

Programma Centrum&Schil gemeente Deventer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer;

Besluit:

Artikel I

Het omgevingsprogramma Centrum&Schil vast te stellen zoals is aangegeven in bijlage A

Artikel II

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop dit bekend wordt gemaakt.

Besloten door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer op 20 mei 2025 met besluitnummer 2025-360.

Bijlage A

Programma Centrum&Schil gemeente Deventer

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en opgave

In de binnenstad en de direct omliggende wijken hebben zich de afgelopen periode talrijke stedelijke ontwikkelingen gerealiseerd of zijn in voorbereiding. Het gaat onder meer om de ontwikkeling van het Havenkwartier, de ontwikkeling van de Senzora locatie als gevolg van bedrijfsverplaatsing, de ingezette transformatie van de binnenstad van 'place to buy' naar 'place to be' en wonen, een autoparkeervrij Grote Kerkhof, de herinrichting van de Lebuinuspleinen en Keizerstraat, de gerealiseerde projecten van de Stationsomgeving, de groei van Topicus tot één van de toonaangevende ICT bedrijven in Nederland, maar ook het faillissement van Roto Smeets met kansen voor transformatie in het centrumgebied.

De ontwikkeling van deze gebieden vraagt om investeringen in woningbouw, de kwaliteit van de openbare ruimte, investeren in voorzieningen en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Sinds 2020 worden alle maatregelen en woningbouwlocaties in dit gebied in samenhang aangestuurd. Ondanks de corona periode zijn al stappen gezet, hetgeen uiteindelijk geresulteerd heeft in een subsidiebijdragen van het Rijk en provincie in de investering in de bijbehorende infrastructurele maatregelen.

Het is tijd voor een volgende stap. Afgelopen jaren is duidelijk geworden dat de gemeentelijke rol bij binnenstedelijke ontwikkelingen sterker moet. Door een actievere rol te spelen, kunnen gemeenten sneller inspelen op de behoeften van de gemeenschap, zoals de dringende vraag naar betaalbare woningen en duurzame stedelijke voorzieningen. Dit bevordert niet alleen de economische groei en werkgelegenheid, maar zorgt ook voor een betere coördinatie van infrastructuur, mobiliteit en klimaatadaptatie. Bovendien kunnen gemeenten zo de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren, historische en culturele waarden beschermen en een inclusieve en veerkrachtige stedelijke ontwikkeling waarborgen. Daarbij kan en moet de overheid bijdragen in private en publieke onrendabele toppen om de complexe binnenstedelijke woningbouw op gang te krijgen en te houden. Het investeren in deze onrendabele toppen zorgt er ook voor dat ondernemers en ontwikkelaars bereid zijn meer risico's te nemen.

De gemeente heeft autonomie in de openbare ruimte; het domein van een gemeente. De gemeente kan dit kapitaal goed als ultiem middel inzetten voor het versterken van zijn aanjagende rol. Goed voorbeeld doet goed volgen. De openbare ruimte is ook de plek waar de concurrerende functies elkaar ontmoeten. De ruimte is beperkt voor alle ambities de druk wordt alleen maar groter. Het gaat om parkeren, groen, klimaatadaptatiemaatregelen, energietransitie, ontspanning cultuur, evenementen, beweging, gezondheid. Sturing en principiële keuzes voor de openbare ruimte zijn dringend nodig.

De komende jaren zal deze aanjagende rol van de gemeente met als centraal kapitaalmiddel de openbare ruimte worden gebruikt om onze doelstellingen binnen de Centrum & Schil te halen. Hiervoor is een nieuw Gebiedsprogramma opgesteld.

Dit programma betreft een actualisatie van het Gebiedsprogramma Centrum&Schil 2020 dat bij vaststelling van dit programma wordt vervangen.

1.2 Centrumgebied: Centrum&Schil

Gelet op de beoogde groei van Deventer is de verwachting dat rond het jaar 2035 de stad 115.000 tot 120.000 inwoners telt met jaarlijks meer dan 3 miljoen toeristische bezoeken en 425.000 overnachtingen en 65.000 banen.

Met de huidige schaal en maat van de compacte en overzichtelijke binnenstad is duidelijk dat de beschikbare ruimte hier onder druk komt te staan. Deventer wordt een grotere stad en daar hoort een grotere huiskamer bij. Om de verschillende opgaven voor de binnenstad de ruimte te geven (toenemende drukte te spreiden, parkeren, vergroenen, klimaatadaptatie, leefbaarheid en energie), wordt nadrukkelijker gekeken naar de gebieden aan de buitenzijden van de Buitengracht: deze gaan meer meedoen.

De invloedssfeer van de binnenstad wordt groter en daarmee zullen de grenzen ervan verschuiven; de binnenstad treedt naar buiten. Het centrumgebied van Deventer reikt stukje bij beetje verder dan de bekende historische binnenstad binnen de grachten. Afgelopen jaren hebben meerdere nieuwe ontwikkelingen de sprong over de Buitengracht gemaakt. De binnenstad zelf biedt aan steeds meer functies een plek: wonen, detailhandel, horeca, cultuur, ambachten, werken.

In deze dynamische schil rondom het centrum is de laatste jaren een toename van grote en complexe gebiedsontwikkelingen zichtbaar die een schaa sprong maken ten opzichte van de schaal en maat van de binnenstad. Transformaties van verouderde en in onbruik geraakte werkgebieden hebben in dit gebied geleid tot nieuwe en succesvolle woon-werkmilieus, waaronder het Havenkwartier en in de nabije toekomst Senezora, Sluiskwartier, stadscampus De Kien en het voormalige Roto-Smeetsgebied.

De toevoeging van een rijke mix van woningen, werkplekken en voorzieningen met behoud van erfgoed heeft hier geleid tot het begin van een levendig binnenstedelijk gebied op loopafstand van de binnenstad en station. Afgelopen jaren zijn hier inmiddels ruim 500 woningen gebouwd. In het centrumgebied voegen we de komende jaren nog eens 1650 nieuwe woningen en meer dan 1000 werkplekken aan toe. Dat vraagt om een integrale aanpak. En om een visie op de openbare ruimte die ruimte biedt aan groen, water, biodiversiteit, verblijven, bewegen en ontmoeten. En om te investeren in de openbare ruimte.

Zo krijgt de Centrum&Schil een grote betekenis als plek van ontmoeting in de stad. Centraal gelegen, op loopafstand van station en binnenstad en goed bereikbaar vanuit de wijken en omliggende kernen. Verdere verdichting en functiemenging in de Centrum&Schil én transformatie van het stationsgebied tot een multifunctionele Stadscampus en ov- knooppunt dragen zo sterk bij aan de groeiambities van de stad én de regio Stedendriehoek.

1.3 Wat is het omgevingsprogramma?

Eén van de 6 kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsprogramma. Een omgevingsprogramma bevat de uitwerking van het beleid en de maatregelen om de doelstellingen, zoals die zijn geformuleerd in het beleid, te bereiken. In een omgevingsprogramma staan de uitwerkingen en acties die nodig zijn om de ambities uit de Omgevingsvisie te bereiken. Er zijn meerdere typen programma's. Het omgevingsprogramma dat voorligt is een 'vrijwillig programma'.

Dit programma Centrum&Schil bevat ruimtelijke ambities en visie alsmede een doorkijk naar de opgaven in het gebied en de voorziene transformatie van de fysieke leefomgeving in de Centrum&Schil voor de middellange termijn tot de periode 2025 – 2035. Het programma beschrijft de opgaven en benodigde maatregelen voor transformatie van het gebied. Inwoners en gebruikers van het gebied krijgen inzicht in wat gemeente gaat oppakken om haar ambities in het gebied te realiseren.

Het programma bestaat uit verschillende programmadelen:

- Het omgevingsprogramma, het deel van het programma dat jaarlijks wordt gemonitord bestaande uit de opgaven, maatregelen, bijbehorende financiën en participatie.
- Programmadeel A: De Binnenstad naar buiten omschrijft de leidende principes voor ontwikkelingen in de vier focusgebieden binnen de Centrum&Schil.
- Programmadeel B: De Openbare ruimte Centraal dient als (ontwerp)leidraad bij de projecten en investeringen in de openbare ruimte.

Het programma biedt een kader voor een breed scala aan ontwikkelingen, van herinrichting van straten en pleinen tot grootschalige transformaties. De maatregelen uit het programma worden geïntegreerd in stedelijke investeringsprogramma's, zoals MIND en MJOP.

Het programma is een actualisatie van het in 2020 door het college vastgestelde gebiedsprogramma Centrum&Schil op basis waarvan het Rijk gelden aan gemeente beschikbaar heeft gesteld en vervangt dat programma uit 2020. In het gebiedsprogramma Centrum&Schil zijn de ambities en de bouwstenen zoals genoemd in het door de raad vastgestelde 'Ontwikkelperspectief de Kien' opgenomen.

1.4 Relatie met Omgevingsvisie en bestaand beleid

1.4.1 Deventer Bouwt

Dit gebiedsprogramma Centrum&Schil kan worden beschouwd als uitwerking van bestaand beleid waarin ambities en ontwikkelingen binnen de Centrum&Schil in onderlinge samenhang worden beschreven. Het omgevingsprogramma geeft invulling aan reeds gemaakte beleidsafwegingen waaronder de Omgevingsvisie 2019, de besluitvorming in het kader van de Hoofdwegenstructuur en diverse gebieds-specifieke kaders, waaronder bijvoorbeeld Ontwikkelperspectief de Kien, Masterplan Roto Smeets en Topicus.

