

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Nota van Uitgangspunten Aupinglocatie

1- Notagegevens

Notanummer 2018-000035
Datum 09-01-2018
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. Grijzen

2- Bestuursorgaan

B & W 23-01-2018
 Raad --
 Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Kolkman
- Weth. Grijzen - Weth. Rorink

| Besluitenlijst | d.d. | d.d. | d.d. |
|---|------|-----------------------------------|------|
| <input type="checkbox"/> Akkoordstukken | -- | <input type="checkbox"/> Openbaar | -- |
| | | <input type="checkbox"/> Besloten | -- |

| Routing | d.d. | par. | |
|------------------|------------|---|-----------------------|
| programmamanager | 16-01-2018 | <input type="checkbox"/> adj.secr. | -- |
| regiemanager | 16-01-2018 | <input checked="" type="checkbox"/> gem.secr. | 17-01-2018 |
| Wethouder RO | 16-01-2018 | BIS Openbaar | |
| | | Status | Definitief 2018-01-24 |

Bijlagen

Nota van Ultgangspunten

B & W d.d.: 23-01-2018

Besloten wordt:

- 1 De Nota van Uitgangspunten Aupinglocatie vast te stellen;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken,

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente? Nee
Begrotingswijziging Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
 De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
 De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb Nee
Bekendmaking conform Awb Nee

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld? Nee

Toelichting

Inleiding

De beddenfabriek aan de Laan van Borgele staat inmiddels geruime tijd leeg. Auping heeft zijn productieproces gebundeld op een andere locatie in de stad. Een voortzetting van het industriële gebruik is gezien de omgeving (woningbouw) niet wenselijk. Auping beoogt met de verkoop van haar terrein aan Ter Steege Bouw Vastgoed bv. de locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie.

In samenspraak met de gemeente Deventer zijn er door Ter Steege Bouw Vastgoed bv verschillende opties en modellen voor de ontwikkeling van het fabrieksterrein onderzocht. Ter Steege heeft op basis van dit onderzoek de ontwikkelambities voor de locatie op papier gezet. Deze door ontwikkelaar opgestelde visie, in de voorliggende Nota van Uitgangspunten getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidsaspecten, vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan.

Deze Nota van Uitgangspunten met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan zal samen met de anterieure overeenkomst, nadat het is vastgesteld, de basis zijn voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

Beoogd resultaat

Door vaststelling van de Nota van Uitgangspunten kaderstellend richting geven aan de gebiedsontwikkeling.

Kader

- Gemeentelijk erfgoedbeleid
- Woonvisie
- Visie Duurzaam Deventer

Argumenten voor en tegen

Op de locatie van het Auping fabrieksterrein wordt beoogd een onderscheidend woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Deventer en dan met name in de wijken Keizerslanden en Borgele.

Door de geïsoleerde ligging van het plangebied tussen de twee omliggende buurten is een nieuwe invulling met een sterke eigen identiteit passend.

Extern draagvlak (partners)

Financiële consequenties

In de Intentieovereenkomst is het kostenverhaal geregeld. Ook in de nog te sluiten anterieure overeenkomst zal het kostenverhaal geregeld zijn.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw college deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal Ter Steege in vervolg op de gesloten intentieovereenkomst een anterieure overeenkomst worden aangeboden waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Nadat de anterieure overeenkomst is gesloten en de verplichtingen zijn voldaan kan de procedure van het bestemmingsplan worden opgestart.

Ter Steege organiseert kort na het vaststellen van deze nota van uitgangspunten een informatieavond voor de omwonenden.

PERSBERICHT
27 januari 2018

Woningen op Aupinglocatie

Ter Steege Bouw Vastgoed bv. gaat op de voormalige locatie van Auping aan de Laan van Borgele woningen bouwen. De gemeente ondersteunt deze ontwikkeling en zal met Ter Steege een overeenkomst sluiten.

De gemeente en Ter Steege Bouw Vastgoed bv hebben verschillende opties en modellen voor de ontwikkeling van het fabrieksterrein onderzocht. Het college heeft een Nota van Uitgangspunten vastgesteld, waarin de kaders en voorwaarden staan waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden. Ter Steege kan nu op basis daarvan de plannen verder uitwerken.

Wethouder Liesbeth Grijzen: “Met de transformatie krijgt het voormalige fabrieksterrein weer een prima nieuwe invulling.”

De gemeente start binnenkort een bestemmingsplanprocedure.

Nota van Uitgangspunten Auping locatie

Januari 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Huidige situatie
3. Planvisie
4. Beleidskaders
5. Voorlopig stedenbouwkundig plan
6. aanvullende randvoorwaarden voor planuitwerking

1. Inleiding

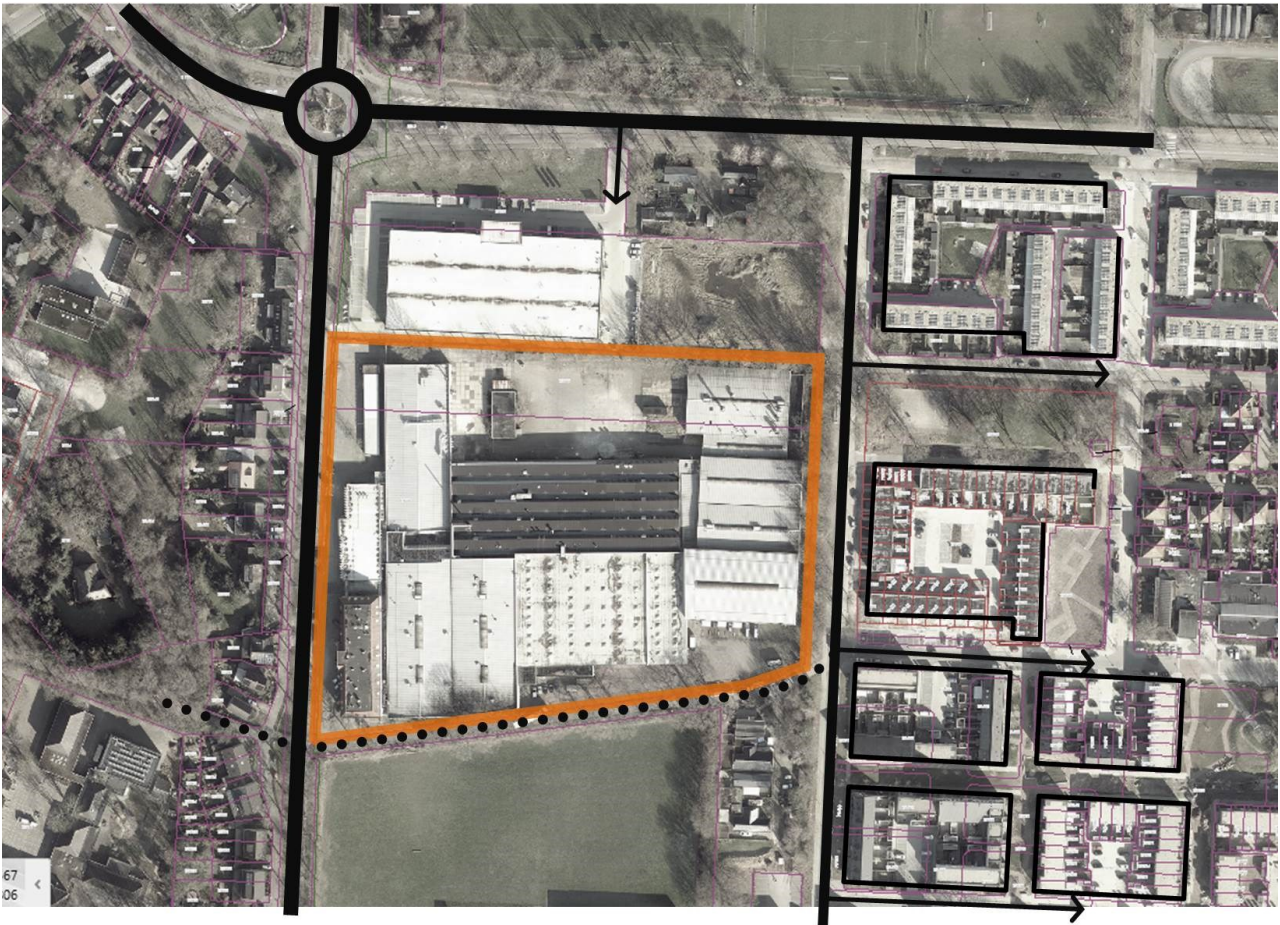
Aanleiding herontwikkeling Auping locatie

