

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Omgevingsvergunningen

Onderwerp:

Het jaarverslag 2024 van de Planadviesraad aanbieden aan B&W en ter kennisgeving aan de raad doorzenden.

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 2-09-2025
Notanummer	: 2025-675
Datum	: 2-09-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: JVG DV 2024.pdf

Parafering

25-08-2025: Afdelingsmanager Ruimte en Economie25-08-2025: Teamleider Omgevingsvergunningen25-08-2025: Wethouder25-08-2025: Afdelingsmanager Ruimte en Economie25-08-2025: Teamleider Omgevingsvergunningen

Agendering

* 29-08-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

* 27-08-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

2-09-2025

B & W d.d.: 2-09-2025

Besluit

1. De reactie op de adviezen van de Planadviesraad zoals verwoord in de raadsmededeling vast te stellen
2. De raadsmededeling vast te stellen en samen met het Jaarverslag 2024 van de Planadviesraad aan te bieden aan de raad

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 2024 ambtelijk aangeboden. In dat jaarverslag noemt de Planadviesraad expliciet enkele ontwikkelingen. Wij stellen voor het jaarverslag inclusief een reactie op deze onderwerpen 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

Ambtelijke medewerkers van het programma Ruimtelijke Ontwikkeling.

Toelichting op participatiebeleid

n.v.t.

Argumenten voor en tegen

Niet uitvoeren zou strijdig zijn met de genoemde regelgeving.

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 2024 van de Planadviesraad		
Nummer	2025-675	Portefeuillehouder	Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-DN-OV	Datum	2-09-2025

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 2024 aan Burgemeester en Wethouders aangeboden. In dat jaarverslag noemt de Planadviesraad expliciet enkele ontwikkelingen. Wij bieden u dit jaarverslag aan, inclusief een inhoudelijke 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 2024 van de Planadviesraad, verzorgd door Het Oversticht, voorziet in de plicht ons college en uw raad te informeren over zijn werkzaamheden.

Nadere toelichting

Pagina 7 - Aandacht voor circulair bouwen

De PAR heeft met ingang van 2024 voor het eerst de taak om ook te adviseren over duurzaam bouwen, ecologie en gezondheid. In dat kader brengt de PAR nu ook regelmatig adviezen uit, zowel bij bouwplannen als bij beleidsdocumenten. Dit is nieuw voor initiatiefnemers en interne opdrachtgevers. De PAR wijst met name op de mogelijkheden om gebouwen of delen ervan te hergebruiken in plaats van te slopen, circulaire materialen te kiezen en natuurinclusief te werken. Vaak was in projecten die dit jaar werden behandeld hierover de beslissing echter al gevallen, omdat het projecten betreft die al langere tijd lopen en nog vóór de verhoogde aandacht voor deze gebieden zijn ingezet. Ook worden beslissingen omtrent transformatie of sloop en gebruik van circulaire materialen doorgaans in een veel vroeger stadium van projectvorming besloten, nog ruim voordat de Planadviesraad voor advisering wordt ingeschakeld.

Deze nieuwe taak is soms wennen, maar de PAR ondersteunt zo wel heel duidelijk de ambities die zijn geformuleerd in onder andere de Visie Deventer Circulair (raadsbesluit 17-07-2024) en het Biodiversiteitsplan.

De PAR heeft over dit onderwerp samen met de beleidsadviseurs Circulaire Economie op 16 januari 2025 een goed bezochte lezing gehouden in het Auditorium.

Pagina 7 - Beleidsvisies

De PAR adviseert in het kader van het Biodiversiteitsplan om concreet te gaan handelen in lijn met de Europese regelgeving om uiterlijk 2030 de afname een halt toe te roepen en om te buigen naar een toename. Deze regelgeving vormt het kader voor ons Biodiversiteitsplan, dus dit advies is per definitie meegenomen.

De PAR adviseert de Groenblauwe hoofdstructuur ook te zien als een middel om de stedelijke leefomgeving te verbeteren. Dit voorstel is als vanzelfsprekend een aspect dat in toekomstige stedenbouwkundige ontwerpen een rol zal spelen.