In de aanloop en opmaat naar de nieuwe Omgevingsvisie 2026 is een proces doorlopen onder de titel 'Deventer Bouwt'. Op 27 november 2024 heeft de gemeenteraad het tussenproduct Wonen Ruimte Stad

fase 3 (Kansenkaart Wonen Deventer) vastgesteld. Het tussenproduct, de Kansenkaart laat zien hoe de keuzes voor woningbouw na 2028 samenhangen met andere thema's en opgaven binnen Deventer. Om te komen tot nieuwe woningbouwlocaties zullen keuzes en afwegingen gemaakt moeten worden. Naast woningbouw zijn er meer opgaven met een ruimtevraag, zoals energietransitie, werklocaties, landbouwtransitie en nieuwe natuur. Vooruitlopend op de definitieve aanwijzing van de kwantitatieve en kwalitatieve programmering wonen, ruimte en stad heeft de raad besloten het bestaand beleid 'de compacte stad' voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties te continueren waaronder de planuitwerking binnen het gebiedsprogramma Centrum&Schil. Ook is er budget beschikbaar gesteld voor de verdere verkenningen van de genoemde (potentiële) woningbouwlocaties in Centrum&Schil.

Omgevingsvisie 2026

Het traject voor het herijken van de Omgevingsvisie 2019 is in gang gezet. De nieuwe Omgevingsvisie wordt in 2026 voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. De Omgevingsvisie 2026 omvat de integrale visie voor Deventer en vervangt daarmee de in de loop van de tijd diverse vastgestelde beleidsnota's. Dit Omgevingsprogramma blijft gedurende de looptijd van ontwikkeling van de Centrum&Schil bestaan. Bepaalde bouwstenen uit het programma zullen worden opgenomen in de Omgevingsvisie.

1.4.2 Omgevingsplan Deventer

Voor het gebied Centrum&Schil geldt nu Omgevingsplan gemeente Deventer. De toegelaten functies sluiten aan bij de bestaande functies en kennen beschermende regels voor o.a. het historische stadsgezicht. Het Omgevingsplan voorziet nog niet in nieuwe bouwmogelijkheden voor woningen. Voor diverse gebiedsontwikkelingen met woningbouw binnen Centrum&Schil lopen separate trajecten, waarbij voor iedere gebiedsontwikkeling met een eigen proces de benodigde planologische ruimte wordt gereserveerd. Nadat het Programma is vastgesteld, wordt een vervolg gegeven aan de uitwerking van de plannen en maatregelen door waar dit nodig is te voorzien in de planologische ruimte om de beoogde maatregelen ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren.

1.4.3 Voorkeursrecht Haveneiland

Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente op 22 mei 2024 een voorkeursrecht gevestigd op gronden op het Haveneiland. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. Het geeft de gemeente de gelegenheid haar positie ten aanzien van een voornemen tot transformatie van het gebied te kunnen verkennen en verder vorm te geven.

In het besluit voor het Voorkeursrecht is opgenomen dat aan de gronden op het Haveneiland de functies "Wonen, werken en maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen" wordt toegedacht. Deze functies zijn nog niet opgenomen in een Omgevingsvisie of Programma.

Met het besluit van de raad van 27 november 2024 in het kader van het traject 'Deventer Bouwt' heeft de raad besloten dat voor Haveneiland de voorwaarden waaronder woningbouw kan plaatsvinden nader worden uitgewerkt en vastgelegd als richtinggevende uitspraak van de raad (RUR) voor vaststelling van de Omgevingsvisie. Dit Omgevingsprogramma Centrum&Schil voorziet niet in deze uitwerking voor woningbouw op het Haveneiland.

Het programma Centrum&Schil beschrijft de ambities, opgaven en maatregelen voor het gehele gebied voor de periode tot 2035 en daarna. De specifieke uitwerking voor het Haveneiland wordt vormgegeven in een Omgevingsprogramma Haveneiland waarin de specifieke opgave en voorwaarden waaronder worden vormgegeven. Als dat omgevingsprogramma Haveneiland wordt vastgesteld vóór 22 mei 2027 wordt het gevestigde Voorkeursrecht voor nog eens 3 jaar wordt verlengd.

1.4.4 Hoofdwegenstructuur en mobiliteitsplan Binnenstad en Periferie

Op 26 februari 2025 heeft de raad besloten over de basisvoorkeursvariant hoofdwegenstructuur, als onderdeel van de herijking hoofdwegenstructuur. Dit besluit hing samen met besluit over het mobiliteitsplan Binnenstad & Periferie dat op 19 maart 2025 is vastgesteld.

De basisvoorkeursvariant gaat over de maatregelen in de hoofdwegenstructuur tot 2030, gebaseerd op reeds vastgestelde ruimtelijke ontwikkelingen en drie uitgangspunten:

1. Ontwerpen vanuit het STOMP principe;
2. In principe verlagen van de maximumsnelheid op gebiedsontsluitingswegen naar 30km/u;

3. Hanteren van het dakpanprincipe.

De maatregelen aan de hoofdwegenstructuur na 2030 worden onderdeel van de Omgevingsvisie. Hierbij zullen ook maatregelen als een derde brug afgewogen worden, rekening houdend met de visie en ambities voor extra woningen en de uitgangspunten voor een duurzaam mobiliteitssysteem in Deventer na 2030 (fase 6 tot en met 9).

Fase 6 t/m 9 van het plan van aanpak voor de hoofdwegenstructuur worden onderdeel van het traject en product Omgevingsvisie.

Tussenproduct Mobiliteitsplan Binnenstad en Periferie

Het besluit over de het tussenproduct Mobiliteitsplan Binnenstad en Periferie is onderdeel van het integrale mobiliteitsplan binnenstad en periferie. Het hangt ook direct samen met de opgaven uit dit programma Centrum&Schil.

Waar de "Basisvoorkeursvariant Hoofdwegenstructuur" zich richt op de hoofdwegen in en rond de stad, focust het tussenproduct van het "Mobiliteitsplan Binnenstad en Periferie" op de specifieke uitdagingen in de binnenstad en de omliggende gebieden en borduurt hiermee voort op de principes uit de Basisvoorkeursvariant Hoofdwegenstructuur. Het Mobiliteitsplan Binnenstad en Periferie is gebaseerd op twee kernprincipes:

- 1) Een leefbare binnenstad en periferie
- 2) Een gastvrije binnenstad en periferie

Hoewel de doorlooptijd van het Gebiedsprogramma Centrum&Schil langer is dan van het mobiliteitsplan wordt bij het opstellen van het mobiliteitsplan rekening gehouden met de ambities uit het voorliggende gebiedsprogramma. Bij het opstellen van het definitieve Mobiliteitsplan Binnenstad en Periferie wordt er verder gekeken tot na 2035. Waar het tussenproduct voornamelijk richting geeft zal het definitieve mobiliteitsplan concreter van aard zijn. Hierin worden onder meer de verschillende uitwerkingsrichtingen verder op detailniveau uitgewerkt. Bij het opstellen hiervan wordt input gebruikt van de onderzoeken waar dit tussenproduct een aanzet toe geeft. Nieuwe inzichten die voortkomen uit het vernieuwen van het parkeerbeleid worden hierin meegenomen. Ook wordt er dan rekening gehouden met de woningen die na 2030 gebouwd gaan worden en worden ook meer fundamentele oplossingen zoals een 3e IJsselbrug beschouwd.

De uitkomsten van de tussenproducten van beide trajecten worden in dit gebiedsprogramma als basis gezien voor nadere uitwerking van de ambities van Centrum&Schil. Het mobiliteitsbeleid, reeds als basis verankerd in het vigerende verkeersbeleid, wordt gebaseerd op de ambities vanuit meerdere beleidsdoelstellingen van de stad. De koers ervan wordt bepaald aan de hand van de volgende hoofdkeuzes:

- Verdichten: we willen groeien vanuit de compacte stad gedachte en concentreren de verdichting rondom OV knooppunten en centrumvoorzieningen. Deventer zet zich maximaal in voor de fiets als hét vervoermiddel voor afstanden tot 15 km.
- Verbinden: We bundelen verkeer op de hoofdwegen en zorgen dat doorgaand verkeer niet door onze binnenstad, wijken en dorpen rijdt. Daarnaast willen we het autoverkeer in en rond de binnenstad verminderen, zodat voetgangers, fietser en openbaar vervoer meer ruimte krijgen. Tegelijkertijd blijven belangrijke bestemmingen in de binnenstad bereikbaar.
- Veraangename: verdichting vraagt om een hoogwaardige, groene openbare ruimte met meer ruimte voor verblijf. Gebruik en inrichting zal daarom meer gericht zijn op ontmoeting en beweging en minder op de auto.
- Verknopen: we concentreren de verdichting rondom ov-knooppunten en geven daarom de voorkeur aan de trein voor de lange afstand met de fiets als voor- en natransport. We kiezen ervoor om autoverkeer zoveel mogelijk in mobiliteitshubs af te vangen, op loop- en fietsafstand van station en binnenstad.
- Verleiden en Veranderen: we moedigen ander gedrag aan door te voorzien in een aantrekkelijke leefomgeving met veilige verbindingen voor de voetganger en goede fietsvoorzieningen. Daarnaast willen we gedrag sturen door het versterken van collectief vervoer, het faciliteren van deelmobiliteit en door passend parkeerbeleid.

1.5 Doelstelling gebiedsprogramma Centrum&Schil

Voor Centrum&Schil is al verschillend beleid vastgesteld en zijn diverse gebiedsontwikkelingen gestart of in gang gezet.

Met behulp van dit gebiedsprogramma is structuur en samenhang gebracht in de diverse lopende ontwikkelingen en geplande opgaven en maatregelen binnen Centrum&Schil. Het programma geeft voor inwoners van de stad inzicht in welke maatregelen zijn voorzien en geeft houvast bij het gestructureerd uitvoering geven aan alle opgaven. De ambities met de daarbij behorende maatregelen zijn vertaald in een investerings- en uitvoeringsprogramma met maatregelen waardoor een integraal beeld ontstaat van de uitvoeringstaken waarvoor de gemeente staat in Centrum&Schil.