De meubelfabriek aan de Laan van Borgele waar Auping al sinds jaar en dag ledikanten heeft geproduceerd staat inmiddels geruime tijd leeg. Auping heeft zijn productieproces gebundeld op een andere locatie in de stad. Daarmee komt een einde aan een periode van succesvolle bedrijvigheid op deze locatie. Omdat Auping de locatie niet meer nodig heeft voor eigen gebruik is de locatie inmiddels aangekocht door Ter Steege. Een voortzetting van het industriële gebruik is gezien de omgeving (woningbouw) niet wenselijk. Auping beoogt dan ook met de verkoop van haar terrein aan een ontwikkelende partij, Ter Steege Gebiedsontwikkeling, de locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie.

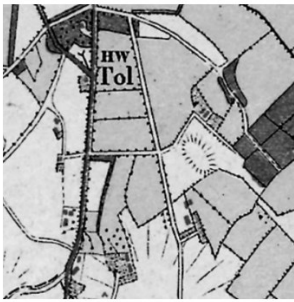
2. Huidige situatie

Ligging en karakteristiek

De locatie is gelegen in de wijk Keizerslanden in het noorden van de stad Deventer. Aan de toenmalige uitvalsweg van Deventer richting Diepenveen lag Borgele in de gemeente Diepenveen. In 1912 heeft Auping aan de toenmalige Boxbergerweg, ook wel de Diepenveenseweg en thans Laan van Borgele, een 17.250 m² groot weiland gekocht om hier een nieuwe beddenfabriek te bouwen. Langzaam vinden verschillende uitbreidingen plaats en groeit het bedrijf naar zijn maximale grootte op het terrein, dat circa 3,3 hectare groot is.



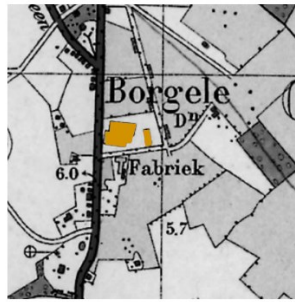
De bestaande en nu verlaten fabrieksbebouwing bestaat uit verschillende onderdelen. Het kantoor, de showroom en een negental fabriekshallen van verschillende groottes. De bestaande bebouwing is niet als monumentaal aangeduid en is maar in beperkte mate als karakteristiek te bestempelen. Hoewel de verschillende bebouwingsonderdelen een eigen, specifieke uitstraling kennen zoals het naar de historie verwijzende bouwstijl van het kantoor, de witte lamellen van de showroom, is deze uitstraling vanuit cultuurhistorische of bouwkundig oogpunt niet bijzonder. De bebouwing is vooral functioneel van karakter en draagt, in tegenstelling tot veel andere fabrieken, geen symbolen van de firma of ornamenten die passen bij industriële architectuur uit het begin van de 20e eeuw. Zo bevat het complex geen klassieke poorten, schoorsteenmasten, directiekamers of plaquettes. Om die reden ligt de meerwaarde van de historie voor de nieuwe invulling van het gebied niet voor het oprapen.



1900



1915



1935



1960



1970



1985



2000



2015

De fabriek, waarvoor Johannes Auping in 1912 de eerste steen legde, was tot 2014 gevestigd aan de Laan van Borgele te Deventer. Vanaf ca. 1935 is de fabriek zichtbaar op de topografie.

Stedenbouwkundig context

Vanaf de begin jaren 60 van de vorige eeuw kwamen de wijken Borgele en Keizerslanden, naast de fabrieksgebouwen, tot ontwikkeling. Het fabrieksterrein wordt aan twee zijden omsloten door woningbouw. De wijken kennen een voor die tijd typerende stempelverkavelingen. De bebouwing bestaat veelal uit gestapelde etagewoningen, rijenwoningen en twee-onder-een-kap woningen met een herkenbare uniforme groenstructuur en geclusterde garageboxen.

Het Landsherenkwartier is opgedeeld in een woongebied en een voorzieningen- c.q. werkgebied. De afgelopen jaren is een deel van het woongebied grondig geherstructureerd. Door de crisis is het niet mogelijk gebleken om het gehele programma voor herstructurering uit te voeren. De grootste verandering in het Landsherenkwartier is de vervanging van de portiekflats door met name rijwoningen. Er is nog steeds in hoge mate sociale woningbouw aanwezig. In de opzet van de vernieuwing is gezocht naar een duidelijke ruimtelijke scheiding van wonen/verblijven en de verkeersfunctie. Het parkeren is in zogenaamde parkeercoffers gesitueerd en op die manier uit de directe woonomgeving geweerd.

In het werkgebied is aan de zuidkant het Etty Hillesumlyceum (middelbaar onderwijs) ondergebracht, bestaande uit het schoolgebouw, een sporthal en een sportveld. Min of meer in het midden ligt het grote voormalige complex van het bedrijf Auping (fabricage van ledikanten). Noordelijk daarvan ligt een strook met daarop een bouwmarkt, een braakliggend perceel en een kleine woonwagenstandplaats. Ook is er een kleine woonwagenstandplaats net ten zuiden van het Aupingcomplex gelegen.