Pagina 8 - Terrassen

De PAR constateerde in 2024 dat er spanning optreedt bij de terrassen tussen hedendaagse wensen en ruimtelijke kwaliteit. De PAR adviseert daarom voor de terrassen in de binnenstad een nieuwe integrale visie te maken, waarbij kan worden voortgebouwd op het Terrassenplan uit 2010 en de Beleidsregels terrassen uit 2016, maar waarin de huidige ontwikkelingen en eigentijdse wensen kunnen worden meegenomen. Het college ziet de spanning en onderschrijft de wens voor een nieuwe visie.

**Samen maken
we de ruimte...**

Respect voor het verleden, oog voor de toekomst

Aandacht voor duurzaamheid, ecologie en gezondheid

Ruimte voor ontmoeting

**Omgevingskwaliteit
gemeente Deventer**

Jaarverslag 2024

Over 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...

In 2025 bestaan we 100 jaar. Al een eeuw lang zetten we ons bij Het Oversticht in om gemeenten en inwoners te ondersteunen bij het maken van slimme en weloverwogen keuzes. We koesteren monumentale waarden, maar kijken altijd vooruit: hoe geven we onze omgeving vorm in een tijd waarin ruimte steeds schaarser wordt en wetgeving voortdurend verandert?

We staan op een kantelpunt. De druk op onze leefomgeving neemt toe en vraagt om inventieve en duurzame oplossingen. De woningnood, klimaatverandering en energietransitie stellen ons voor complexe opgaven. Tegelijkertijd worden we geconfronteerd met vergrijzing, veranderende mobiliteitsvraagstukken en de afname van biodiversiteit. Steden en dorpen veranderen, terwijl inwoners meer dan ooit behoefte hebben aan een gezonde en herkenbare leefomgeving.

In deze dynamische realiteit willen we bestaande kwaliteiten behouden, maar ook ruimte maken voor vernieuwing en groei. Die balans is uitdagend, maar cruciaal om onze leefomgeving levendig, herkenbaar en toekomstbestendig te houden. In die toekomst gunnen we iedereen een dak boven zijn hoofd op een plek waar men zich thuis voelt.

Naast het behoud van waarden denken wij graag mee over het versnellen van processen om daadwerkelijk meer woningen te realiseren voor alle doelgroepen. Vanuit onze jarenlange ervaring denken wij creatief mee met gemeenten over uiteenlopende vraagstukken. Zo dragen we bij om deze processen zo efficiënt, klantvriendelijk en betrouwbaar mogelijk te kunnen vormgeven.

Het afgelopen jaar werkten we voor het eerst met de Omgevingswet. Deze wet stimuleert een meer integrale benadering van ruimtelijke vraagstukken en sluit naadloos aan op onze werkwijze. Een belangrijke verandering is de overgang van werken met een welstands- of monumentencommissie naar een gemeentelijke adviescommissie (GAC). Wij nemen actief deel aan deze commissies en voorzien gemeenten van onafhankelijke inzichten, waardoor besluitvorming efficiënter en effectiever wordt.

Jaarlijks beoordelen we in onze regio ongeveer tienduizend plannen in ruim dertig gemeenten – van kleine uitbreidingen tot grote gebiedsontwikkelingen. Onze rol is helder: we helpen gemeenten om plannen te beoordelen en de karakteristieke identiteit van steden en dorpen te versterken. We werken vanuit het principe: lokaal regelen wat moet en loslaten wat kan. In tegenstelling tot het verouderde beeld van een bureaucratisch orgaan, zetten wij ons in voor transparante en soepele processen.

De opgaven waar we voor staan worden steeds groter, van klimaatadaptatie tot het benutten van erfgoed als kans. Met onze onafhankelijke blik en jarenlange ervaring spelen we proactief in op deze ontwikkelingen. Zo dragen we bij aan duurzame, herkenbare en toekomstbestendige steden en dorpen waarin mensen graag wonen, werken en verblijven.

