingen zoals stikstofdioxide en ammoniak kunnen over grotere afstand tot negatieve effecten leiden op natuur. In de bouw- en de gebruiksfase van de woningen in het plangebied kunnen dergelijke emissies vrijkomen. Als deze activiteiten significante gevolgen kunnen hebben voor een Natura 2000-gebied kan een vergunningplicht Natura 2000-activiteit nodig zijn. Hiervoor is de provincie Overijssel het bevoegd gezag.

Op ongeveer 600 meter van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied Rijntakken.

Middels een **AERIUS-berekening** dient de stikstofemissie en -depositie te worden bepaald. De details over de wijze van berekening en de beoordeling wordt aanbevolen om contact op te nemen met de provincie Overijssel.

9.9 Project-mer-beoordeling

Om te bepalen of voor het project een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld, is het van belang om te kijken of de ontwikkeling is opgenomen in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staat in de eerste kolom de omschrijving van projecten. In de vierde kolom staan de besluiten waarvoor de mer verplichtingen gelden. Dit zijn besluiten zoals:

- een omgevingsvergunning;
- een projectbesluit;
- het omgevingsplan (incl. buitenplanse omgevingsplanactiviteiten).

Als het project voldoet aan de omschrijving in kolom 1, en het besluit in de laatste kolom staat, moet er worden gekeken naar kolom 2 en vervolgens naar kolom 3. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een project-mer-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een project-mer-beoordelingsplicht. Voor een project waar in kolom 2 geen voorwaarden zijn opgenomen, en waar volgens kolom 3 een project-mer-beoordeling verplicht is, geldt altijd verplichting voor een project-mer-beoordeling, voordat duidelijk is of er voor het project een MER moet worden opgesteld.

Als een project project-mer-beoordelingsplichtig is, wordt door het bevoegd gezag getoetst of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een mer-procedure, waarbij een milieueffectrapport (MER) moet worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer-procedure nodig en er hoeft geen MER te worden gemaakt.

De realisatie van woningen in het plangebied kan worden gekwalificeerd als 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' als genoemd in onderdeel J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij deze projecten is er geen sprake van een directe MER-plicht. Bij het bepalen van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu wordt, conform de Bijlage III van de Europese Richtlijn, ingegaan op de volgende onderdelen

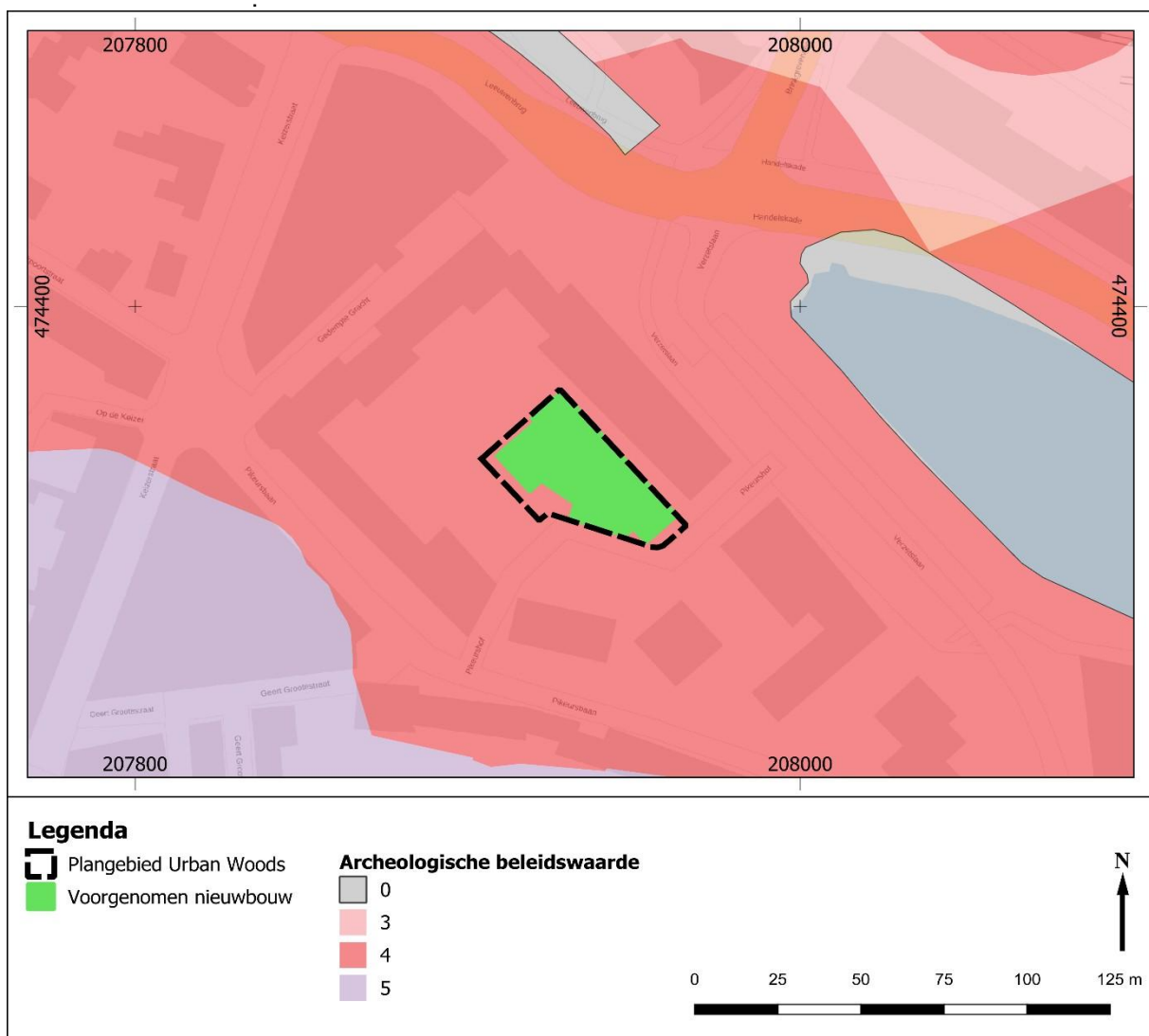
- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De kenmerken van het project zijn dat er 75-90 appartementen en 2 logeerkamers worden gerealiseerd in de binnenstad van Deventer op een terrein dat nu als parkeerzone voor het naastgelegen kantoor wordt gebruikt.