3. Planvisie

Inleiding

In samenspraak met de gemeente Deventer zijn er door Ter Steege gebiedsontwikkeling bv verschillende opties en modellen voor de ontwikkeling van het fabrieksterrein onderzocht. Ter Steege heeft op basis van dit onderzoek de ontwikkelambities voor de locatie op papier gezet. Deze door ontwikkelaar opgestelde visie, in de voorliggende Nota van Uitgangspunten getoetst aan de relevante gemeentelijke beleidsaspecten, vormt de basis voor het stedenbouwkundig plan.

Deze Nota van Uitgangspunten met daarin opgenomen het stedenbouwkundig plan zal samen met de anterieure overeenkomst, nadat het is vastgesteld, de basis zijn voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen.

Ruimtelijke analyse

Opvallend is de zone tussen de wijken Borgele en Keizerslanden. De Laan van Borgele heeft zich als oude uitvalsweg als een wig tussen de wijken geplaatst. Dit kwam mede doordat Auping zich hier in 1912 vestigde. Als fabrieksterrein is het logisch om zich af te zonderen van de omgeving. Daarmee zijn grote maatverschillen tussen de verschillende typen bebouwing in de omgeving ontstaan. De kleinschalige lintbebouwing aan de Laan van Borgele sluit niet aan bij de bebouwing op het fabrieksterrein en de naoorlogse verkavelingspatronen van Keizerslanden en Borgele. Mede door de ligging van het fabrieksterrein zijn er weinig verbindingen tussen Borgele en Keizerslanden mogelijk, alleen het Keizerspad verbindt de wijken. De beperkte verbinding van de wijken wordt nog eens versterkt door de lange noord-zuid gelegen lanen en de structuur van de omliggende wijken die geënt is op de auto. De ontsluitingswegen van deze wijken bevinden zich ten zuiden en noorden van het plangebied. Deze verkeersstructuur versterkt de scheiding van de wijken. Dit maakt dat het plangebied geïsoleerd gelegen is tussen de twee omliggende buurten. Om die reden mogen we stellen dat op het fabrieksterrein van Auping aan de Laan van Borgele een nieuwe invulling met een sterke eigen identiteit passend is.

De waarden van Auping

Naast inventief omgaan met de (behoudens waardige) industriële elementen die er zijn wil de ontwikkelaar de geest van de plek (de genius loci) tot uitdrukken brengen door de kernwaarden van het bedrijf Auping te vertalen op de locatie.

Auping heeft een bedrijfsfilosofie die is gericht op innovatie en klantbeleving. Het bedrijf kent haar eigen historie goed, maar blijft niet hangen in oude tradities of een gevoel van zelfbescherming. Dat betekent ook dat het bedrijf geen bovengemiddelde waarde toekent aan fysieke objecten of gebouwen. De beleving van de klant staat centraal en het bedrijf past zich hierop aan. Ook voor deze transformatie opgave heeft deze grondhouding betekenis. Het bedrijf heeft een gevoel voor nalatenschap, maar deze mag nieuwe ontwikkelingen niet in de weg zitten. Zo wil Auping hier een schoon en veilig terrein achterlaten, maar wenst zij geen prominente voetdruk achter te laten. De karakteristiek van Auping kan beter op andere manieren in de kernwaarden op locatie tot uitdrukking komen.

Op de hierna volgende wijze zijn de kernwaarden van Auping op locatie vertaald in de ruimtelijke ontwikkeling van het fabrieksterrein aan de Laan van Borgele:



Doelgroep en programma

Op de locatie van het Auping fabrieksterrein wordt beoogd een onderscheidend woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Deventer en dan met name in de wijken Keizerslanden en Borgele. Een kansrijk scenario is dat veel bewoners in het noorden van Deventer eigenlijk in de wijk willen blijven wonen. Er is momenteel echter geen gevarieerd woonprogramma aanwezig die een doorstroming van deze doelgroep kan faciliteren. Voor een ongedeelde stad is het noodzakelijk dat er een aanvullend aanbod wordt geboden op het programma wat in de (directe) omgeving aanwezig is.

Binnen het plangebied is ruimte voor circa 120 grondgebonden woningen. Afhankelijk van de mogelijkheden van hergebruik van het oude Auping kantoor zullen ook appartementen worden toegevoegd. Daarbij worden ook de mogelijkheden van het aanbieden van wonen met zorg onderzocht zodat er een woonprogramma+ kan worden geleverd. De grootte van de nieuwe woningen zal het aantal bepalen dat in het casco van het kantoor gerealiseerd kunnen worden. Hierbij wordt nu uitgegaan van circa 40 eenheden.

4. Beleidskader

Ruimtelijk erfgoed

Het gemeentelijk erfgoed beleid is er op gericht cultuurhistorische waarden te behouden en als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen te gebruiken. Voor de Auping locatie is het van belang om de bijzondere betekenis van deze plek voor de toekomst zichtbaar en beleefbaar te houden. De diverse op het terrein aanwezige bedrijfshallen hebben een zeer functionele uitstraling en zijn ook redelijk recent (vanaf 1960) qua bouwjaar. Er zijn diverse onderzoeken gedaan naar de meerwaarde van behoud van een aantal panden. De drie panden met de meest karakteristieke uitstraling zijn; de hal met de sheddaken, de showroom met de witte lamellen en het oude kantoor. Onderstaand zijn de conclusies weergegeven van de onderzoeken:

Hal met de sheddaken:

- Zeer beperkte historische waarde, eenvoudige staalconstructie uit de jaren 60.
- Karakteristiek van de sheddaken niet van buiten waarneembaar.
- Grote oppervlakte en maat waardoor deze zeer moeilijk is op te delen in woningen.
- Functioneel niet herbruikbaar voor een woonfunctie.
- Enige mogelijke functie is grootschalige detailhandel of een supermarkt, maar dit wordt niet wenselijk geacht door de gemeente.

conclusie: niet geschikt voor hergebruik of transformatie naar wonen, geen meerwaarde

De showroom:

- Geen historische waarde, wel karakteristiek door ritmiek.
- Grote oppervlakte en maat waardoor deze zeer moeilijk is op te delen in woningen.
- Door beperkte daglichttoetreding en wijze van bouw (bedrijfshal) functioneel niet herbruikbaar voor een woonfunctie.
- Enige mogelijke functie is grootschalige detailhandel of een supermarkt, maar dit wordt niet wenselijk geacht door de gemeente.

conclusie: niet geschikt voor hergebruik of transformatie naar wonen, geen meerwaarde. Mogelijk geeft de karakteristieke ritmiek een architectonische aanleiding voor de nieuwbouw op deze locatie.

