

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Het jaarverslag 2025 van de Planadviesraad.
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-373
Datum B&W-vergadering	:	23-06-2026
Team	:	Team Omgevingsvergunningen
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	• 18-06-2026: Afdelingsmanager Duurzaamheid en Naleving • 18-06-2026: Wethouder
Parafen voor agendering	:	• 15-05-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur • 10-06-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris • 19-06-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris • 18-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	Brief Jaarverslag Planadviesraad.docx,JVG Planadviesraad 2025 - Deventer.pdf
Datum definitieve akkoord	:	23-06-2026

Besluit

1. De reactie op de adviezen van de Planadviesraad zoals verwoord in de raadsmededeling vast te stellen
2. De raadsmededeling samen met het Jaarverslag 2025 van de Planadviesraad aan te bieden aan de raad
3. De reactiebrief op het jaarverslag vast te stellen en samen met de raadsmededeling te versturen aan de Planadviesraad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De Planadviesraad dient elk jaar verslag uit te brengen van zijn activiteiten. Dit verslag wordt verzorgd door Het Oversticht. Onlangs is het jaarverslag over 2025 ambtelijk aangeboden. In dat jaarverslag geeft de Planadviesraad enkele adviezen. Wij stellen voor het jaarverslag inclusief een korte reactie mee te delen aan de raad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Uitvoering van een in de Omgevingswet en onze Verordening op de Planadviesraad Ruimtelijke Kwaliteit 2022 vastgestelde taak.

Kader

Conform artikel 13 van de Verordening op de Planadviesraad Ruimtelijke Kwaliteit 2022 dient de Planadviesraad jaarlijks verslag uit te brengen van zijn werkzaamheden.

Conform artikel 17.9 van de Omgevingswet dient de Planadviesraad jaarlijks verslag uit te brengen aan de gemeenteraad.

Betrokken partijen en participatie

Geen

Argumenten voor en tegen

De antwoorden zijn afgestemd met de teammanagers van de genoemde onderwerpen.

Financiële consequenties en dekking

Geen

Openbaarmaking en communicatie

n.v.t.

Aanpak en uitvoering

Op dit moment geen verdere acties noodzakelijk.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp : Het jaarverslag 2025 van de Planadviesraad.
Portefeuillehouder : Wethouder Wijnhoud
Nummer : 2026-373
Datum B&W besluit : 23-06-2026
Team : Team Omgevingsvergunningen

Inleiding

De Planadviesraad dient elk jaar verslag uit te brengen van zijn activiteiten. Dit verslag wordt verzorgd door Het Oversticht. Onlangs is het jaarverslag over 2025 aan Burgemeester en Wethouders aangeboden. In dat jaarverslag geeft de Planadviesraad enkele adviezen. Wij bieden u dit jaarverslag aan, inclusief een korte reactie.

Kader

- Conform artikel 13 van de Verordening op de Planadviesraad Ruimtelijke Kwaliteit 2022 dient de Planadviesraad jaarlijks verslag uit te brengen van zijn werkzaamheden.
- Conform artikel 17.9 van de Omgevingswet dient de Planadviesraad jaarlijks verslag uit te brengen aan de gemeenteraad.

Kern van de boodschap

Het Jaarverslag 2025 van de Planadviesraad, verzorgd door Het Oversticht, voorziet in de plicht ons college en uw raad te informeren over zijn werkzaamheden.

Nadere toelichting

De Planadviesraad heeft als primaire taak te adviseren over bouwplannen in de omgevingsvergunningprocedure. Hij adviseert bovendien in toenemende mate over beleidsdocumenten die kaderstellend zijn voor toekomstige ontwikkelingen en bouwplannen. In deze laatste vorm van advisering komt de Planadviesraad soms met aanvullende suggesties en advisering die in het bijgaande jaarverslag een plaats hebben gekregen. Het college stelt de advisering van de Planadviesraad op prijs.