Doordat het programma jaarlijks wordt gemonitord en zonodig bijgesteld blijft de focus helder en kan op maat worden gestuurd op de realisatie van de opgaven en maatregelen.

Om de groei en ambities van Deventer te ondersteunen, biedt het programma met programmadeel A **de binnenstad naar Buiten** een strategisch plan voor langere termijn met leidende ontwikkelprincipes voor de verschillende focusgebieden in Centrum&Schil en met Programmadeel B **de openbare ruimte centraal** een helder kwaliteitskader voor de inrichting van de openbare ruimte.

De ambities van het programma Centrum&Schil reiken verder dan periode 2025 -2035. Voor de periode 2025 -2035 zijn er financiële middelen van rijk, provincie en gemeente beschikbaar voor het realiseren van een beperkt aantal doelstellingen in de fysieke ruimte door infrastructurele en ruimtelijke ingrepen. Daarmee kan een begin gemaakt worden van het realiseren van de grotere ambities voor de Centrum&Schil.

Hoe de ambities na 2035 te realiseren vraagt een verdergaande ontwikkelstrategie dan de reikwijdte van het voorliggende gebiedsprogramma. Dit betekent in elk geval dat we slim en integraal moeten handelen om nu ingrepen te doen die in de toekomst gaan bijdragen aan de ambities voor na 2035.

1.6 Status en Governance gebiedsprogramma

Dit omgevingsprogramma betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het College van Burgemeester en wethouders. Het omgevingsprogramma is met participatie tot stand gekomen.

Het omgevingsprogramma wordt digitaal bekendgemaakt via het DSO via www.regelsopdekaart.nl

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de programmaonderdelen A: De Binnenstad naar buiten en deel B: de openbare ruimte centraal toegelicht. In de derde paragraaf wordt een doorkijk gegeven naar de benodigd beleid voor de kansen in de openbare ruimte voor de beoogde mobiliteitstransitie.

In hoofdstuk 3 zijn de opgaven en maatregelen in Centrum&Schil per focusgebied beschreven. Om uitvoering te kunnen geven aan de verschillende opgaven en maatregelen wordt een aanpak per cluster voorgesteld.

Hoofdstuk 4 geeft weer voor welke opgaven en maatregelen reeds in financiën is voorzien. Ook wordt nader toegelicht op welke wijze invulling wordt gegeven aan het kostenverhaal en de financiële bijdragen.

In hoofdstuk 5 is beschreven op welke wijze er aandacht is gegeven aan communicatie en participatie voor dit programma.

2. Visie en ambities Centruumschil

2.1 Programmadeel A: De binnenstad naar buiten



Gelet op de beoogde groei van Deventer is de verwachting dat rond het jaar 2035 de stad 115.000 tot 120.000 inwoners telt en jaarlijks meer dan 3 miljoen toeristische bezoeken en 425.000 overnachtingen. Met de huidige schaal en maat van onze compacte en overzichtelijke binnenstad weten we zeker dat de beschikbare ruimte hier onder druk komt te staan.

We worden een grotere stad en daar hoort een grotere huiskamer bij. Om de verschillende opgaven voor de binnenstad de ruimte te geven (toenemende drukte te spreiden, parkeren, vergroenen, klimaatadaptatie, leefbaarheid), kijken we nadrukkelijker naar de gebieden aan de buitenzijden van de Buitengracht: deze gaan meer meedoen, met andere woorden: De binnenstad naar buiten.

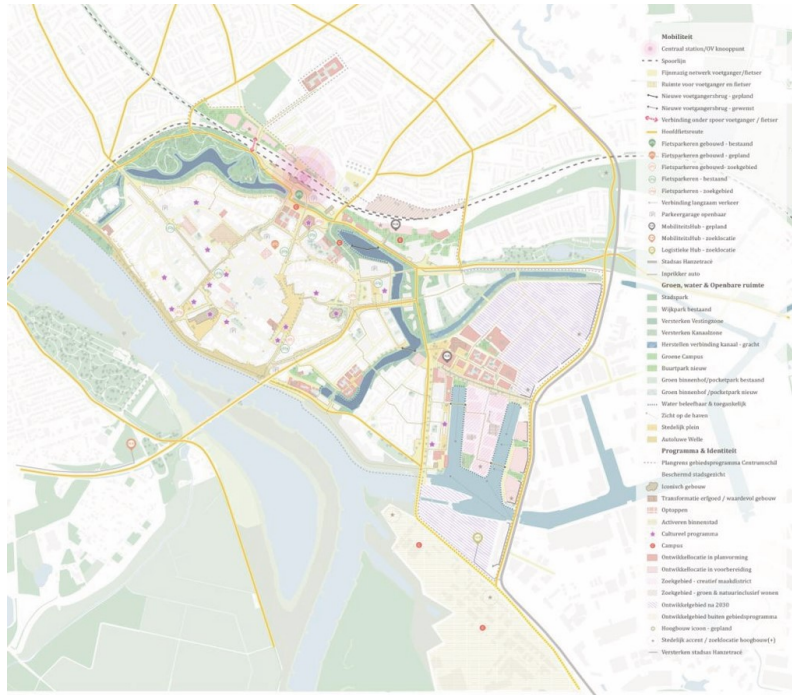
De invloedssfeer van de binnenstad wordt groter daarmee zullen de grenzen ervan verschuiven. Het centrumgebied van Deventer reikt stukje bij beetje verder dan de bekende historische binnenstad binnen de grachten. Afgelopen jaren hebben meerdere nieuwe ontwikkelingen de sprong over de Buitengracht gemaakt.

In deze dynamische schil rondom het centrum is de laatste jaren een toename van grote en complexe gebiedsontwikkelingen zichtbaar die een schaalsprong maken ten opzichte van de schaal en maat van de binnenstad. Transformaties van verouderde en in onbruik geraakte werkgebieden hebben in dit gebied geleid tot nieuwe en succesvolle woon-werkmilieus, waaronder het Havenkwartier.

De toevoeging van een rijke mix van woningen, werkplekken en voorzieningen met behoud van erfgoed heeft hier geleid tot het begin van een levendig binnenstedelijk gebied op loopafstand van de binnenstad. Afgelopen jaren zijn hier inmiddels ruim 500 woningen gebouwd. In het centrumgebied voegen we de komende jaren nog eens 1650 nieuwe woningen en meer dan 1000 werkplekken aan toe.

In het programmadeel: 'De binnenstad naar buiten' zijn de focusgebieden en de leidende ontwikkelprincipes opgenomen en voor de verschillende gebieden in Centrum&Schil. Dit deel van het programma is opgenomen als Deel A van dit programma. Het programmadeel is een strategisch plan kader voor de uitwerkingen van de ontwikkelingen in Centrum&Schil.

In het programmadeel worden leidende principes voor de vier te onderscheiden focusgebieden weergegeven.



2.2 Programmadeel B: De openbare Ruimte Centraal



De openbare ruimte speelt een cruciale rol in het behouden en versterken van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van de stad. Dit geldt niet alleen voor de binnenstad, maar ook voor de omliggende wijken en Centrum&Schil als geheel. De groenblauwe stedelijke structuur – bestaande uit parken, waterpartijen en groene corridors – vormt een belangrijke schakel tussen de stad, de wijken en het landschap en draagt bij aan een gezonde en toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling.

Door te investeren in een voetgangers- en fietsvriendelijk stedelijk milieu wordt Centrum&Schil beter verbonden met de binnenstad en de omliggende gebieden. Dit versterkt niet alleen de verblijfskwaliteit, maar verhoogt ook de aantrekkelijkheid voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Dit heeft een gemeentebrede, regionale, nationale en internationale uitstraling.

Met de keuze voor inbreiding in de bestaande stad is de inrichting van (openbare) buitenruimte geen luxe, maar een noodzaak. Een kwalitatieve openbare ruimte draagt bij aan duurzaamheid, gezondheid, economische vitaliteit en sociale cohesie. Dit vraagt om zorgvuldige afwegingen en heldere prioriteiten bij de verdeling en inrichting van de beschikbare ruimte.

Met het gebiedsprogramma Centrum&Schil wordt voortgebouwd op het uitgangspunt van inbreiden voor uitbreiden. Dit doen we door te verdichten, dat wil zeggen dat er meer gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt op hetzelfde stukje stad. Dat vraagt om een integrale aanpak. En om een visie op de openbare ruimte die ruimte biedt aan groen, water, biodiversiteit, verblijven, bewegen en ontmoeten.

Het programmadeel “De openbare ruimte centraal” opgenomen als Deel B van dit gebiedsprogramma, biedt een helder kader voor de inrichting en ontwikkeling van de openbare ruimte in de Centrum&Schil. Het schetst de hoofdlijnen voor hoe verschillende ruimtelijke structuren – zoals groen, infrastructuur en verblijfsruimtes – op elkaar worden afgestemd. Het raamwerk helpt bij het maken van doordachte keuzes bij ontwerp-opgaven in de openbare ruimte en zorgt voor samenhang tussen bestaande en nieuwe ontwikkelingen, met als doel een duurzame, aantrekkelijke en functionele stad.

2.3 Mobiliteitstransitie, kansen voor openbare ruimte

De mobiliteitstransitie in Deventer speelt een cruciale rol in het verwezenlijken van de ambities op het gebied van woningbouw, voorzieningen, bedrijven, gezondheid, duurzaamheid, en veiligheid. De herijking van de hoofdwegenstructuur biedt kansen om de inrichting van de openbare ruimte te transformeren en aan te passen aan de groei en verdichting van de stad. Met beperkte ruimte en een toenemende vraag naar multifunctionele en duurzame oplossingen dwingt de mobiliteitstransitie ons om keuzes te maken over de verdeling, het gebruik en de inrichting van onze straten en pleinen.