In dit jaarverslag nemen we u graag mee in de trends, uitdagingen en oplossingen die we in 2024 hebben verkend. Zo speelde het behouden van de historische waarde van monumenten en het beschermd stadsgezicht, het stimuleren van duurzaam bouwen en het realiseren van woningbouw met oog voor de bestaande omgevingen een belangrijke rol. Samen werken we aan een leefomgeving die continu in beweging is.



Rik Onderdelinden

Programmateamleider Omgevingskwaliteit

'We werken vanuit het principe: lokaal regelen wat moet en loslaten wat kan'

Samen werken aan kwaliteit





Samen werken aan kwaliteit

Proces en werkwijze

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht, wat betekent dat wetten zijn gebundeld en initiatiefnemers meer verantwoordelijkheid krijgen. Welstands- en monumentenadvisering vindt in iedere gemeente plaats vanuit de gemeentelijke adviescommissie (GAC), maar Deventer hanteert de naam Planadviesraad Ruimtelijke Kwaliteit. Die bestaat uit leden met uiteenlopende vakgebieden, zoals architectuur, erfgoed, restauratie, landschap en stedenbouw. De Planadviesraad beoordeelt de complexere en beeldbepalende bouwaanvragen en denkt actief mee over grote en beeldbepalende ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Deventer. Na moties van de raad worden ook de thema's duurzaamheid, ecologie en gezondheid meegenomen in de integrale advisering.

De secretaris behandelt de reguliere plannen van initiatiefnemers, eventueel in samenwerking met de erfgoed- of landschapsadviseur. Deze persoonlijke benadering zorgt ervoor dat initiatiefnemers op een toegankelijke manier in gesprek kunnen gaan over hun plannen tijdens het vooroverleg. Hierbij denkt de secretaris waar nodig mee over oplossingen, waarna eventuele verbeteringen kunnen worden doorgevoerd. Door deze werkwijze krijgen veel plannen bij de eerste indiening een positief advies.

*‘De secretaris denkt
waar nodig mee over oplossingen’*



Ruimte voor ontmoeting



Gebiedsontwikkeling

Verdichting binnen bestaande stadsgrenzen speelt een centrale rol in recente gebiedsontwikkelingen, zoals bij Topicus, en bij plannen voor herontwikkeling van het terrein van de voormalige Tapijtfabriek en het Sensoraterrein. Voor deze twee laatste locaties is een stedenbouwkundig beeldkwaliteitsplan opgesteld en goedgekeurd. In de advisering is met name ingezoomd op de relatie tussen de nieuwe bebouwing en de omliggende openbare ruimte. Na een aantal behandelingen in de Planadviesraad is de ruimtelijke kwaliteit door de ontwerpers van de plannen verbeterd.

Beide projecten combineren een divers woonprogramma van appartementen en grondgebonden woningen met het behoud van karakteristieke industriële gebouwen. Daarnaast is er expliciete aandacht voor vergroening, klimaatadaptatie en sociale aspecten. De plannen bieden ruimte voor ontmoeting en bevorderen sociale samenhang en gezondheid; thema's die steeds belangrijker worden binnen stedelijke ontwikkeling. De koppeling tussen fysieke leefomgeving en maatschappelijke opgaven krijgt hiermee concreet vorm in Deventer.

In de afgelopen jaren is het steeds gebruikelijker geworden om al in de vroege fases van gebiedsontwikkelingen advies te geven, een werkwijze die inmiddels is ingebed in onze praktijk. De Planadviesraad denkt vanaf de eerste fase mee over handelingsperspectieven, stedenbouwkundige plannen, master-, beeldkwaliteits- en bouwplannen, en over de inrichting van het openbaar gebied. Bij gebiedsontwikkelingen en visies adviseert de Planadviesraad ook over opgaven als natuurinclusief, circulair en duurzaam bouwen, de klimaatopgave en vergroening van de stedelijke omgeving.