Concreet doet de Planadviesraad in zijn jaarverslag de volgende aanbevelingen. Eronder geven wij onze reactie.

Pagina 4

Werkwijze van de Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit

Laatste alinea op de pagina citeert:

Tussen de afdelingen stedenbouw en landschap is sprake van een goede samenwerking. Het is wenselijk deze samenwerking uit te breiden met de afdeling ecologie. Zo ontstaat meer integraliteit in plannen en kan beter worden ingespeeld op de samenhang tussen wonen, groen, ecologie en gezondheid.

Reactie B&W aan de raad:

Deze samenwerking ontwikkelt zich de laatste tijd steeds intensiever en leidt tot steeds beter samenhangende plannen. De kwaliteit van de projecten heeft hier inderdaad baat bij.

Pagina 6

Stedenbouwkundige ontwikkelingen

Enigszins impliciet adviseert de PAR zorgvuldig om te gaan met de parkeernormen. Parkeren en ontsluiten vraagt veel ruimte en soms kan wellicht met een lagere norm gewerkt worden om zodoende een hogere bebouwingsdichtheid of meer groen te realiseren.

Reactie B&W aan de raad:

Dit dilemma heeft onze volle aandacht. Dat blijkt ook uit de conceptnota Beleidsregels parkeernormen, die tot en met 18 juni 2026 ter inzage lag. Wij zoeken naar maatwerk om de optimale

balans tussen parkeren ander ruimtegebruik te vinden. Parkeren is echter niet alleen een last, maar ook een comfort: men wil graag de auto in de buurt hebben. Te lage normen leiden tot misbruik van openbare ruimte en klachten.

Pagina 9

Verduurzaming en circulariteit

Vierde alinea citaat:

Bij hogere woongebouwen blijkt dat in het Omgevingsplan bij het vaststellen van de maximale bouwhoogte geen rekening is gehouden met de grotere verdiepingshoogte van houtbouw. De Planadviesraad heeft daarom geadviseerd om in het Omgevingsplan een standaard vrijstelling op te nemen voor een iets grotere bouwhoogte bij houtbouw.

Reactie B&W aan raad:

Dit probleem wordt herkend. Momenteel wordt ambtelijk verkend welke specifieke nieuwe regels en welke ruimte in bestaande regels in het omgevingsplan nodig zijn om circulair en duurzaam bouwen mogelijk te maken.

Vijfde alinea citaat:

Een blijvend aandachtspunt is het sturen op een daadwerkelijke toename van stedelijk groen. In het licht van Europese regelgeving rond natuurherstel is het noodzakelijk om verlies aan groen in de stad te keren. Dit vraagt om monitoring en om het benutten van kansen, met name in oudere wijken, bijvoorbeeld bij herinrichting van de openbare ruimte.

Reactie B&W aan raad:

Sinds 2024 monitoren wij het boomkroonoppervlak om zodoende toe- of afname te kunnen bijhouden. Wij ondersteunen vergroeningsinitiatieven uit de stad maximaal door financiering en uitvoering. Bij MJOP-projecten kijken wij welke vergroening wij kunnen toevoegen, zoals extra aanplant van bomen. Wij hebben structureel geld ingezet voor klimaatadaptatie (400K). Dit besteden wij onder andere aan vergroeningsprojecten bij speelplekken en in de binnenstad.

Pagina 10

Participatie en integraal werken

De PAR constateert op deze pagina dat een plan soms pas na een lang participatietraject wordt voorgelegd. Als de PAR dan anders adviseert kan dit leiden tot een hernieuwd participatietraject. Dit is uitermate onproductief. Daarom pleit de PAR ervoor tijdens de participatiefase al ingeschakeld te worden. Dan kan de PAR zijn adviezen inbrengen samen met de participanten.

Reactie B&W aan raad:

Onze projectmanagers maken bij elk project een zorgvuldige afweging wie op welk moment wordt betrokken bij de planvorming om zijn of haar inbreng te doen. De Planadviesraad is er daar één van. Daarnaast wordt door de projectmanager beoordeeld of en wanneer de Planadviesraad om formeel advies wordt gevraagd.