Een belangrijk uitgangspunt binnen de herijking van de hoofdwegenstructuur is het STOMP principe, waarin prioriteit wordt gegeven aan lopen, fietsen, en openbaar vervoer boven mobiliteitsdiensten en privéauto's. Dit principe bevordert een schonere, veiligere en gezondere leefomgeving door meer ruimte te creëren voor voetgangers, fietsers en groen, en door gemotoriseerd verkeer te concentreren op hoofdwegen buiten de binnenstad, wijken en dorpen. De snelheid op veel ontsluitingswegen wordt verlaagd naar 30 km/u, wat niet alleen de verkeersveiligheid verhoogt, maar ook de leefbaarheid in stedelijke gebieden vergroot.

Naast het dakpanprincipe staat het STOMP-principe centraal in de mobiliteitstransitie. Hiermee geven we prioriteit aan stappen, trappen, openbaar vervoer en daarna aan mobiliteitsdiensten en als laatste de privéauto. Op basis van dit principe gaan we in Centrum&Schil voetganger en fietser meer faciliteren.

Parkeren

Omdat de openbare ruimte beperkt is moeten er keuzes gemaakt worden om de ambities te realiseren. Om ruimte te maken in de openbare ruimte zal het parkeren op straat verminderd moeten worden. Op termijn worden geen parkeervergunningen meer uitgeven voor Centrum&Schil, maar abonnementen in gebouwde parkeervoorzieningen. Deze moeten wel gebouwd worden en er zal een groeiscenario ontwikkeld moeten worden om vergunningen om te zetten naar abonnementen. Dit is een lange termijn ontwikkelstrategie, maar met de bouw van parkeerhubs en mogelijk een ondergrondse parkeergarage maken we een start. Dit is eveneens aanleiding geweest om te komen tot hernieuwd parkeerbeleid. Hierbij zal een beweging plaatsvinden met betrekking tot parkeernormen en gereguleerd parkeren, die beter passen bij de ambities van het STOMP-principe en een gezonde leefomgeving. Vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid staat gepland eind 2025/begin 2026. Voor de Centrum&Schil is de parkeeropgave (bouwen van mobiliteitshubs) essentieel voor het realiseren van de woningbouwopgave van met name in de binnenstad. In dit programma Centrum&Schil zetten we de geldende beleidsregels van het parkeerbeleid in om de versnelling van de woningbouwopgave en de ontwikkelingen in de Centrum&Schil waar te maken.

3. Opgaven en maatregelen

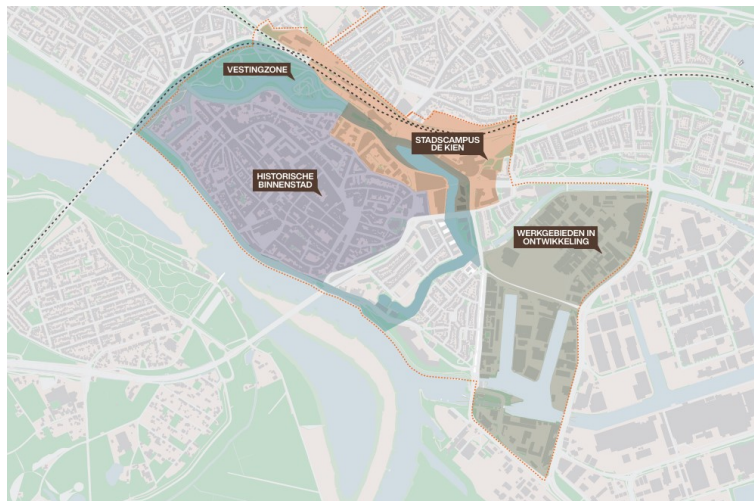
3.1 Inleiding

Het Gebiedsprogramma Centurumschil uit 2020 is vertrekpunt voor de gebiedsontwikkelingen in Centrum & Schil. Veel opgaven (projecten) zijn al in gang gezet er zijn sinds de start in 2020 al ruim 250 woningen in Centrum&Schil gerealiseerd. Enkele maatregelen in de openbare ruimte kunnen nu starten omdat er financiële dekking is. Maar om daadwerkelijk tot de gewenste ambitie te komen zijn er nog meer middelen nodig. Over de mogelijkheden wordt nader ingegaan in Hoofdstuk 4.

In dit hoofdstuk worden de opgaven en maatregelen, met andere woorden de woningbouwontwikkelingen en infrastructurele voorzieningen per focusgebied aangegeven. Voor de woningbouwopgave wordt daaraan Voorstad toegevoegd.

In de Centrum&Schil onderscheiden we de volgende focusgebieden:

1. De Historische binnenstad.
2. De Vestingszone
3. Stadscampus De Kien.
4. Werkgebieden in ontwikkeling.



3.2 Woningen en infrastructurele projecten

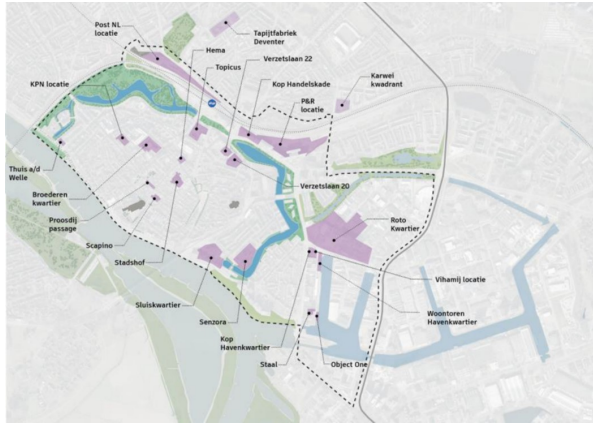
3.2.1 Woningbouw en infrastructuurprojecten

Het te realiseren totale programma voor de Centrum&Schil kan worden onderscheiden in locatie- en gebiedsontwikkelingen voor woningbouw, maatschappelijke- of culturele voorzieningen en infrastructurele projecten.

In onderstaand overzicht is een overzicht opgenomen van de te realiseren woningen in Centrum&Schil per focusgebied.

Woningbouwlijst Deventer Centrum & Schil 2025									
	betaalbaar				vrije sector		onbetaald		
	speciale huur	modderdam huur	speciale koop	betaalbare koop	specie huur	vrije sector koop	onbetaald	TOTAAL	
Totaal historische binnenstad	24	96	0	98	82	62	133	453	
Totaal vestingszone	43	42	0	0	0	99	0	184	
Totaal Stadscampus de Kien	234	203	0	30	36	138	0	641	
Totaal werkgebieden in ontwikkeling	357	98	15	226	69	279	311	1350	
Totaal voorstad	30	27	7	9	57	134	0	264	
Totaal centrum & schil	688	466	22	323	244	712	444	2899	

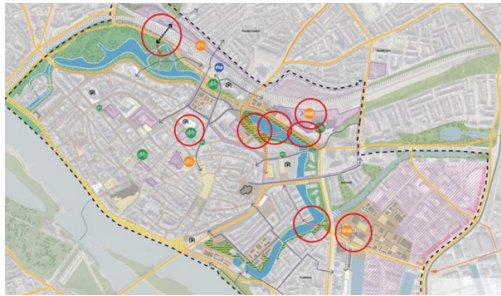
De woningbouwlocaties worden voor het overgrote deel gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van derden c.q. ontwikkelaars. Een uitzondering hierop vormen Sluiskwartier en het Havenkwartier waar ook locaties zijn die in gemeentelijk eigendom zijn. Voor deze gebieden zijn grondexploitaties opgesteld.



In bijlage 1 is een gedetailleerd overzicht van het woningbouwprogramma per locatie/gebied opgenomen.

Daarnaast is er voor Centrum&Schil een aantal maatregelen opgesteld vanuit de visie en ambities voor het gebied en het Gebiedsprogramma Centrumschil 2020 en de daarna gekoppelde versnellingsgelden.

De maatregelen in de openbare ruimte, waar aan versnellingsgeld is gekoppeld, zijn in onderstaande overzichtskaart inzichtelijk gemaakt.



3.2.2 Historische binnenstad

Hieronder wordt per focusgebied het totaal overzicht van de maatregelen per focusgebied aangegeven. Het overzicht betreft de maatregelen voor zowel de gebieds- en locatieontwikkelingen als de maatregelen voor de infrastructuur en openbare ruimte, welke de komende jaren gerealiseerd worden en gekoppeld zijn aan de beschikbare subsidies.

Gebieds- en locatieontwikkeling:

- Locaties: ruimte voor wonen boven en achter winkels
- Transformatie KPN-locatie
- Optopping Hema en Scapino
- Stadshof
- Broederenkwartier
- Bokkingshang



Broederenkwartier



KPN



Optoppen Scapino

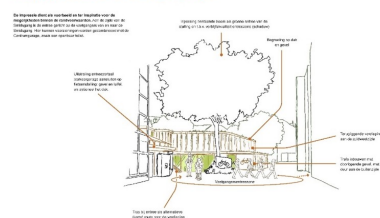


Optoppen Hema

Infrastructuur en openbare ruimte

- Realiseren gebouwde en bewaakte fietsenstalling t.p.v. Centrumgarage
- Maatregelen speed pedelec
- Herinrichting Welle Fase 1 naar GOW 30 km/u tussen Mimik en oversteek Grote Kerkhof (voortvloeiend uit besluitvorming HWS: nog geen financiële middelen beschikbaar)
- Herinrichten Welle eindbeeld (nog geen financiële middelen beschikbaar)
- Knip Bokkingshang en Emmastraat (voortvloeiend uit besluitvorming HWS: nog geen financiële middelen beschikbaar)
- Realisatie van het verlichtingsplan binnenstad (MJOP)
- Nieuwe bewegwijzering en Wayfinding Centrum&Schil (MJOP)
- Vergroenen Binnenstad en verminderen maaiveld parkeren

Mogelijk beeld aan de Smidsgang-zijde



Impressie fietsenstalling



Impressie Welle

3.2.3 Vestingzone

Gebieds- en locatieontwikkeling:

- Sluiskwartier (grex)
- Senzora



Senzora



Sluiskwartier

Infrastructuur en openbare ruimte

- Realisatie langzaam verkeer verbinding gracht Handelskade - Verzetsslaan
- Realisatie langzaam verkeer verbinding gracht Roto – binnenstad.
- Realisatie herinrichting Verzetsslaan tot groen en smart Verzetspark (De Kien)
- Versnellingsgeld beschikbaar.
- Versterken groenstructuur Knutteldorp – Buitengracht.
- Verbeteren brinkgarage (gereed)



Impressie voetgangersbrug



Impressie verzetspark

3.2.4 Stadscampus de Kien

Gebieds- en locatieontwikkeling:

- Kop Handelskade
- Herontwikkeling Topicus
- Herontwikkeling Pikeursbaan 9 en Verzetslaan 30
- Ontwikkeling Pikeursbaan 20: woningbouw
- Post-NL Locatie: herontwikkeling
- Volkstuinen: mogelijke woningbouwontwikkeling



Kop Handelskade



Impressie Topicus

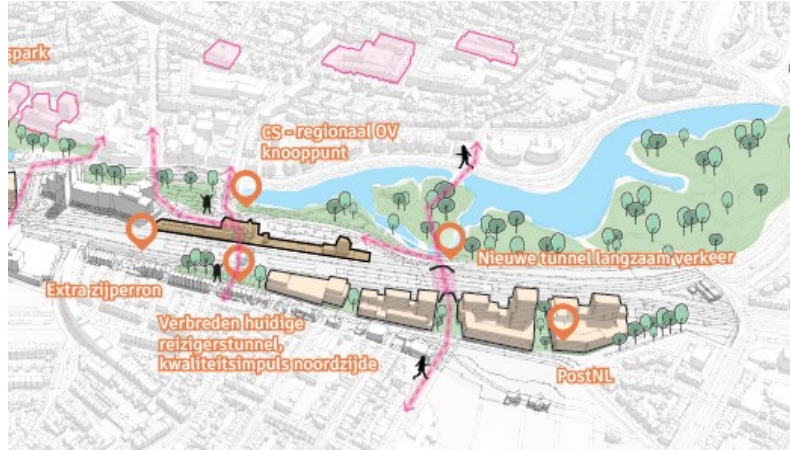


Urban Woods (Pikeursbaan 20)

Infrastructuur en openbare ruimte

- Herinrichting Handelskade
- Reconstructie Brinkgreverweg
- Herinrichten Verzetslaan tot park incl. Aankoop grond (zie ook Vestingszone)
- (Tijdelijke) Mobiliteitshub De Kien op de P&R locatie
- Realisatie langzaam verkeer verbinding gracht \handelskade - Verzetslaan (zie ook Vestingszone)
- Interwijk tunnel onder spoor voor langzaam verkeer
- Studentenroute Saxion –Station
- Parkeergarage onder de gracht (nog geen financiering beschikbaar)
- Fietsparkeervoorziening Station Noord (nog geen financiering beschikbaar)
- Herinrichting Stationsstraat
- Singel
- Singelstraat Brinkpoortstraat

- Smyrnastraat
- Herinrichting Diepenveenseweg (Station Noord)
- Herinrichting Diepenveenseweg Post NL locatie
- Smart park Campus de Kien
- Pikeursbaan
- Pikeurshof



3.2.5 Werkgebieden in ontwikkeling

Gebieds- en locatieontwikkeling:

- Havenkwartier Kop Rentree (GREX)
- Haven Kwartier Bella Macchina (GREX)
- Havenkwartier Havendame (GREX)
- Havenkwartier ter Hoeven (part. Binnen GREX)
- Havenkwartier Vihamij (part. Binnen GREX)
- Roto Smeets
- Ontwikkeling Haveneiland



Impressie Havendame



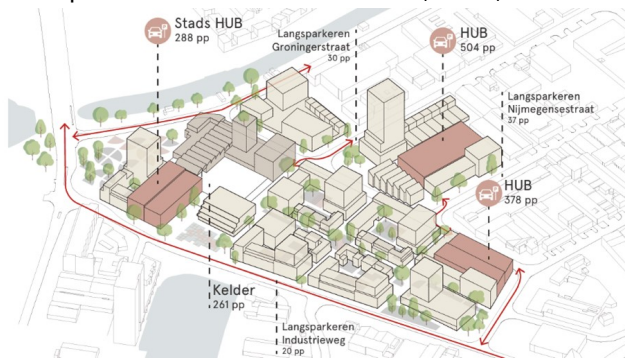
Roto



Ter Hoeven locatie

Infrastructuur en openbare ruimte

- Mobiliteitshub Roto
- Realisatie langzaam verkeer verbinding gracht Roto – binnenstad (Zie Vestingszone)
- Voorplein Roto (Mobiliteitshub)
- Herinrichting Bergpoortstraat
- Openbare ruimte Havenkwartier (GREX)



Impressie Roto ontwikkeling inclusief Mobiliteitshub (Stadshub)

De realisatie van de opgaven in Centrum&Schil worden voor een groot deel gefinancierd uit versnellingsgelden. Deze zijn dan ook leidend bij de eerste fasen van de opgaven die de gemeente in uitvoering wil brengen. Gezien de beschikbaarheid van deze middelen (start voor 2027 en gereed 2035) vraagt de realisatie om een efficiënte aanpak, waarbij versnellen van belang is. Dat wil zeggen versnellen door efficiënt, en soms parallel of vooruitlopend op besluiten stappen te zetten en voorbereidingen te treffen om het portfolio van opgaven snel tot realisatie te brengen.

3.2.6 Werken in clusters

De opgaven in de openbare ruimte zijn de opgaven die in de beschikking van de versnellingsgelden zijn opgenomen, aangevuld met aangrenzende gebieden of straten welke in samenhang moeten worden bekeken. Er wordt bij iedere uitwerking van een opgave over de grens gekeken om tot een goede ruimtelijke inpassing te komen. Integraal ontwerpen dus.

Gezien de omvang van de totale opgaven is het niet raadzaam om de projecten pas te starten als alle deelbesluiten over de benodigde individuele projecten zijn genomen. Dit zou tot onnodige vertragingen kunnen leiden. Bovendien is vanuit het vastgestelde ambities, beleid en de participatie daarover al redelijk duidelijk om welke gebieden en projecten het gaat. Daarom wordt voorgesteld het proces als volgt in te richten met:

- Clusters van deelprojecten van gelijke aard;
- Fasen van gelijke activiteiten.

Door deze clustergewijze aanpak kunnen per cluster slimme combinaties worden gemaakt van verschillende deelopgaven wat leidt tot versnelling en efficiencyvoordeel. Per cluster ontstaat inzicht in de koppelkansen met een overzicht van de benodigde onderzoeken en vergunningen. Op deze wijze wordt tijdverlies voorkomen en makkelijk worden geschakeld tussen verschillende projecten.

Op basis van deze aanpak zijn 4 clusters gedefinieerd waarbinnen de infrastructurele opgaven worden gerealiseerd. Nog niet voor alle maatregelen is geld vrijgemaakt of beschikbaar.

Cluster 1



Cluster 1 betreft de volgende maatregelen:

Met (gedeeltelijke) financiering:

- a. (tijdelijke) Mobiliteitshub De Kien
- b. Herinrichten Handelskade
- c. Realiseren langzaam verkeersverbinding Handelskade – Verzetslaan (brug)
- d. Aankoop grond Verzetslaan en realiseren park Verzetslaan
- e. Herinrichting Pikeursbaan/Pikeurshof

Overige toekomstige maatregelen:

- a. Smart park campus de Kien
- b. Herinrichting Pikeursbaan

Cluster 2



Cluster 2 betreft de volgende maatregelen:

Met (gedeeltelijke) financiering:

- Mobiliteitshub Roto, voorplein en parkeren:
- Brugverbinding Mr HF de Boerlaan – hoek Bergsingel-Bergpoortstraat:

Toekomstige maatregelen:

- Voorplein roto hub
- Bergpoortstraat

Cluster 3

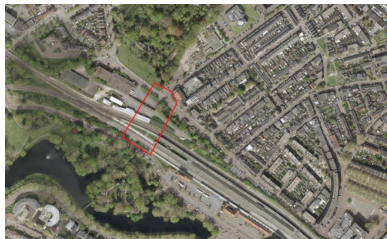


Cluster 3 betreft de volgende maatregel:

Met (gedeeltelijke) financiering:

- Het realiseren van een gebouwde fietsenstalling voor bezoekers van het Centrum van Deventer.

Cluster 4



Cluster 4 betreft de volgende maatregel:

Met (gedeeltelijke) financiering:

- Het bouwen van een tunnel (interwijk tunnel) langzaam verkeer tunnel onder het spoor tussen de Diepenveenseweg en de Stationsstraat/Stationsplein.