Door al tijdens het vooroverleg bij bouwplannen te adviseren, kan de Planadviesraad ruimtelijke kwaliteit vanaf het begin waarborgen en versterken. Deze vroege betrokkenheid voorkomt dat processen later in het traject vertragen. Dat is belangrijk om de realisatie van woningen te versnellen. Het maken van zorgvuldige afwegingen van ruimtelijke kwaliteit in het proces van gebiedsontwikkelingen is belangrijk met het oog op mogelijke bezwaarprocedures.



Leefbaar en gezond

Aandacht voor circulair bouwen

In 2024 is de Visie Deventer Circulair vastgesteld, waarmee circulair bouwen een belangrijke plek heeft gekregen in het gemeentelijk beleid. Bij verschillende ontwikkelingen en aanbestedingen is hierover geadviseerd, met bijzondere aandacht voor het waarmaken van circulaire ambities in zowel ontwerp als uitvoering. In de adviezen van de Planadviesraad is daarom het belang benadrukt dat de gemeente hier actief op toetst, zodat bijvoorbeeld het toepassen van circulaire materialen ook daadwerkelijk plaatsvindt. Circulair bouwen vraagt om bewuste keuzes, vaak al in een vroeg stadium, zoals de afweging tussen sloop-nieuwbouw of hergebruik. Ook bij projecten waar de gemeente de opdrachtgever is, zoals scholen en sporthallen, is gewezen op de rol van de gemeente en het belang van het terugdringen van de CO₂-impact. Een goed voorbeeld van meetbare criteria voor circulair bouwen in een aanbesteding is De Hofdame in het Havenkwartier.

‘Circulair bouwen vraagt om bewuste keuzes in een vroeg stadium’

Beleidsvisies

In 2024 heeft de Planadviesraad geadviseerd over drie visies die sterk samenhangen met de vergroening van de stad en de klimaatopgave: het Biodiversiteitsplan, de Groenblauwe Hoofdstructuur en Groen in de Binnenstad. Deze visies zijn van groot belang voor de leefbaarheid en gezondheid van het stedelijk gebied. Bij het advies over het Biodiversiteitsplan lag de nadruk onder andere op het meetbaar maken van ambities, zoals het tegengaan van de afname van stedelijk groen. Een concreet advies was om in lijn met Europese regelgeving uiterlijk in 2030 deze afname een halt toe te roepen en te zorgen voor een daadwerkelijke toename van groen in de stad.

Bij advisering over de Groenblauwe Hoofdstructuur is gekeken naar ecologische versterking en naar de relatie met het verbeteren van de gezondheid en leefkwaliteit. Denk aan groene routes, mogelijkheden voor beweging en verkoeling in de stad. De samenhang tussen ecologie en het dagelijks leven van inwoners stond in de advisering centraal: het gaat erom dat vergroening niet alleen goed is voor de natuur, maar ook bijdraagt aan een prettige en gezonde leefomgeving voor iedereen.

De Groenblauwe Hoofdstructuur versterkt samen met het Biodiversiteitsplan het al verplichte natuurinclusief bouwen bij alle bouwopgaven.





Ontwikkelingen (historische) binnenstad

Deventer kent een belangrijke verdichtingsopgave in het bebouwde gebied. De Planadviesraad maakt daarbij zorgvuldige afwegingen voor wat betreft bouwvolumes en bouwhoogtes en kijkt goed naar ruimtelijke kwaliteit en capaciteit. De verdichtingsopgave wordt met name zichtbaar bij de planontwikkeling bij Topicus, het optoppen van de Hema en de ontwikkeling bij de KPN-locatie. De ruimtelijke opgave van dit moment vraagt ook om slimme keuzes op het gebied van mobiliteit en bebouwingsdichtheid. Op strategische locaties, zoals rondom OV-knooppunten bij bijvoorbeeld Topicus tegenover het station, is het essentieel om in hogere dichtheden te bouwen. Juist daar is de kans het grootst dat nieuwe ontwikkelingen leiden tot meer gebruik van het openbaar vervoer in plaats van extra autoverkeer.