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

direct telefoonnummer

e-mail

Hr. ir. M.J. de Haas
Secretaris Planadviesraad Deventer
Per adres Het Oversticht
Aan de Stadsmuur 79-83
8000 AM Zwolle

OV/2026-373
kenmerk

uw referentie

24-06-2026
datum

contactpersoon

Jaarverslag Planadviesraad 2024 naar de raad
onderwerp

Geachte heer De Haas,

Enige tijd geleden ontvingen wij uw jaarverslag over het kalenderjaar 2025.
Wij bieden dit binnenkort aan aan onze raad. Hierbij geven wij tevens een reactie op de door u
geformuleerde adviezen.
Wij zenden u ter kennisneming onze raadsmededeling.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,

de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

Bijlage: Raadsmededeling 2026-373

Deventer

OMGEVINGSKWALITEIT

Bouwen aan een
toekomstbestendig
Deventer

Behoud en
vernieuwing in
balans

Oog voor het
verleden, blik
op de
toekomst



Het Oversticht
sinds 1928

Jaarverslag

Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit 2025

**Samen maken we
de ruimte**

Kansen zien voor de omgeving

Ruimte geven aan nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Deventer

In dit jaarverslag reflecteren wij op een aantal trends en ontwikkelingen in uw gemeente. We geven u informatie over het functioneren van uw beleid in de praktijk en doen suggesties waar we ons samen kunnen inzetten voor een prettige leefomgeving.

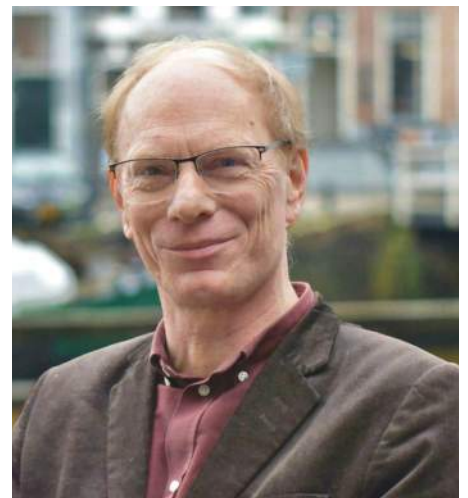
Samen maken we de ruimte...

Voor u ligt het jaarverslag van de Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit over 2025. Een jaar waarin Deventer volop heeft gewerkt aan de ruimtelijke opgaven. De druk op de leefomgeving blijft groot: woningbouw, klimaatadaptatie, energietransitie, mobiliteit en het behoud van identiteit vragen om zorgvuldige afwegingen. Tegelijkertijd groeit het besef dat kwaliteit geen luxe is, maar een voorwaarde voor een duurzame, toekomstbestendige én economisch vitale leefomgeving. Investerings in onder meer het (historische) centrum en woningen voor diverse doelgroepen spelen daarin een belangrijke rol en dragen bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat, nu en op de lange termijn.

Het afgelopen jaar laat opnieuw zien dat vroeg overleg loont. Door plannen tijdig en integraal te bespreken, ontstaat ruimte om belangen te verbinden en processen efficiënter te laten verlopen. De Planadviesraad en de ambtenaren van het ruimtelijk domein, waaronder de projectleiders, erfgoed specialisten en stedenbouwkundigen werken hierbij goed samen.

In dit jaarverslag leest u over belangrijke trends en aandachtspunten van uw gemeente, zoals het versterken van de samenwerking tussen de afdelingen stedenbouw, landschap en ecologie, het maken van zorgvuldig onderbouwde keuzes bij verdichtingsopgaven, aandacht voor stedelijk groen, een afwijkende bouwhoogte bij houtbouw en advisering in de participatiefase.

Het jaarverslag vormt een basis om verder te bouwen aan een aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving die past bij het karakter van Deventer.