10 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 '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 Verzetslaan 20 geldt dat deze op de archeologische beleidskaart beleidswaarde 4 kent. In het omgevingsplangebied geldt voor deze locatie daarom beleidswaarde archeologie 4, zie bijgevoegde afbeelding.



Figuur 6: Uitsnede archeologische verwachtingenkaart

¹ Vermeulen, 2015.

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, deel B' van toepassing.

³ Willemse et al., 2013.

Waarde 4

Bij gebieden met Archeologie - Waarde 4 is onderzoek nodig bij ingrepen vanaf 200 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld. Bij ingrepen tussen 100 en 200 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld geldt een meldingsplicht. Bij ingrepen kleiner dan 100 m² dieper dan 50 cm gelden geen archeologische voorwaarden.

Beoordeling

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

Figuur 7 beoordeling

In de plannen wordt een appartementencomplex gerealiseerd. Er wordt, gezien de omvang van het complex met de woontoren, dat de nieuwe bebouwing geheel voor een nieuwe versterking van het bodemarchief zal zorgen (dieper dan 50 cm). Hiermee wordt zowel de vrijstellingsgrens van 100 m², als de onderzoeksgrens van 200 m² voor waarde 4 overschreden. **Hier zal archeologisch vervolgonderzoek nodig zijn. Zodra de plannen concreet zijn of wijzigen, dienen deze 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). De locatie is gelegen op de vestingwerken rond Deventer, en de gevolgen voor de archeologie worden in belangrijke mate bepaald door de diepte van de ingreep. Daarbij zijn drie niveaus te onderscheiden. "Voor de vesting" is het oudste niveau. Als we af mogen gaan op het niveau van de natuurlijke bodem bij de onderzoeken voor de aanleg van de fietsenstalling bij het station, dan bevindt de natuurlijke bodem zich rond 5,20-5,30 m + NAP (ca. 3,2-3,6 m onder straatniveau). Op dit niveau zal ook het middeleeuwse landschap onder de vesting liggen. Het pakket van de periode "tijdens de vesting" zal het dikste pakket zijn, de vestingwallen die het middeleeuwse landschap afdekken. Deze resten strekken zich uit van de bovenzijde van de middeleeuwse resten tot ca. 0,5 á 1 m onder maaiveld. Op enig moment zijn die wallen weer afgetopt waarna er nieuwe bebouwing is geplaatst. Dit "na de vesting" bevindt zich tussen 0 en 0,5 á 1 m onder maaiveld.

11 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 kartrekker 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.

12 Uitvoering

Initiatiefnemer kan aan de hand van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Verzetslaan 20 in Deventer. De gewenste ontwikkeling is uiteindelijk mogelijk te maken via een omgevingsvergunning voor een Bopa of een wijziging van het omgevingsplan.

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 (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.

Bijlage 1: Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen

Natuurinclusieve maatregelen leveren punten op, zoals die zijn weergegeven in onderstaande lijst. Per bouwblok (in totaal twee bouwblokken aldus NvU april 2025) zullen minimaal 15 punten gescoord moeten worden.

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

Maatregel Punten

Kasten

Tien ingebouwde nestelgelegenheden voor Huismussen aan noordoost zijde) op tenminste drie meter hoogte. 2

Tien ingebouwde nestelgelegenheden voor Gierzwaluwen (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegeroute te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten). 2

Nestplaatsen (1 punt per nestplaats, max. drie) creëren voor Spreeuwen, Niet op de zuidkant. 1

Drie inbouwkasten plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. Invliegopening minimaal 30 mm breed. De kast mag niet verlicht worden. 2

Vijf entreestenen voor vleermuizen toepassen in de gevel als toegang naar de spouw. De afmetingen van de bereikbare spouw dient > 1,5 m² te zijn. De entreesteen mag niet verlicht worden. Als locatie heeft de voorkeur de hoek van een gebouw. 2

Tuin

Insectenhotel (bij groenvoorziening op zonnige plek) plaatsen. Afmeting 1,5x1,5 m. Één insectenhotel per bouwblok. 1

Aanplant van voornamelijk (= 75%) streekeigen vaste planten, hagen, heesters en bomen in het groen. Indien het groen een openbaar karakter krijgt dan worden de punten verdeeld over beide bouwblokken. 2

Dak/Gevel

Groen dak (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) toepassen. Minimaal 30% van de dakoppervlakte hiervoor toepassen. 4

Groen garagedak of schuurdak (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag minder dan vier cm dik) toepassen. Minimale oppervlakte vier vierkante meter. 4

Minstens één groene gevel tot 8 m hoog van voornamelijk streekeigen soorten. 3
Op raampartijen etc. na is de gevel tien meter in de breedte bedekt.

Overig

Lumineus idee dat wij niet genoemd hebben. In overleg

Een keuze voor bomen, struiken en planten die genetisch uit de regio of 1
Nederland komen én vooral bomen met een lokale selectie uit de rassenlijst bomen.
De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.

Een keuze voor plantmateriaal met een SKAL of Planet Proof keurmerk. 1
De leveringsbon hiervan zal als bewijs overlegd moeten kunnen worden.