Kantoor:

- Duidelijke historische waarde, enige pand op de locatie vanaf de start van Auping.
- Karakteristiek door zijn verschijning.
- Gebouw heeft wel veel geleden door de aanpassing in de loop van de jaren.
- Oppervlakte en maat lenen zich voor een transformatie naar woningen.

conclusie: casco van het gebouw is geschikt voor hergebruik of transformatie, gebouw opnemen in het stedenbouwkundig plan en transformeren naar woningbouw. Meerwaarde binnen de ontwikkeling door de duidelijke link naar Auping.

Om daarnaast toch een bijzondere betekenis te geven aan een woonomgeving op deze locatie zal inventief worden omgegaan met de elementen die wel aanwezig zijn. Hierbij valt te denken aan de aanwezige branddeuren in de gebouwen die kunnen worden hergebruikt met een nieuwe functie, diverse staalconstructies die als element in de openbare ruimte kunnen worden opgenomen, het hergebruik van de stelconplaten enz.

Wonen

Herijking Woonvisie 2008+ en prestatieafspraken

In 2014 is de Herijking van de 'Woonvisie 2008+ Kwaliteit en verscheidenheid (2009)' vastgesteld. In de Woonvisie zijn de uitgangspunten en doelgroepen van beleid benoemd. Op basis van de Woonvisie wordt de Woonagenda samen met de partners in de stad uitgewerkt en worden prestatieafspraken gemaakt met de corporaties.

De Woonvisie is gebaseerd op 4 uitgangspunten:

- Voldoende woningen van goede kwaliteit: het waarborgen dat de inwoners van Deventer binnen de gemeente een woning kunnen vinden en er ruimte is voor nieuwe inwoners. De aandacht zal daarbij steeds meer uitgaan naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Energiegebruik en duurzaamheid zijn daarbij belangrijke opgaven.
- Deventer ongedeelde samenleving, op wijkniveau: gestreefd wordt naar verscheidenheid op wijkniveau. Mensen moeten binnen de wijk hun wooncarrière kunnen maken. Dit vraagt om een gemengde samenstelling en een gevarieerd woningaanbod.
- Keuzevrijheid voor alle inwoners: alle inwoners moeten voldoende keuzevrijheid hebben. Dit betekent dat er voldoende aanbod moet zijn voor de verschillende doelgroepen.
- Beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen: beschikbaarheid van woningen wordt bepaald door nieuwbouw maar voor een groot deel ook door doorstroming.

In het woonbeleid wordt extra aandacht besteed aan de groepen senioren en zorgvragers, doelgroepen van beleid (lagere inkomens), starters (huur- en koopmarkt), bijzondere aandachtsgroepen en nieuwvestigers van buiten de stad.

Onderscheidend programma

Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling van wijken met bijbehorende gevarieerd woningaanbod. In Deventer wordt bij de woningbouwprogrammering uitgegaan van realisatie van 25-35% sociale huur. Voor de Auping-locatie zou op basis daarvan circa 20 sociale huurwoningen meegegeven moeten worden. Echter gezien het relatief hoge percentage (50-60%) huurwoningen in de omliggende wijken Borgele en Keizerslanden is de realisatie van een lager aantal sociale huurwoningen, een aantal van 10, hier verdedigbaar. Hierover zijn inmiddels ook afspraken gemaakt met Woonbedrijf Ieder1 om dit aantal woningen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens af te nemen. Voor de resterende 10 woningen dient te worden voorzien in woningen voor doorstroming vanuit de sociale huur c.q. voor de doelgroep die net niet in aanmerking komt voor sociale huur. Dit zijn woningen in de categorie sociale koop laag (max 174.000,- VON) óf vrije markt huur met een huurprijs rond de 700-800 euro. Daarnaast wordt in het voormalige Aupingkantoor gestreefd naar de realisatie van circa 40 zorgappartementen in samenwerking met een zorgaanbieder.

Beeldkwaliteit en welstand

Gezien de omvang van de ontwikkeling en het beoogde onderscheidende karakter van deze locatie is een specifiek beschreven beeldkwaliteit wenselijk. In het hoofdstuk beeldkwaliteit dient in ieder geval terug te komen hoe het (industriële) Aupingverleden, alsmede de geformuleerde kernwaarden zichtbaar worden in het nieuwe woongebied.

De beeldkwaliteitscriteria moeten worden geformuleerd als onderdeel van de welstandsnota en dienen daarom qua inhoud en systematiek bij voorkeur op de welstandsnota aan te sluiten. Gezien het voornemen de locatie te ontwikkelen als woongebied ligt het voor de hand om aan te sluiten bij de gebiedscriteria voor "thematische bebouwing" uit de welstandsnota.

Onderwerpen die in het beeldkwaliteitshoofdstuk aan de orde moeten komen zijn:

- plaatsing en oriëntatie;
- vorm en detaillering;
- materiaalgebruik en kleurgebruik (gevels en dak);
- verwijzing naar het verleden;
- vormgeving van overgangen privé-buitenruimte woningen en (collectieve) buitenruimte.

De in het stedenbouwkundig plan geformuleerde beeldkwaliteitscriteria worden, na dat het plan is vastgesteld, overgenomen in het bestemmingsplan zodat de beeldkwaliteit formeel door de raad wordt goedgekeurd en vervolgens kan worden gebruikt als toetsingskader door de planadviesraad.