Roel Bosch
Secretaris Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit



Werkwijze van de Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit

De Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit bestaat uit leden met uiteenlopende expertise, zoals architectuur, erfgoed, restauratie, landschap en stedenbouw. De raad beoordeelt complexe en beeldbepalende bouwaanvragen en denkt actief mee over grote ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Deventer.

Na moties van de gemeenteraad betreft de Planadviesraad ook thema's zoals duurzaamheid, ecologie en gezondheid nadrukkelijk in de integrale advisering. Met de komst van de Omgevingswet is het belang van vroegtijdig overleg en een integrale afweging verder toegenomen.

De Planadviesraad adviseert in drie fasen:

1. **Visiefase:** In deze fase werkt de gemeente aan strategische documenten, zoals het DNA van Deventer en de Omgevingsvisie. Deze documenten geven richting aan de toekomstige ontwikkeling van de stad.
2. **Stedenbouwkundige fase:** In deze fase worden stedenbouwkundige plannen, masterplannen en beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Daarmee wordt de ruimtelijke basis gelegd voor gebiedsontwikkelingen en transformaties.
3. **Vergunningsfase:** In deze fase beoordeelt de Planadviesraad concrete bouwplannen, zowel in het vooroverleg als bij de definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Door in een vroeg stadium mee te denken, ontstaat een stevig inhoudelijk fundament. Dit leidt in de praktijk tot betere plannen en minder knelpunten in de vergunningsfase. Wat in de stedenbouwkundige fase zorgvuldig is doordacht, vraagt bij de uitwerking van bouwplannen minder bijsturing en draagt bij aan een efficiënter proces.

De secretaris van de Planadviesraad behandelt de reguliere plannen, vaak in nauwe samenwerking met erfgoed-, landschaps- of andere adviseurs. Daardoor kunnen initiatiefnemers hun plannen laagdrempelig bespreken en waar nodig verbeteren. Veel plannen worden naar aanleiding van het vooroverleg aangepast, waarna bij de definitieve aanvraag direct een positief advies kan worden gegeven.

Tussen de afdelingen stedenbouw en landschap is sprake van een goede samenwerking. Het is wenselijk deze samenwerking uit te breiden met de afdeling ecologie. Zo ontstaat meer integraliteit in plannen en kan beter worden ingespeeld op de samenhang tussen wonen, groen, ecologie en gezondheid.



"Bij verdichting en hogere bouwvolumes zijn goed onderbouwde keuzes van groot belang"

Visies en strategische keuzes

In 2025 ging veel aandacht uit naar de Omgevingsvisie. De Planadviesraad heeft hierover meerdere keren geadviseerd en actief meegedacht met stedenbouwkundigen en beleidsmakers. Het DNA van Deventer vormde daarbij een belangrijke bouwsteen.

De combinatie van de woningbouwopgave, verdichting, vergroening, circulair bouwen en veranderende mobiliteit maakt deze visiefase complex. Deze opgaven vragen om innovatieve stedenbouwkundige benaderingen, waarbij de samenhang tussen gebouwen en openbare ruimte centraal staat. Traditionele stedenbouwkundige oplossingen volstaan daarbij niet altijd meer.

Gebiedsontwikkelingen Centrum en schil

In en rond het centrum van Deventer speelt een concentratie van grote en complexe gebiedsontwikkelingen. Daarbij is expliciet aandacht voor ruimte voor ontmoeting en het bevorderen van sociale samenhang en gezondheid.

De Planadviesraad constateert dat sommige omvangrijke projecten, zoals Topicus en Senzora, langzaam verlopen en dat er veel tijd zit tussen de opeenvolgende fasen. Tegelijkertijd ziet de raad dat de plannen inhoudelijk sterker worden door de behandeling in de Planadviesraad. Initiatiefnemers en ontwerpers gebruiken de adviezen om hun plannen verder te verfijnen en beter in te passen in hun omgeving.