Terrassen en trafohuisjes

De terrassen op de Brink vragen om zorgvuldige afstemming tussen economische functies en ruimtelijke kwaliteit. In het kader van het terrassenbeleid is geadviseerd over het behoud van heldere looppaden en het voorkomen van verrommeling, met name op plekken als de Brink en de Grote Kerkhof.

Denk hierbij aan elementen als parasols, windschermen, plantenbakken en de positionering van de looppaden. Juist op de Brink, waar de stadswanden bijna volledig bestaan uit rijks- en gemeentelijke monumenten, is het belangrijk dat de historische beleving van de ruimte behouden blijft. De stedelijke kwaliteit van deze plek is een kracht van Deventer die breed wordt gewaardeerd. Hoewel het soms lijkt alsof er een spanning bestaat tussen economische belangen en ruimtelijke kwaliteit, draagt een verzorgde, historische uitstraling juist ook bij aan de aantrekkingskracht en daarmee aan het succes van de terrassen zelf.

Een ander punt van aandacht is het toenemende aantal transformatorhuisjes. Deze mogen vergunningsvrij worden gebouwd, maar omdat ze het beeld van de openbare ruimte mede bepalen, is het belangrijk om deze goed vorm te geven, vooral als ze op een prominente plek in de openbare ruimte geplaatst worden. Vanuit het programma Duurzaamheid van Het Oversticht is er onderzoek gedaan naar trafohuisjes, aangezien er de komende jaren in heel Nederland honderden gebouwd moeten worden. Deze kennis is ingezet in de advisering over het inpassingskader voor trafohuisjes van de gemeente Deventer.



Respect voor het verleden, oog voor de toekomst

Aandacht voor monumentale waarden

De historische binnenstad is van grote waarde voor Deventer, monumentaal, economisch én toeristisch. In dit beschermde stadsgezicht spelen erfgoed en monumenten een constante rol binnen ruimtelijke ontwikkelingen. Er is regelmatig geadviseerd over aanvragen die gaan over restauratie, verbouwing en verduurzaming van monumentale panden. Een zorgvuldige analyse is daarbij essentieel: hoe kan een gebouw worden aangepast of verduurzaamd zonder afbreuk te doen aan de monumentale waarde? Verduurzaming is steeds vaker onderdeel van plannen. Dat kan goed samengaan met behoud van erfgoed, mits er aandacht is voor de balans tussen oud en nieuw. In de advisering kijkt de Planadviesraad kritisch mee om ervoor te zorgen dat deze kwaliteit gewaarborgd blijft. Een sprekend voorbeeld is het pand De Drie Haringen achter de Waag. Oorspronkelijk gebouwd als woon- en pakhuis, krijgt het nu een nieuwe functie als kantoorgebouw, mogelijk met horeca op de begane grond. De restauratie en herbestemming worden uitgevoerd door NV Bergkwartier. Tijdens een bezoek op locatie is meegedacht over de plannen en besproken welke elementen van het gebouw beeldbepalend zijn en behouden of hersteld moeten worden, en waar ruimte is voor verantwoorde ingrepen. Het is steeds een afweging tussen behoud van historische waarde en het geschikt maken van het pand voor een nieuwe functie.

Dit proces geldt ook voor andere projecten in de binnenstad, zoals bij het naoorlogse KPN-gebouw en de Hema.

De Planadviesraad waardeert het voornemen om gebouw op de voormalige KPN-locatie te behouden en te herontwikkelen tot woongebouw. Dit past goed binnen zowel cultuurhistorisch verantwoord handelen als de principes van circulair bouwen.