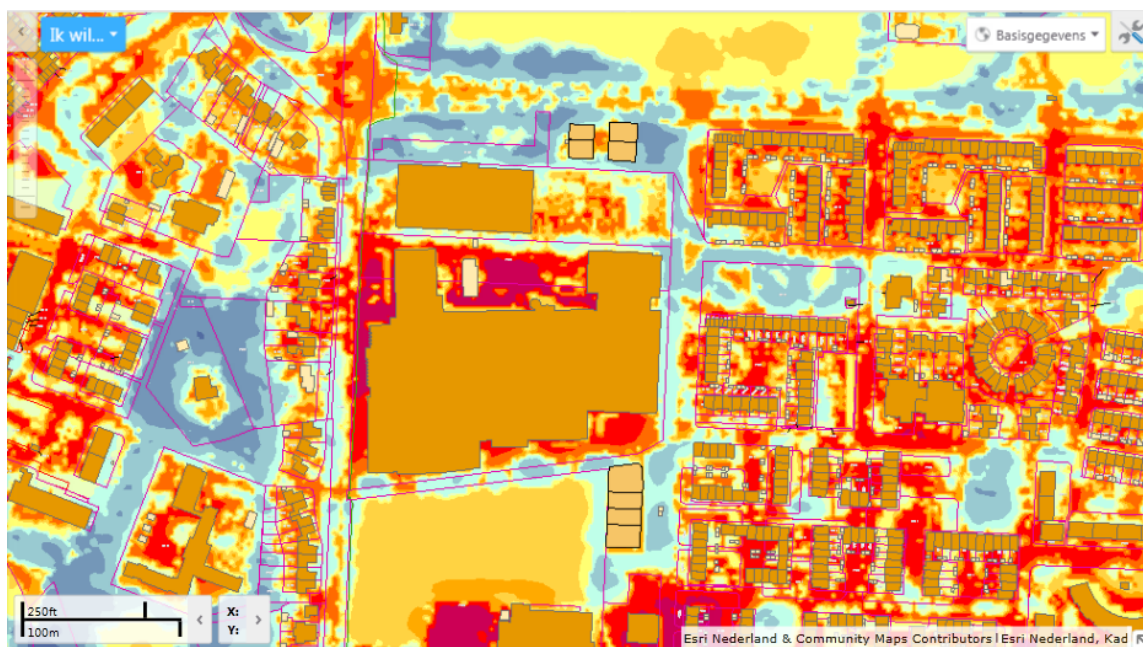
Duurzaamheid

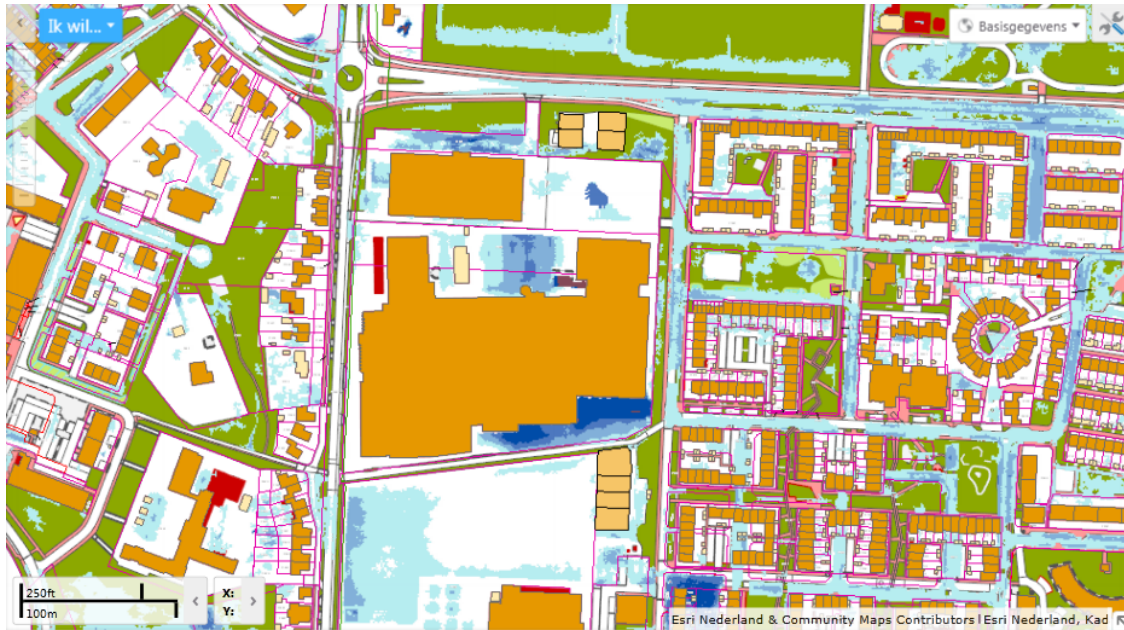
In juni 2009 is de Visie Duurzaam Deventer bestuurlijk vastgesteld. De gemeentelijke ambitie is dat Deventer in 2030 energieneutraal is. Om deze ambitie te realiseren is voor de periode 2011-2014 door de gemeenteraad de Uitvoeringsagenda Duurzaamheid "Op weg naar een duurzaam evenwicht" vastgesteld. Deze agenda is in april 2016 door de raad geactualiseerd, waarbij aan de 8 geformuleerde ambities een 9^e ambitie m.b.t. mobiliteit is toegevoegd. De energietransitiekoeurs krijgt steeds meer vorm in publiek-private samenwerkingsvormen tussen burgers, bedrijfsleven, (kennis)instellingen maatschappelijke organisaties en (mede)overheden. Het in 2015 gestarte proces rondom de Strategische Raadsagenda Duurzaamheid sluit hierop aan. In juli 2017 heeft de raad twee moties aangenomen:

- Deventer aardgasvrije gemeente ('Kom van dat gas af'): Vooruitlopend op de afschaffing van de aansluitingsverplichting per 2018, in kaart te brengen welke locaties (zowel woon- als werklocaties) met nieuwbouw in ontwikkeling komen. Daarbij aan te geven of het inbreidings- of uitbreidingslocaties betreft. Per locatie aan te geven welke warmtevoorziening wordt beoogd. Indien gas; aan te geven of en welk alternatief mogelijk is;
- Stimuleren duurzame nieuwbouw: Verduurzaming particuliere woningbouw is een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. Bij alle woningbouwlocaties actief in te zetten op de bouw van duurzame woningen.

In 2018 moet de uitvoeringsagenda duurzame energie en de inzet op energietransitie worden geactualiseerd, waarbij o.a. de moties leidend zullen zijn. Ook in lopende beleidstrajecten als de nieuwe Woonvisie en de Omgevingsvisie krijgt duurzaamheid een prominente rol.

De sleutel om de ambities te verwezenlijken zit in samenwerken. Als burgers en bedrijven initiatieven nemen zullen we die graag faciliteren. Waar nodig neemt de gemeente ook zelf het initiatief of scheidt de juiste voorwaarden. Zo hebben we een 'Visie op de Ondergrond' ontwikkelt waarmee de potentie voor o.a. koude-/ warmte opslag in beeld is gebracht. Deze informatie kan ontwikkelende partijen helpen bij een onderzoek naar de mogelijkheden voor warmte-koude opslag in de bodem, als warmte- en koelvoorziening. De beheerder van bestaande stadsverwarmingsnetten wil deze verduurzamen en wellicht bestaan er misschien kansen het net uit te breiden en de voormalige Aupinglocatie hieraan te koppelen. Dit vraagt een verdere verkenning maar mogelijk kan het ook op individuele woning niveau worden opgelost. Ook zal er bij de uitwerking aandacht moeten zijn voor klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress en bevorderen van een prettige en gezonde leefomgevingskwaliteit door bijvoorbeeld toepassing van groenelementen. In onderstaande afbeeldingen is een indicatie van het huidig hittestress niveau en wateroverlast gebieden te zien.