Bij Topicus en Senzora zijn bijvoorbeeld zorgvuldige afwegingen gemaakt over dichtheid, bouwhoogtes en bouwvolumes in relatie tot de omgeving. Bij verdichting en hogere bouwvolumes zijn goed onderbouwde keuzes essentieel. Daarbij moet een balans worden gevonden tussen de noodzaak om meer woningen te realiseren en het behoud van een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Dergelijke zorgvuldige afwegingen dragen bij aan ruimtelijk verantwoorde plannen en zorgen ervoor dat plannen ook bij bezwaar- en beroepsprocedures beter standhouden. Dit helpt vertraging in procedures te beperken.

Stedenbouwkundige ontwikkelingen

Stedenbouwkundige ontwikkelingen

In 2025 heeft de Planadviesraad geadviseerd over verschillende grote masterplannen, waaronder Wechelerhoek, met een opgave van circa 1.500 woningen. Ook voor naoorlogse wijken, zoals het Ludgeruskwartier en Zwaluwenburg, zijn masterplannen en beeldkwaliteitsplannen behandeld.

De Planadviesraad is positief over de ambities van het masterplan voor de Wechelerhoek. In het plan ontleen de Wechelse erven hun identiteit aan de verschillende eigenschappen van het landschap. De uitgangspunten voor duurzaamheid, vergroening, sociale samenhang en mobiliteit vragen om andere oplossingen dan gebruikelijk.

De gemeenteraad en de wethouder hebben terecht geconstateerd dat scherpe keuzes nodig zijn vanwege de beperkte ruimte. De auto-ontsluiting en het parkeren leggen een groot beslag op de openbare ruimte en bepalen in belangrijke mate de dichtheid die in het plan haalbaar is. De Planadviesraad constateert dat een lagere parkeernorm kan bijdragen aan een haalbaar plan en een goed leefklimaat in de wijk.

Ook in de naoorlogse wijken staat de kwaliteit van de openbare ruimte centraal en vormt de parkeeropgave een bepalende factor. Parkeren vraagt veel ruimte en kan ten koste gaan van groen, terwijl het groen juist een belangrijke kwaliteit van deze wijken vormt.

Een concreet voorbeeld is de Hobbemastraat. Daar heeft een afvaardiging van de Planadviesraad samen met initiatiefnemers, de architect en twee wethouders op locatie gekeken naar de verhouding tussen bouwvolume en parkeren. Het bezoek droeg bij aan het benoemen van kwaliteiten die behouden moeten blijven en aan mogelijke denkrichtingen om woningen en parkeren te realiseren zonder die kwaliteiten te verliezen.



A nighttime photograph of a historic building with a curved facade and multiple levels of arched windows. The building is illuminated with warm, golden light, highlighting its architectural details. A person is walking in the foreground on the right side, and the interior of the ground-floor windows is visible, showing some displays. The text 'Oog voor het verleden, blik op de toekomst' is overlaid in the bottom left corner.

**Oog voor het
verleden, blik
op de toekomst**



Beschermd stadsgezicht en erfgoed

De historische binnenstad heeft grote waarde voor Deventer en blijft een belangrijk aandachtspunt in de advisering. Restauratie, herbestemming en verduurzaming van monumenten vragen om maatwerk. De Planadviesraad weegt telkens af hoe aanpassingen mogelijk zijn zonder afbreuk te doen aan monumentale waarden. Projecten zoals De Drie Haringen achter de Waag laten zien hoe herbestemming kan bijdragen aan zowel behoud als nieuw gebruik. De Planadviesraad spreekt waardering uit voor het zorgvuldig uitgewerkte plan en heeft daarbij enkele opmerkingen en aanbevelingen gedaan.