Toekomstige maatregelen:

- Herinrichten Stationsstraat. Smyrnastraat, Diepenveenseweg
- Bouw fietsenstalling station Noord (ca. 1600 fietsparkeerplekken)

Planning clusters

Alle maatregelen in het gebied Centrum&Schil worden gefaseerd uitgevoerd. In de openbare ruimte worden de maatregelen per cluster opgepakt. In onderstaand overzicht zijn de maatregelen in een planning weergegeven.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Binnenstad:											
Infra	Fietsenstalling	Planvoorbereiding	Realisatie								
Locatie ontwikkelingen	KPN	Planvoorbereiding			Realisatie						
	Scapino										
	HEMA										
	Stadshof				Realisatie continu						
	Broederenkwartier						Realisatie p.m.				
	Wonen boven winkels						Realisatie continu				
	Bokkinghang	p.m.									
Vestingszone	Zie Kien										
	Senzora										
	Sluiskwartier										
Stadscampus De Kien	Mob. Hub										
	Verzetspark										
	Langzaam verkeer verbinding										
	Herinrichting Handelskade										
	Openbare ruimte Pikeurshof										
	Openbare Ruimte Pikeursbaan										
	Kop Handelskade										
	Verzetlaan/Pikeursbaan										
	Achter ABN AM RO										
	Topicus										
	Post t.t.l.	p.m.									
	Volkskultuur	p.m.									
Werkgebieden in ontwikkeling											
	Mob. Hub Roto										
	Langzaam verkeer verbinding										
	Roto										
	Havendame										
	Ter Heide locatie										
Overig gebieden	Tapitfabriek										

De maatregelen die in de planning in het groen zijn opgenomen betreffen de maatregelen aan de openbare ruimte die door de gemeente worden opgepakt. In de lichtgroene kleur de planvoorbereiding, in de donkergroene kleur de fase van de realisatie. De maatregelen in de planning in het blauw betreft de locatie- en gebiedsontwikkelingen met woningen. Sommigen worden uitgevoerd door ontwikkelaars, anderen zijn door gemeente vanuit een actieve rol opgepakt.

4. Uitvoeringstrategie en financiën

4.1 Investeren in Centrumschil

Dit programma Centrum&Schil geeft, naast de ruimtelijke ambities en visie uit de Programmadelen A 'de Binnenstad naar buiten' en B 'de openbare ruimte Centraal', een doorkijk naar de opgaven in het gebied en de voorziene transformatie van de fysieke leefomgeving in de Centrum&Schil voor de middellange termijn tot de periode 2025 – 2035. Het programma beschrijft de opgaven en benodigde maatregelen voor transformatie van het gebied.

De ambities voor de realisatie van opgaven in de openbare ruimte binnen de Centrum&Schil zijn hoog. Niet van alle ambities is de investeringsbehoefte bekend, laat staan dat hier ook dekking tegenover is gevonden. De investeringsbehoefte is vele malen groter. De uitdaging is dan ook om met slimme combinaties dekkingsbronnen aan te boren, te denken door met onderhoud aan wegen te zoeken naar herinrichtingskansen welke vanuit het gebiedsprogramma worden geambieerd.

De ontwikkeling van de Centrum&Schil is een multidisciplinaire opgave van grote omvang. Dit vraagt een planmatige aanpak, maar ook kijken naar de raakvlakprojecten die er zijn rondom de MJOP-MIND en de diverse woningbouwontwikkelingen om te kijken waar werk met werk gemaakt kan worden. De integraliteit en samenhang staan voorop.

Gebiedsgericht werken

Deventer past integraal gebiedsgericht werken toe in de Centrum&Schil. Deze verzwaarde sturing en coördinatie is bedoeld om de diverse opgaven op elkaar af te stemmen, kosten te vereffenen tussen alle belanghebbenden die profijt hebben en effectiever en efficiënter te kunnen werken. Door deze werkwijze dalen de directe plankosten en worden bovenplanse en bovenwijkse voorzieningen versneld en tijdig aangelegd.

De kosten van het gebiedsmanagement Centrum&Schil (gebiedsmanager, programmatafel en gebiedsteam) bedragen € 425.000 per jaar in de periode 2026-2030. In deze periode wordt nu geraamd dat er 2.900 woningen worden gebouwd en er 1.000 arbeidsplaatsen bij komen. Dat betekent dat er in de Strategische Investeringsagenda voor de eerste 5 jaar een reservering gebiedsontwikkeling moet komen voor het gebiedsmanagement.

Voorafgaande aan dit gebiedsprogramma is het volgende besloten:

- Toekenning WOKTK, d.d. november 2023 en cofinanciering begroting 2023-2026;
- Instellen reserve bovenplanse Infrastructuur Centrumschil Co-financiering (14.540.620 euro), d.d. 22 mei 2024 (2024-322);
- Stadsarrangement C; gewijzigde beschikking medio 2024 (middelen vergroenen, ontmoeten en verblijven Stadscampus de Kien);
- De lopende uitvoering van projecten in het kader van de woningbouwimpuls (WBI)

Na 2035

Voor het realiseren van de grote opgaven is ontwikkelstrategie voor de langere termijn nodig. Deze gaat verder dan de opgaven die we op korte termijn (2025-2035) moeten realiseren waar we gedeeltelijk financiële middelen voor hebben. Deze financiële middelen zijn er voor maatregelen in de bereikbaarheid, parkeren en de aanpak openbare ruimte. Een groot gedeelte van de financiële middelen is afkomstig uit de rijkssubsidie (SPUK/WOKT), gekoppeld aan de realisatie van 1.650 woningen voor 2034. Daarnaast werken we ook aan de realisatie van ruim 600 woningen, gekoppeld aan de woningbouwimpuls (WBI) subsidie. De totale opgave in het kader van deze subsidieregelingen is minimaal 2250 woningen.

Subsidies

Het Rijk heeft ingezet op versnelling van de woningbouwopgave en heeft hiervoor een aantal, (subsidie)regeling opgesteld waarin ook voor de gemeente Deventer bijdragen zijn toegekend. De toegekende subsidie is met name verbonden aan maatregelen ten behoeve van bereikbaarheid en parkeren. Aan deze subsidies zijn voorwaarden verbonden. Het gaat daarbij o.a. om de realisatie van woningen, waarvan minimaal 50% betaalbaar. Maar voorwaarde is ook de gemeente het subsidiebedrag als co-financiering beschikbaar stelt. Hiervoor zijn in de begroting middelen gereserveerd.

Er is een tweetal subsidies toegekend; WBI woningbouwimpuls en SPUK woningbouwversnelling, waaraan onder andere de voorwaarde is verbonden dat er resp. 639 en 1650 woningen gerealiseerd moeten worden waarvan minimaal 50% betaalbaar

Een deel van de investeringen in de Centrum&Schil wordt gedekt door versnellingsgelden vanuit het Rijk (SPUK). Deventer heeft vanuit het Rijk ca. € 15 miljoen euro ontvangen (SPUK - versnellingsgelden). Deventer moet daarbij € 15 miljoen euro co-financieren. De versnellingsgelden zijn verkregen voor de realisatie ter versnelling van 1650 woningen in de Centrum&Schil. Deze subsidie/bijdrage trekken wij af van de te maken kosten. De woningbouwopgave van 1650 woningen in de Centrum&Schil is randvoorwaardelijk voor de besteding van de ontvangen versnellingsgelden. (Specifieke Uitkering woningbouw op korte termijn door bovenplanse infrastructuur). Er zal dekking voor onderhoud en beheer van de infrastructuurle projecten via de strategische investering agenda (SIA) geregeld moeten worden.

Voor een deel worden de kosten voor de investeringen verhaald via financiële bijdragen (artikel 13.22 Omgevingswet) door ontwikkelingen in het gebied. In het programma Centrumschil 2020 is hier al een voorschot opgenomen. Dit programma actualiseert en vervangt het oude programma.

In onderstaand overzicht is de woningbouwopgave in relatie tot de subsidieverantwoording weergegeven. Uit het overzicht kunnen we concluderen dat we voor zowel de WBI als de woningbouwversnelling voor

wat betreft de aantallen woningen op koers liggen. Indien we beide opgaves in ogenschouw nemen lijkt er een licht overschot te ontstaan. Daarnaast wordt mogelijk een reservecapaciteit van ca. 600 woningen voorzien als alles tot realisatie komt.

	subsidieregeling			WBI			versnelling			niet benoemd/gekoppeld		
	in subsidie aanvraag (te verantwoorden)	gerealiseerd	restant/prognose	in subsidie aanvraag (te verantwoorden)	gerealiseerd	restant/prognose	in subsidie aanvraag (te verantwoorden)	gerealiseerd	restant/prognose	in subsidie aanvraag (te verantwoorden)	gerealiseerd	restant/prognose
Totaal historische binnenstad	0	0	0	276	68	260	0	0	0	127		
Totaal vestingzone	156	18	166	0	0	0	0	0	0	0		
Totaal Stads-campus de Kien	265	0	227	422	0	360	0	0	0	54		
Totaal werkgebieden in ontwikkeling	218	113	118	714	0	701	0	0	0	423		
Totaal voorstad	0	0	0	238	57	207	0	0	0	0		
Totaal centrum & schil	639	131	511	1650	125	1528	0	0	0	604		
		3			3					reserve capaciteit		
										604		

4.2 Investeringsraming

De voorziene opgaven en maatregelen in Centrum&Schil dragen bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Centrum&Schil, de realisatie van maatschappelijke functies voor alle inwoners en bezoekers van Centrum&Schil. Bestaande en nieuwe bewoners en werknemers en bezoekers hebben profijt bij deze grote investeringen. We noemen deze investeringen dan ook vaak 'bovenwijkse' investeringen. Het zijn investeringen die niet specifiek bijdragen aan een plan, maar bijdragen aan het geheel. Dit betekent ook dat de kosten naar verhouding verdeeld moeten worden.

De totaal geraamde bovenwijkse investeringen in Centrum&Schil bedragen ca. € 200 miljoen. De opgaven komen voort en worden betaald uit:

- Versnellingsgelden (SPUK);WBI (Woningbouwimpuls);
- Stadsarrangementen;
- DUVV (Regeling provincie Overijssel voor verkeersveiligheid);
- Het MJOP-MIND;
- Gemeentelijke ambities vanuit het bestuursakkoord, nader te organiseren als investeringsprojecten, welke in de perspectiefnota opgenomen moeten worden.