In het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zal aangegeven moeten worden hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de beleidsdoelen op het vlak van duurzaamheid.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Geconcludeerd kan worden dat het voormalige Auping fabrieksterrein kansen biedt om door de voorgenomen ontwikkeling een uniek en onderscheidend woongebied toe te voegen aan de Deventer voorraad. Verandering van functie betekent dat gebouwen worden gesloopt, nieuwe worden toegevoegd, en dat de inrichting van het terrein moeten aansluiten op de gewenste functie. Bij de functieverandering en fysieke transformatie moet het bijzondere verleden door middel van het te handhaven casco van het Auping kantoorgebouw en (her)gebruik van karakteristieke (industriële) elementen zichtbaar en beleefbaar blijven.

Uit de planvisie en beleidskaders kunnen de volgende uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan worden geformuleerd:

- Het kenmerkende, naar buiten toe gesloten en complexmatige karakter van het huidige fabriekscomplex, is leidend voor de buitenste schil van het nieuwe woongebied.
- Daarin krijgt het voormalige kantoor van Auping een specifieke plek. Het voormalige hoofdkantoor behoudt zijn prominente plek aan de Laan van Borgele.
- Aan de Laan van Borgele kan er voor gekozen worden om naast het kantoorgebouw, in plaats van in te zetten op het voormalige industriële karakter, met nieuwbouw aan te haken op de lintbebouwing aan de overzijde van de laan mits kernwaarden van Auping terug komen.
- In massa, vorm en beeld zal op verschillende manieren karakteristieke elementen van het fabrieksverleden worden teruggebracht. Dit aspect wordt expliciet uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan.
- Robuuste woningblokken met geconcentreerd groen in het hart maken samen het onderscheidend woonmilieu; stoer van buiten en intiem van binnen. De groene openbare ruimte is duidelijk afgebakend en geconcentreerd.
- De blokken kunnen verschillende typen bebouwing in 2 met of zonder kap of 3 bouwlagen (incidenteel op de hoeken 4) opnemen. De basis is een sterke ritmiek aan de buitenzijde en ruimte voor meer individualiteit aan de binnenzijde.

5. Voorlopig stedenbouwkundig plan

Inleiding

In dit hoofdstuk worden uitgangspunten voor verdere uitwerking van de locatie weergegeven op basis van de visie van de ontwikkelaar, het geldende gemeentelijk beleidskader en de ruimtelijke kenmerken van de locatie in relatie tot de omgeving. Het volgende hoofdstuk 5 gaat in op de beleidsmatige randvoorwaarden die gelden voor een planuitwerking, voor de inrichting, duurzaamheid, milieu en planologie.

Kernwaarden Auping

In de planvisie van de ontwikkelaar wordt aan het onderwerp kernwaarden van Auping een eerste indicatieve richting gegeven. In dit hoofdstuk wordt nadere invulling gegeven aan de kernwaarden. Met welke ingrediënten wordt bij deze voorgestane ontwikkeling ingezet op duurzaamheid, mensgerichtheid en innovatie en hoe vertalen deze kernwaarden zich ruimtelijk. Belangrijk daarbij is de motivatie hoe de gekozen ingrediënten (bestaand en nieuw) de kernwaarden van Auping in het plan voelbaar maken. De volgende doelen en maatregelen zijn opgenomen.

Kernwaarde Duurzaamheid:

Doel: *Zorgvuldig gebruik van materialen, water en energie en bijzondere aandacht voor klimaat adaptatie en waar mogelijk hergebruik van het bestaande.*

Maatregelen: circa 25% van de grondgebonden woningen wordt gasloos, door de toepassing van warmtepompen en zonnepanelen (PV). In de buitenruimte wordt gewerkt aan klimaatadaptatie door ont koppeling van watersystemen, opvang in de omgeving en beperking van hittestress door minimalisering van verharding en maximalisatie van groen. In het stedenbouwkundig plan is duurzaamheid ook vertaald door hergebruik van het bestaande kantoor en wanneer mogelijk hergebruik van materialen met kenmerken van de Auping fabriek, zoals staal, branddeuren en stelconplaten. Bij de sloop van de panden zal gekeken worden welke materialen herbruikbaar zijn. Niet alleen op de locatie zelf maar ook middels een alternatieve aanwendbaarheid op andere locaties.



DUURZAAM

Zorgvuldig (her)gebruik van materialen, water en energie en bijzondere aandacht voor klimaat adaptatie.

“ONZICHTBARE” TECHNIEK

- Waterberging, afkoppelen
- Dakvlak geoptimaliseerd op de zon voor zonnepanelen
- 2.5% Gasloos
- Van de grondgebonden woningen minimaal 50% energie neutraal

Ten aanzien van de energieambitie willen gemeente en Ter Steege een verder gaande stap maken. Daarom is afgesproken dat alle grondgebonden nieuwbouw energieneutraal (EPC=0) wordt.

Kernwaarde Mensgericht:

Doel: Met het realiseren van collectiviteit, optimale privacy, een (be)leefbare omgeving voor jong en oud waarbij de auto het beeld niet bepaalt, krijgt het gebied een mensgerichte uitwerking.

Maatregelen: De maatregelen richten zich op de leefomgeving van de woningen. Zo worden er naast een goede privétuin, collectieve binnenruimten in de bouwblokken gecreëerd, die kunnen fungeren of als parkeervoorziening. Een besloten, veilige plek waar ontmoeting als vanzelf en natuurlijk plaatsvindt. Door het gecreëerde autovrij gebied tussen de woonblokken ontstaat een unieke combinatie van groen. Dit biedt volop mogelijkheden voor ontmoeten, spelen en interactie. Er wordt ruimte gecreëerd voor het opbouwen van sociale samenhang door tijdens de bouw bewoners reeds met elkaar in contact te brengen en mee te laten spreken over de inrichting. De sociale cohesie wordt nagestreefd doordat mogelijkheden worden gecreëerd om buurt-BBQ's te houden. De groene ruimte wordt beleefbaar door water aan de oppervlakte af te voeren en natuurlijke speelaanleidingen te creëren en een rustige ontmoetingsplek voor ouderen.

MENSCERICHT

Optimale privacy en collectiviteit maken een (be)leefbare omgeving voor jong en oud, waar groen en niet de auto het beeld bepaald.



LEEFOMGEVING

- Ruimte om samen te komen
- Sociale samenhang qua woning en doelgroepen
- De auto's dichtbij maar niet in het centrum van het plan
- Mix van koop, sociale huur en zorg

Kernwaarde Innovatief:

Doel: Nieuwe wooninvulling, aanvullend op het reeds aanwezige aanbod in Deventer waarbij ontmoeting, interactie, delen van eigendom, ruimte en groen centraal staan.