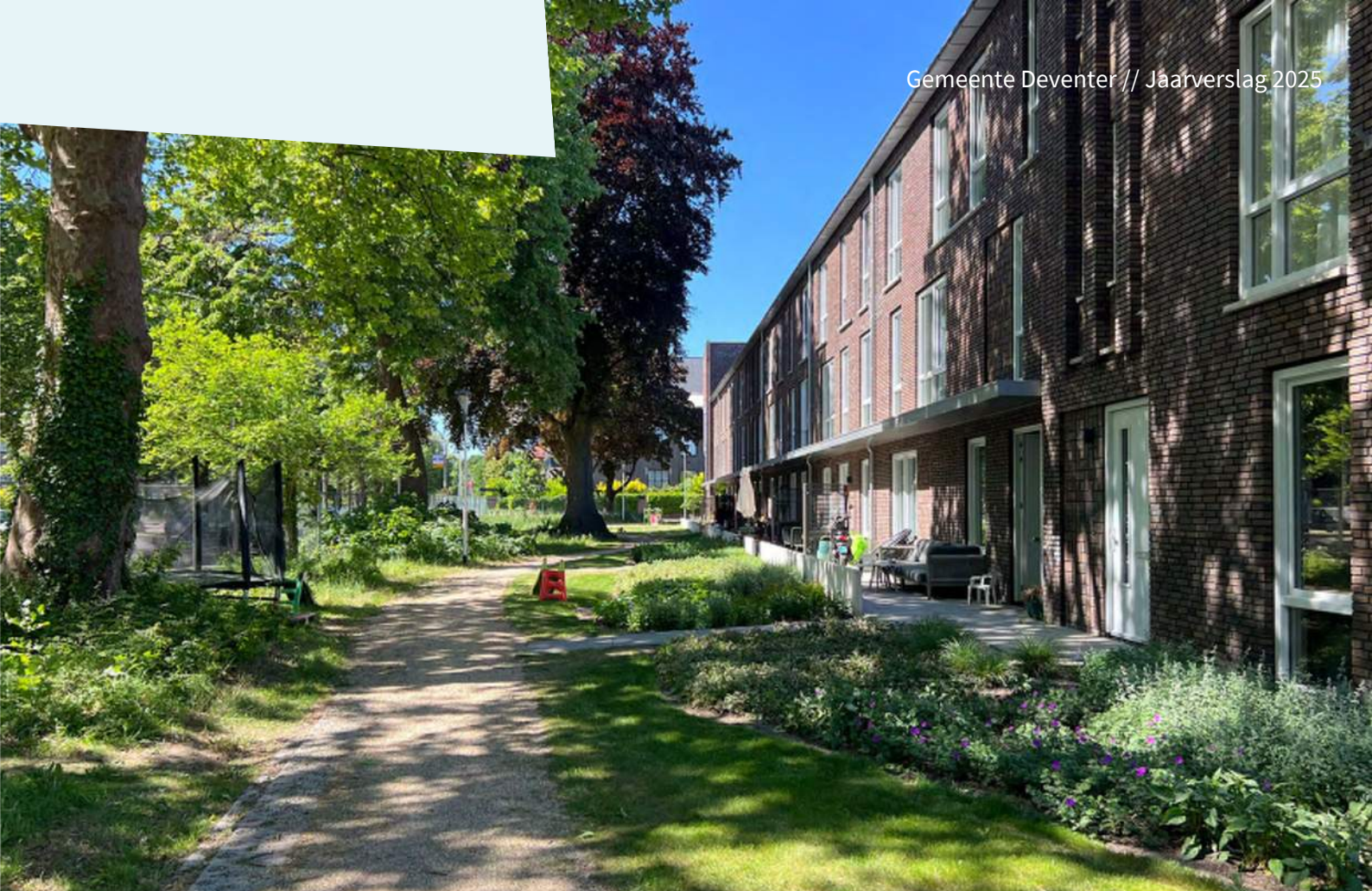
Bijzondere aandacht ging uit naar het KPN-gebouw en woningbouw aan de Sijzenbaan. Bij het KPN-gebouw blijft een deel van het gebouw behouden en vindt verdichting plaats. De Planadviesraad heeft geadviseerd om een aantal beeldbepalende kenmerken te behouden.