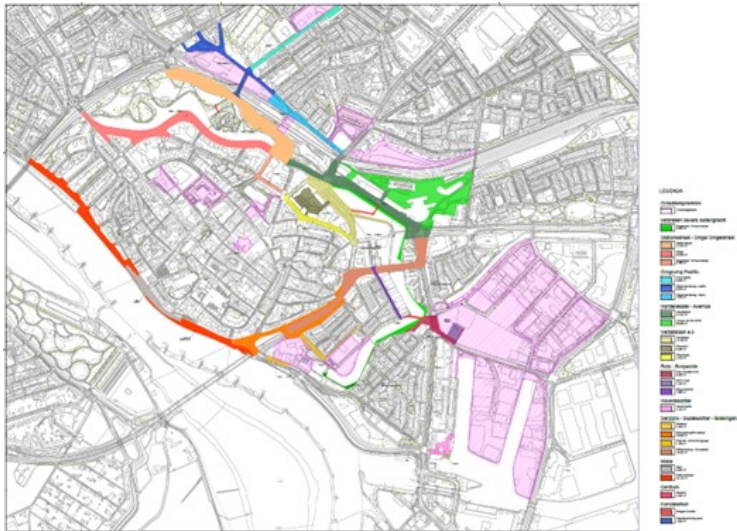
In onderstaande tabel wordt per gebied (vier gebieden), in hoofdlijnen de benodigde investeringen in openbare ruimte, infrastructuur en parkeren de locatie en gebiedsontwikkelingen weergegeven.

		benodigd bedrag exclusief BTW	gedekt	te dekken	korte termijn 2025-2029	lange termijn na 2029
Historische binnenstad	openbare ruimte	€ 7.500.000	€ 600.000	€ 6.900.000	€ 1.200.000	€ 5.700.000
	infrastructuur (SPUK/WOKT)	€ 4.500.000	€ 2.400.000	€ 2.200.000	€ 2.200.000	-
	locatie/gebiedsontwikkeling	€ 2.500.000	€ 2.100.000	€ 400.000	€ 400.000	-
Vestingzone	openbare ruimte	€ 1.700.000	€ 1.000.000	€ 700.000	-	€ 700.000
	infrastructuur (SPUK/WOKT)	€ 1.100.000	€ 900.000	€ 200.000	€ 200.000	-
	locatie/gebiedsontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	-
stads-campus de Kien	openbare ruimte	€ 16.100.000	€ 1.200.000	€ 14.900.000	€ 6.800.000	€ 8.100.000
	infrastructuur (SPUK/WOKT)	€ 127.100.000	€ 82.000.000	€ 45.000.000	€ 9.900.000	€ 35.100.000
	locatie/gebiedsontwikkeling	€ 1.900.000	€ 500.000	€ 1.400.000	€ 1.900.000	€ 100.000
werkgebieden in ontwikkeling	openbare ruimte	€ 800.000	-	€ 800.000	€ 800.000	-
	infrastructuur (SPUK/WOKT)	€ 13.900.000	€ 8.200.000	€ 5.600.000	€ 5.600.000	-
	locatie/gebiedsontwikkeling	€ 13.600.000	€ 9.400.000	€ 4.200.000	€ 4.200.000	-
overige	kosten gebiedsteam tot 2030	€ 2.600.000	-	€ 2.600.000	€ 2.600.000	PM
Totaal		€ 193.300.000	€ 108.300.000	€ 84.900.000	€ 35.200.000	€ 49.700.000

In bovenstaand overzicht is te zien dat er bijna 200 miljoen aan investeringen worden begroot, ruim de helft daarvan ca. 108 miljoen, is daarvan gedekt uit subsidies, co-financiering, exploitatie e.d.

Om alle maatregelen daadwerkelijk te kunnen uitvoeren zal er nog dekking gezocht moeten worden gezocht voor een bedrag ter hoogte van ca. 85 miljoen euro. In tijd bezien betekent dit ca. 35 miljoen op korte termijn en bijna 50 miljoen op langere termijn vanaf 2029.

In onderstaande kaart zijn de gebieden aangegeven waarvoor een investeringsraming is opgesteld:



4.3 Kostenverhaal en financiële bijdragen

Voor de gewenste ontwikkelingen en ambities voor Centrum&Schil moet de gemeente kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van Centrum&Schil, waaronder de openbare ruimte met bijbehorende infrastructuur, maar ook voor het gebiedsgericht werken en bijvoorbeeld het wijzigen van het omgevingsplan. De kosten worden al dan niet door aanvulling van subsidies, voor een belangrijk deel gedragen door de gemeente. Waar mogelijk worden de kosten verhaald op de initiatiefnemers.

De Nota grondbeleid 2024 biedt de basis-gereedheidskist waarmee Deventer samenwerkt met marktpartijen in het gebied. Gemeente verhaalt directe plankosten voor locatie- en gebiedsontwikkelingen via kostenverhaal. Verder wordt gewerkt aan een Nota Kostenverhaal waarin wordt uitgewerkt hoe Deventer uitvoering geeft aan naar de wijze waarop nieuwe (bouw)plannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de ruimtelijke- (leef)kwaliteit.

Directe plankosten

Deventer is verplicht om de kosten te verhalen wanneer sprake is van een bouwplan als bedoeld in de Omgevingswet. Kostenverhaal voor een gebieds- of locatieontwikkeling kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld. Het privaatrechtelijke kostenverhaal heeft in Deventer de voorkeur. Daartoe sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteiten een overeenkomst, voordat de gemeente besluit tot wijziging van de functie van de grond.

Deventer brengt plankosten in rekening via een intentieovereenkomst en een anterieure overeenkomst beiden met een grondslag in de Omgevingswet (artikel 13.11 OW). De hoogte van de bijdrage voor de gemeentelijke plankosten is afhankelijk van (1) de omvang van het bouwplan, (2) de noodzaak tot het stellen van locatie-eisen en (3) of er aanvullende ambtelijke ondersteuning nodig is.

Naast het kostenverhaal voor inzet van gemeente zijn er ook overige investeringen die op basis van het kostenverhaal worden toegerekend aan een initiatief. Denk hierbij aan een ontsluiting, een rotonde, een wijkpark of waterberging ten behoeve van een specifieke gebiedsontwikkeling.

Uitgangspunt is dat de alle openbare gronden om niet overgedragen worden na gebruiksgereed maken dan wel na de nieuwe inrichting. Deze directe plankosten dragen niet bij aan de bovenwijkse voorzieningen zoals deze worden voorzien met dit Omgevingsprogramma.

Financiële bijdragen

De Omgevingswet kent ook de mogelijkheid om een financiële bijdragen te vragen aan initiatiefnemers (artikel 13.22 OW). Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. In de Omgevingsvisie en via de op te stellen Nota kostenverhaal wordt een generiek voorstel uitgewerkt voor mogelijke financiële bijdragen voor ontwikkelingen in stad en dorpen. Voor Centrum&Schil was al voorzien in de financiële bijdrage in het 'Programma

centrumschil, creatieve stedeling' uit 2020. Voor Centrum&Schil wordt om die reden per ontwikkeling, totdat de generieke regel is vastgesteld een financiële bijdrage gevraagd.

Naast een bijdrage aan de plankosten en de overige, direct of specifiek aan het plan gerelateerde, kosten brengen we in Centrumschil een financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving in rekening. Deze bijdrage dient ter dekking van gebiedsoverstijgende voorzieningen die bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (als bedoeld in artikel 8.21 van Omgevingsbesluit). Deze investeringen komen alle bewoners en gebruikers in ten goede. Het is dus niet toe te rekenen aan één bouwplan, één project of één specifieke gebiedsontwikkeling. Onderstaande tabel geeft een overzicht van onze investeringen op de verschillende schaalniveaus. Juist omdat deze investeringen noodzakelijk zijn vanwege alle gebiedsontwikkelingen in Centrum&Schil, borgen we de bijdrage hieraan op een eenduidige en transparante wijze.

In onderstaande tabel is opgenomen het investeringsoverzicht voor de voorzieningen, openbare ruimte en infrastructuur, het benodigde bedrag, de dekking en het nog te dekken bedrag. Het nog te dekken bedrag is onderverdeeld naar korte termijn 2025-2029 en lange termijn na 2029. Onderdeel van het investeringsbedrag zijn de 2 mobiliteitshubs, korte termijn en de ondergrondse parkeergarage, lange termijn.

		benodigd bedrag exclusief BTW		gedekt	te dekken	korte termijn 2025-2029	lange termijn na 2029
Centrumschil	openbare ruimte	€	26.100.000	€	2.800.000	€ 23.300.000	€ 8.800.000
	infrastructuur	€	146.600.000	€	93.500.000	€ 53.000.000	€ 14.500.000
Totaal		€	172.700.000	€	96.300.000	€ 76.300.000	€ 26.700.000

Voor enkele investeringen zijn nog geen ramingen beschikbaar, maar zijn we wel voornemens om deze te realiseren. De totale investeringssom valt daardoor mogelijk nog hoger uit.

Voor de realisatie van parkeervoorzieningen in de vorm van mobiliteitshubs worden o.a. de versnellingsgelden ingezet. Hiervoor is het nodig om de woningbouw te versnellen. Met in achtneming van het geldende parkeerbeleid zorgen we dat de binnenstedelijke ontwikkelingen ook daadwerkelijk kunnen worden versneld.

Dekking

Om alle kosten in de infrastructuur en openbare ruimte (zoals geraamd in het totaaloverzicht) te dekken moet er nog aanvullende dekking worden gevonden. Er is al een aantal dekkingsbronnen: verstrekte (en nog aan te vragen) subsidies, de Strategische Investerings Agenda (SIA), begrotingsprogramma's en een financiële bijdrage van de diverse locatie- en gebiedsontwikkelingen.

De realisatie van voldoende parkeervoorzieningen maakt onderdeel uit van gebiedsoverstijgende voorzieningen en behoort tot de maatregelen van het gebiedsprogramma. De publiek onrendabele top is opgenomen in de Strategische Investeringsagenda (SIA). Een deel van de investeringen kan in de toekomst worden gedekt uit de inkomsten van parkeren. Het kostenverhaal voor parkeren dat kan bijdragen aan de dekking van alle investeringen voor parkeren in de Centrum&Schil vraagt om nadere besluitvorming bij het nieuwe parkeerbeleid.