Maatregelen: Er wordt gewerkt met een bijzondere manier van zonering van woning en woonomgeving. Er zijn geen harde overgangen, maar ruimten en tussenruimten die geleidelijke overgangen en verbinding tussen binnen en buiten creëren. Door de innovatieve stedenbouwkundige vormgeving worden er gemeenschappelijke ontmoetingszones gecreëerd, is er een ruime mate van groen aanwezig, is de auto ondergeschikt en wordt er ruimte geboden voor alternatieve woonvormen (zorg in oude kantoor en projectmatige CPO aan de Laan van Borgele). Aan de Laan van Borgele worden de woningen op een innovatieve manier aangeboden. Om een verbinding te maken naar de bestaande lintbebouwing aan de westzijde van de weg wordt ten noorden van het bestaande kantoor de koper in staat gesteld om uit een palet van mogelijkheden haar woning samen te stellen. Hiermee wordt beoogd op een innovatieve manier tegemoet te komen aan de woonbehoefte van de burger en aan te sluiten op de omgeving.

INNOVATIEF

Nieuwe aanvullende wooninvulling, waarbij ontmoeting, interactie, delen van het hof, ruimte en groen centraal staan.



WOONOMGEVING

- Woning Match: kiezen voor de woning die bij jou past
- Wonen aan gezamenlijk groen binnenhof

Deze kernwaarden komen tot uitdrukking in het stedenbouwkundige plan:



Stedenbouwkundige motivatie

Het bijzondere verleden van Auping op deze locatie wordt herkenbaar door de toepassing van de kernwaarden van Auping op locatie en met het handhaven van het voormalige kantoorgebouw van Auping. De kernwaarden van Auping hebben samen met de ruimtelijke analyse en het programma geleid tot een visie gebaseerd op vier basis ingrediënten voor de ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied:

1. Besloten veld, met “hardere” randen aan de buitenzijde van de locatie en zachter naar binnen;
2. Robuuste bouwblokken;
3. Ontmoeting en interactie;
4. Verbinding.

Het karakter van het fabriekscomplex komt tot uiting in een drietal robuuste gesloten bouwblokken, hard van buiten zacht van binnen. Naast hun geslotenheid maken zij door hun onderlinge positie een nieuwe verbinding mogelijk met hun omgeving en krijgt de openbare buitenruimte bijzondere eigen kwaliteit. Door deze eigenschappen creëren ze een optimaal en onderscheidend woonklimaat. Daarin krijgt het voormalige kantoor van Auping een specifieke plek. Het voormalige hoofdkantoor behoudt zijn prominente plek aan de Laan van Borgele. In massa, vorm en beeld zal op verschillende manieren karakteristieke elementen van het fabrieksverleden worden teruggebracht.

Robuuste woningblokken met geconcentreerd groen in het hart van de openbare buitenruimte maken samen het onderscheidend woonmilieu. De woningblokken zijn stoer van buiten en intiem van binnen. De groene openbare buitenruimte is duidelijk afgebakend en geconcentreerd. De blokken kunnen verschillende typen bebouwing in 2 of 3 bouwlagen, vier op de hoeken in de buitenrand, met en zonder kap opnemen. De dakvorm van de bebouwing is vrij. De volgende

afbeeldingen geven een beeld op welke wijze de waarden en uitgangspunten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.



Sfeerbeeld

Gezien de omvang van de ontwikkeling en het beoogde onderscheidende karakter van deze locatie is een specifiek beschreven beeldkwaliteit wenselijk. Het hier beschreven sfeerbeeld zal in een beeldkwaliteit plan worden uitgewerkt. Daarin wordt ook verder zichtbaar hoe de geformuleerde kernwaarden, die een reflectie zijn van het industriële verleden van Auping, zichtbaar worden in het nieuwe woongebied. De in de visie opgenomen verwijzingen dienen dan ook door het gehele plan heen zichtbaar te worden. In het sfeerbeeld worden vier zones onderscheiden;

1. De bebouwing aan de Laan van Borgele;
2. De buitenrand;
3. De binnen wereld;
4. De samenhang met de openbare buitenruimte.

1. Aan de Laan van Borgele

De bebouwing hier dient in te spelen op de eigenschappen van het individuele beeld wat bij een lintbebouwing hoort. Naast het kantoor van Auping dat vanuit het casco, in zijn oude glorie wordt

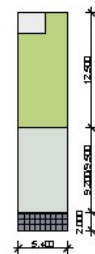
hersteld en geschikt gemaakt wordt voor woonbebouwing, zal een variatie van bebouwing zichtbaar moeten worden. In twee of drie bouwlagen, plat afgedekt, met aangebouwde garage of zonder ontstaat een palet van mogelijkheden voor nieuwe woningen. Wenselijk is daarbij dat de woningen niet allemaal op één rooilijn staan.

Referentiebeeld: aan de Laan van Borgele



2. De Buitenrand

Belangrijk is dat de buitenrand zich aan alle zijden en ook op de hoeken, als gesloten eenheid manifesteert zodat hierin ook een herkenning kan zijn van een grotere eenheid zoals dat ook met de fabriekshallen het geval was. Tevens is het belangrijk een herkenbare samenhang zichtbaar te maken die de eenheid van het blok vertegenwoordigt. Er dient sprake te zijn van een samenhangende achtergrond, in een op elkaar afgestemd kleurenpalet. De beelden geven vooral de samenhang weer. De bouwmassa's hebben een bepaalde doorlopende eenheid waarin bijzondere toevoegingen het beeld verlevendigen. De toevoegingen kunnen ook gebruikt worden om de interactie met de omgeving uit te werken, bijvoorbeeld in de relatie met straat en parkeerpleintjes.



3. De binnenwereld

De kleine bouwblokken bestaan hoofdzakelijk uit rijenwoningen met 2-onder-1-kappers in het grote bouwblok. Het parkeren wordt deels aan de binnenzijde van de blokken gesitueerd. Om de eenheid van het plan te benadrukken dient hier een poort te worden gemaakt. Het parkeren vindt dus in de buitenrand en in parkeerhoven plaats waardoor de groene binnenwereld autovrij is. De architectuur van de woningen sluit aan op de centrale groene ruimte.



De hier weergegeven sfeerbeelden worden verder uitgewerkt als beeldkwaliteitscriteria in een beeldkwaliteitsplan.

Programma

In het Landsherenkwartier is reeds een hoog percentage sociale huur aanwezig. Om het aandeel sociale huur in deze buurt niet verder te laten groeien (de wens is om het zelfs terug te brengen richting de 50% in plaats van het huidige percentage van ongeveer 60%) is er gekozen voor een beperkte toevoeging van sociale huur. Met woonbedrijf Ieder1 is er overeenstemming bereikt om 10 sociale huurwoningen toe te voegen met een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.