De Sijzenbaan is een karakteristiek voorbeeld van stadsvernieuwing uit de jaren tachtig en negentig. Door samen met de Planadviesraad te bekijken hoe de technische aanpak kan samengaan met behoud van het oorspronkelijke uiterlijk, heeft de initiatiefnemer de restauratieaanpak verbeterd. Zo blijft de karakteristieke architectuur behouden. Dat ook bewoners het complex waarderen, bleek uit hun belangstelling tijdens de behandeling van de plannen in oktober.

De Houtzagerij in het Havenkwartier is een beeldbepalend gebouw met een belangrijke erfgoedwaarde. De Planadviesraad heeft geadviseerd over het behoud van deze waarde op deze specifieke locatie.

Andere ontwikkelingen in het beschermd stadsgezicht zijn de uitbreiding van het parkeerterrein en het horecapaviljoen in de Melksterweide. Deze locatie aan de overkant van de IJssel vormt één van de toegangen tot de historische binnenstad en biedt zicht op het stadssilhouet. De Planadviesraad adviseert om zorgvuldig om te gaan met de kwaliteiten van dit open en groene gebied en om niet uitsluitend economische motieven leidend te laten zijn.

Het sportcomplex De Scheg is een karakteristiek voorbeeld van organische architectuur. De Planadviesraad waardeert dat bij de verbouwing de oorspronkelijke architect, Max van Huut, is betrokken. Dit draagt bij aan een respectvolle vormgeving van de nieuwe entree.



Verduurzaming en circulariteit

Duurzaamheid en circulariteit blijven belangrijke thema's in de advisering. Deventer heeft een ambitieuze doelstelling om circulair te bouwen en de uitstoot van CO₂ tijdens de bouw sterk te beperken.

In stedenbouwkundige plannen vormt het benutten van bestaande infrastructuur en het beperken van nieuwe infrastructuur een belangrijke basis voor circulair bouwen. Bij bestaande bouw is het hergebruik van gebouwdelen, constructies of funderingen de belangrijkste stap om het gebruik van nieuwe materialen en de uitstoot van CO₂ te verminderen.

Bij nieuwbouw vormt de constructie van vloeren en wanden het grootste aandeel in de CO₂-uitstoot tijdens de bouw. Het toepassen van een hoofddraagconstructie van hout kan daarom een belangrijke bijdrage leveren aan circulair bouwen.

Bij hogere woongebouwen blijkt dat in het Omgevingsplan bij het vaststellen van de maximale bouwhoogte geen rekening is gehouden met de grotere verdiepingshoogte van houtbouw. De Planadviesraad heeft daarom geadviseerd om in het Omgevingsplan een standaard vrijstelling op te nemen voor een iets grotere bouwhoogte bij houtbouw.

Een blijvend aandachtspunt is het sturen op een daadwerkelijke toename van stedelijk groen. In het licht van Europese regelgeving rond natuurherstel is het noodzakelijk om verlies aan groen in de stad te keren. Dit vraagt om monitoring en om het benutten van kansen, met name in oudere wijken, bijvoorbeeld bij herinrichting van de openbare ruimte.

Participatie en integraal werken

De Planadviesraad heeft waardering voor de inzet op participatie bij gebiedsontwikkelingen. Tegelijk constateert de raad dat plannen soms pas na een participatietraject aan de Planadviesraad worden voorgelegd. Dit kan leiden tot aanpassingen in een laat stadium. Wanneer advisering al in de participatiefase plaatsvindt, kan eerder worden getoetst aan stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten.

Een voorbeeld van advisering in een vroege fase is het project Stadslint Keizerslanden. Het project richt zich op het verbeteren van doorstroming, verkeersveiligheid en de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte. De Planadviesraad benadrukt dat het project om meer gaat dan verkeer alleen. Het gaat ook om de ruimtelijke structuur van de stad en de leefkwaliteit van de wijk.



"Advisering in de participatiefase zorgt voor tijdige toetsing op stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten"

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83
8011 VD Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