Financiële Bijdrage

Het grootste deel van de investeringen wordt gedragen door de Gemeente en vanuit beschikbare subsidies. Een klein deel wordt gedragen door partijen met nieuwe ruimtelijke initiatieven. Zij profiteren ook van deze investeringen. Zonder investeringen is een groei met bijna 2900 nieuwe woningen niet mogelijk.

De financiële bijdrage voor Centrum&Schil is gebaseerd op de investeringen die nodig zijn voor de periode 2025 t/m 2029. Deze investeringen bedragen 55 miljoen, waarvan ruim 26 miljoen nog niet is gedekt. De bijdrage per m² BVO wordt als volgt berekend:

Berekening financiële bijdrage nieuw toe te voegen wonen/werken			
Totaal investeringen openbare ruimte en infrastructuur centrumschil t/m 2029			55 mln.
totaal aantal woningen centrumschil			5700 bestaande woningen
aantal nieuwe woningen			2900 woningen
totaal aantal woningen na realisatie			8600 woningen
bijdrage per woning	€	6.395	
uitgangspunt gemiddende oppervlakte per woning (bestaand en toe te voegen)			120 m2 bvo
bijdrage per m2 bvo wonen en werken	€	53	

De hoogte van de bijdrage in de Centrumschil is afhankelijk van de omvang van een bouwplan. De omvang wordt bepaald aan de hand van het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte (BVO, conform NEN 2500) van het bouwplan.

De financiële bijdrage kwaliteitsverbetering fysieke leefomgeving bedraagt € 53 euro per m² BVO voor wonen en werken waarbij:

- Voor sociale huurwoningen geen bijdrage wordt betaald
- Maatschappelijke voorzieningen zijn uitgezonderd van een bijdrage
- Reeds gemaakte afspraken met partijen in een (concept) anterieure overeenkomst blijven gerespecteerd.

5. Gebiedscommunicatie en participatie

5.1 Participatie

Deventer is een aantrekkelijke stad om te wonen en te werken, en dat is te merken: Deventer groeit. Deze groei vindt deels plaats in de bestaande binnenstad en Centrum&Schil. Hier worden de komende jaren 1650 woningen en 750-1000 werkplekken toegevoegd. Er vinden veel complexe ontwikkelingen tegelijk plaats in en rond de binnenstad, die vaak met elkaar verbonden zijn. Naast de diverse projectontwikkelingen in Centrum&Schil worden er ook projecten in de openbare ruimte gerealiseerd, zoals parkeerhubs, parken, bruggen en meer. Dit alles vraagt om een goede afstemming met betrokkenen.

Om de stad mee te nemen in de ontwikkelingen en het beoogde gebiedsprogramma, is er op 25 november 2024 een stadsgesprek georganiseerd. Het was een geslaagde avond waarop we de stad lieten zien welke opgaven we hebben in Centrum&Schil. De reacties waren positief; men vond het fijn om het hele verhaal te horen en gaf meermaals aan graag betrokken te blijven bij het vervolg.



Stadsgesprek 25 november 2024

Op grond van artikel 10.8 Omgevingsbesluit is het verplicht om bij het vaststellen van een omgevingsprogramma aan te geven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Bijlage 2 bevat een visueel verslag van de participatie op 25 november 2024.

Hoewel er nog weinig zichtbaar gebeurt, zijn toch al veel projecten van in voorbereiding gegaan. We blijven zoeken naar ruimte om de stad mee te laten denken. Om het saamhorigheidsgevoel van het stadsgesprek vast te houden en de stad zo goed mogelijk te blijven betrekken, is het van belang dat we over de individuele projecten blijven participeren en duidelijk communiceren. Om dit te realiseren wordt er gebruik gemaakt van Gebiedscommunicatie.

5.2 Gebiedscommunicatie

Gebiedscommunicatie ook wel: Strategisch omgevingsmanagement is een krachtig middel dat integraal deel uitmaakt van elke projectaanpak. Het helpt ons om de doelen van gebiedsontwikkeling effectief te realiseren, projecten binnen de gestelde tijd en budgetten uit te voeren, en de betrokkenheid van belanghebbenden te waarborgen. Door hen op het juiste moment in staat te stellen hun belangen te vertegenwoordigen, voelen zij zich niet alleen gehoord, maar ook écht betrokken.

De herontwikkeling van Centrum&Schil van Deventer is een uitdagende opgave. Met een diversiteit aan belanghebbenden, uiteenlopende ambities en soms tegenstrijdige belangen is het cruciaal om samen te werken. We begrijpen dat een project van deze omvang impact heeft en dat langdurige hinder onvermij-

delijk is. Daarom zetten we in op maximale betrokkenheid van stakeholders. Met duidelijke en tijdige communicatie, heldere participatiekaders en transparantie in onze keuzes bouwen we samen aan een sterk fundament. Ons doel is meer dan alleen het afronden van een project. We willen dat Deventeraren trots worden op de vernieuwde Centrum&Schil. We willen ook toekomstige bewoners, ondernemers en bezoekers aantrekken en inspireren om hier te wonen, werken en recreëren. Dit vraagt om méér dan snelle beslissingen en omgevingssensitiviteit. Het vraagt om een duurzame, structurele investering in relaties met de omgeving. Samen kunnen we de kwaliteit van CentrumSchil naar een hoger niveau tillen. Door actief de verbinding te zoeken met onze partners en belanghebbenden creëren we niet alleen een succesvol project, maar ook een omgeving waarin iedereen zich welkom voelt en wil bijdragen. Alleen samen maken we van CentrumSchil een gebied om trots op te zijn. Kortom: Het doel is om samen met belanghebbenden een kwalitatieve, toekomstbestendige CentrumSchil te realiseren, door samenwerking, betrokkenheid, transparantie en duurzame relaties centraal te stellen.



Stadsgesprek 25 november 2024

Van belang is dat we op diverse niveaus inzetten op communicatie- en participatie. Voor de diverse gebieds- en locatieontwikkelingen zijn de initiatiefnemers verantwoordelijk conform het gemeentelijke communicatie- en participatiebeleid.

Op gebiedsniveau doen we het volgende:

Strategisch Omgevingsmanagement (SOM) is een gestructureerde aanpak om belangen, verwachtingen en relaties met stakeholders te managen bij complexe projecten. Het doel is om draagvlak te creëren, risico's te beperken en kansen te benutten door middel van samenwerking, transparante communicatie en adaptief handelen binnen een dynamische omgeving. **Gebiedscommunicatie (COM)** is het strategisch en gestructureerd inzetten van communicatie om betrokkenheid, begrip en draagvlak te creëren bij stakeholders en bewoners binnen een gebiedsontwikkeling. Het richt zich op het informeren, consulteren en betrekken van doelgroepen, met als doel om gezamenlijke doelen te realiseren, verwachtingen te managen en eventuele zorgen of weerstand tijdig te adresseren.

Placebranding : Als eerste gaat het om samen met de gemeenschap een identiteit van het gebied en de visie op de toekomst vast te stellen. Vervolgens gaat het om het aantrekken van partijen en kapitaal die de identiteit omarmen en de toekomstige ambities waarmaken. Als laatste is er meer aandacht voor het opbouwen van nalatenschap voor het gebied en de stad. Het gaat bij placebranding om het positioneren van je gebied. Waar sta je als gebied voor (DNA), wie is je toekomstige doelgroep en wat is je onderscheidend vermogen.

Placemaking: Bij placemaking gaat het om (tijdelijke) initiatieven waarmee je de (toekomstige) doelgroep alvast kennis laat maken met de beoogde gebiedsontwikkeling. Placemaking wordt samen met de gemeenschap gerealiseerd. Placemaking is een onderdeel van placebranding. Waarbij placebranding draait om een gebied neer te zetten als een eigen merkidentiteit. Ondersteunt placemaking deze merkidentiteit door middel van initiatieven in het gebied die de gemeenschap het gevoel geven dat het gebied speciaal is.

Een getekend verslag van het stadsgesprek is bijgevoegd als Bijlage 2.



Stadsgesprek 25 november 2024

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>20250123Collageideeen 2.pdf</i>	/join/id/regdata/gm0150/2025/40pdffa3f4ba3-3344-45f1-a787-cb5e12692876/nld@2025-06-04;62
<i>20250123visuele_Impressie.pdf</i>	/join/id/regdata/gm0150/2025/40pdfb1c6ef49-d4bc-4deb-97da-50fdc0ef5fd1/nld@2025-06-04;62
<i>centrum & schil</i>	/join/id/regdata/gm0150/2025/locatie-groep_d771ae252f784ae5b5eb9fa8b4e175f1/nld@2025-06-03;1
<i>woningbouwprogramma.pdf</i>	/join/id/regdata/gm0150/2025/40pdf4f8d37d7-54e3-4eaa-a5b2-f3934b42ea58/nld@2025-06-04;62

Bijlage II Programmadeel A - De Binnenstad naar buiten

A De binnenstad naar buiten

[https://deventer.raadsinformatie.nl/document/15585723/1#search="binnenstad naar buiten"](https://deventer.raadsinformatie.nl/document/15585723/1#search=)

B de openbare ruimte centraal

[https://deventer.raadsinformatie.nl/document/15585727/1#search="openbare ruimte centraal"](https://deventer.raadsinformatie.nl/document/15585727/1#search=)

Bijlage 1 overzicht woningbouwprogramma

Woningbouwprogramma.pdf

Bijlage 2 Getekend verslag bijeenkomst 25 november 2024

20250123visuele_Impressie.pdf

20250123Collageideeen 2.pdf

Motivering

Motivering collegebesluit

Collegebesluit: nota-Gebiedsprogramma_Centrum Schil