Het optoppen van bestaande gebouwen In de historische binnenstad biedt kansen voor verdichting, zoals bij de ontwikkeling rond de Hema. Dit biedt kansen om op zorgvuldige wijze een nieuwe tijdslaag toe te voegen aan het stadsbeeld. Tegelijkertijd vormt het optoppen een waardevol moment om bestaande panden onder de loep te nemen. Veel naoorlogse gebouwen hadden oorspronkelijk een bijzondere kwaliteit die door latere aanpassingen vaak verloren is gegaan. Juist in deze bebouwing ligt de kans om die oorspronkelijke kwaliteit te herstellen. In het geval van de Hema is daarom geadviseerd om de oorspronkelijke staat van de gevel terug te brengen, omdat het huidige gebouw in de loop der tijd aanzienlijk is aangetast. Dit maakt het mogelijk een krachtig en betekenisvol contrast te creëren tussen het bestaande pand en de nieuwe toevoeging. Binnen de bestaande visie op hoogbouw en het beeldkwaliteitsplan kan de Planadviesraad dit soort ontwikkelingen zorgvuldig beoordelen en begeleiden.

In het advies over de Nieuwe Markt heeft de Planadviesraad aandacht gevraagd voor de mogelijkheid van het stapsgewijs uitfasen van het parkeren op het plein met een meerwaarde voor de verblijfskwaliteit, zoals ook te zien is op de Grote Kerkhof.

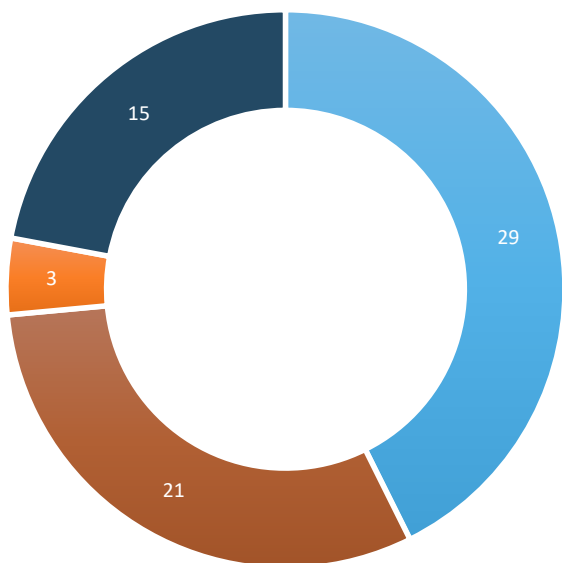


Facts & Figures

De kleuren in het onderstaande diagram geven de verschillende stadia en de beoordeling daarvan aan van de behandelde plannen in 2024. Alle plannen die wij ontvangen, toetsen wij aan het welstandsbeleid van uw gemeente.

Voordeel van vroegtijdig overleg

Wij stimuleren het om plannen al in een vroeg stadium in te dienen. Dat kan telefonisch, via een online vergadering of tijdens het spreekuur in het gemeentehuis.



Het voordeel is dat de secretaris kan meedenken en aanvragers tijdig kan voorzien van advies. Zo kunnen indieners nog voor de officiële vergunningsaanvraag wijzigingen aanbrengen. Dit vergroot de kans op een positief advies. Plannen waar al in een vroeg stadium naar is gekeken, ziet u terug in de categorieën voorlopig positief advies en voorlopig afwijzend advies.

Afwijzend advies

Plannen in de categorie afwijzend advies voldeden niet aan de toetsingskaders van het welstandsbeleid van de gemeente. Deze plannen bespreken wij zo veel mogelijk met de initiatiefnemer. Een groot deel van de plannen krijgt na dit overleg en bijstelling alsnog een positief advies.

Toelichting

Heeft u vragen over de cijfers? De secretaris geeft graag een mondelinge toelichting.

Legenda

In totaal zijn er 68 plannen behandeld in 2024

Daarvan zijn er:

- 29 plannen direct van een positief advies voorzien
- 21 plannen van een afwijzend advies voorzien
- 3 plannen van een voorlopig positief advies voorzien
- 15 plannen van een voorlopig afwijzend advies voorzien

‘Het in een vroeg stadium bespreken van de plannen, vergroot de kans op een soepel lopend proces met een positief advies’



Roel Bosch
secretaris Planadviesraad
Ruimtelijke Kwaliteit

Het Oversticht

Aan de Stadsmuur 79-83

Postbus 531

8000 AM Zwolle

038 - 421 32 57

info@hetoversticht.nl

www.hetoversticht.nl