Binnen het plan zal het oude casco van het Auping kantoor worden getransformeerd tot appartementen. Daarbij wordt nadrukkelijk de mogelijkheid van het aanbieden van wonen met zorg onderzocht zodat er een woonprogramma+ kan worden geleverd. De grootte van de nieuwe woningen zal het aantal bepalen dat in het kantoor gerealiseerd kunnen worden. Hierbij wordt nu uitgegaan van circa 40 eenheden. Dit zullen dan naar alle waarschijnlijkheid huurappartementen worden waarbij zorg op maat geleverd kan worden.

Binnen het plangebied is, uitgaande van de ruimte en gewenste kwaliteit, ruimte voor circa 160 woningen met verschillende beukmaten, passend bij de doelgroep:



Bovenstaande afbeelding geeft een indicatie weer van de mogelijkheden. De definitieve invulling in maat en aantallen en positie van de verschillende doelgroepen zal nog verder worden uitgewerkt binnen de in deze nota opgenomen programmatische kaders.

Blok 1

| aantal | Type | koop/huur |
|--------|---------------------------------------|-----------|
| 40 | zorgappartementen in bestaande gebouw | huur |
| 11 | Projectmatig CPO | koop |
| 3 | grondgebonden specials | koop |
| 17 | rij- en hoek woningen | koop |
| 10 | 2-1-kapwoningen | koop |
| 81 | <i>Totaal</i> | |

Blok 2

| aantal | Type | koop/huur |
|--------|-----------------------------------|--------------|
| 10 | rij- en hoekwoningen sociale huur | sociale huur |
| 3 | grondgebonden specials | koop |
| 26 | rij- en hoek woningen | koop |
| 39 | <i>Totaal</i> | |

Blok 3

| aantal | Type | koop/huur |
|--------|----------------------------|--------------|
| 33 | rij- en hoek woningen | koop |
| 6 | appartementen sociale koop | sociale koop |
| 39 | <i>Totaal</i> | |

Inrichting openbare ruimte

Voor het deel van het plan dat openbare ruimte wordt zijn een aantal specifieke aandachtspunten geformuleerd om mee te nemen in het op te stellen inrichtingsplan:

- Verkeer: zorg voor logische (doorlopende) voetgangersverbindingen, o.a. langs Laan van Borgele. Er geldt een 30 km/h regime met bijbehorende inrichtingseisen. Voorkom dat de straten (sluip)routes worden van en naar Landsherenkwartier. Lever een parkeerbalans met evenredig verdeling over het plan. Maatgevend ontwerpvoertuig is de vuilnisauto, deze moet “overal” kunnen komen (tevens brandweer);
- In de uitwerking van het plan dient aandacht besteed te worden aan een goede aansluiting op de oversteek van het voet-/fietspad in het verlengde van het Keizerspad.
- Parkeren: om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor ‘wonen’ zoals aangegeven in het parkeerbeleid toegepast. De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor ‘rest bebouwde kom’ van toepassing. Voor appartementen in de goedkope huur komt dit neer op een parkeernorm van 1,3 pp per woning, voor grondgebonden tussen-/hoekwoningen is dit 1,8 pp per woning. Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. De onderbouwing van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden.
- Sociale veiligheid: het plan moet in principe voldoen aan de voor de inrichting buitenruimte / openbare ruimte relevante criteria van het politiekeurmerk.
- Waterhuishouding en riolering: hemelwater moet op de locatie zelf opgevangen en geïnfiltreerd worden. ‘Op eigen terrein’ moet elke woning bergingscapaciteit hebben. Bij de grondgebonden woningen kan dat bijvoorbeeld door middel van een infiltratiekrat in de tuin, bij de appartementen zal een maatwerkoplossing gecreëerd moeten worden. Daarnaast zal binnen het plangebied bergingsruimte gemaakt moeten worden voor extreme buien. Dit kan bijvoorbeeld door een gedeelte van het groen iets verdiept aan te leggen. Een en ander is in detail aangegeven in het Pve openbare ruimte: <https://pveopenbareruimte.deventer.nl/water-nuts/riolering/rioleringsbeleid-en-afstemming> . Verder moet in afstemming met de gemeente bepaald worden waar een aansluiting op het omliggende vuilwaterriool gemaakt wordt. Vanuit duurzaamheid adviseren we de mogelijkheden voor gebruik van regenwater voor bijvoorbeeld toiletspoeling te onderzoeken. Een en ander moet door de initiatiefnemer in een waterhuishoudkundig plan uitgewerkt worden. Op basis hiervan kan ook de watertoets in het kader van de ruimtelijke procedure uitgevoerd worden.
- Groen: de inpassing van de bestaande bomen en het handhaven van de diversiteit in soorten is vanuit het ruimtelijk concept voor de locatie een vanzelfsprekend uitgangspunt. Het inrichtingsplan moet hierin voorzien. Het PVE openbare ruimte biedt hiervoor criteria.
- Verlichting: de verlichting van de verkeersruimtes in het plan (autoverkeer / langzaam verkeer) moet voldoen aan de richtlijnen openbare verlichting.
- Vuilophaal: de initiatiefnemer moet met Circulus afstemmen op welke wijze het huisvuil ingezameld kan worden voor deze locatie. Gezien het relatief grote aandeel van gestapelde woningen heeft het vanuit de gemeente de voorkeur om ondergrondse afvalinzameling te realiseren. Ruimtelijk gezien is dit het beste inpasbaar aan de zijde van de Willem ten Rijnestraat.
- Kabels en leidingen / nuts: in het inrichtingsplan moeten de nutskasten / trafo’s ingepast worden, zodanig dat deze toegankelijk zijn, en vanuit beeldkwaliteit en functionaliteit geen obstakels vormen in de openbare ruimte.

Milieu

Inleiding

Hieronder zijn op hoofdlijnen de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit Milieu en duurzaamheid in beeld gebracht. Beoogt wordt om de voormalige fabriekslocatie om te vormen naar woningbouw. Op basis van de huidige inzichten zijn de aspecten bodem en mogelijk ecologie het meest bepalend voor dit ontwikkelingsperspectief.

Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de omgeving van het plangebied liggen enkele bedrijfsmatige functies zoals een bouwmarkt, sportvelden scholengemeenschap en enkele wijk gebonden functies (kantoor e.d.). Voor het overgrote deel is Keizerslanden een woonomgeving. Bij de uitwerking van de plannen zal onderbouwd moeten worden dat de bedrijfsmatige functies samengaan met gevoelige functies (woningen) binnen het plangebied. Gezien afstanden en ligging van bestaande gevoelige functies wordt ingeschat dat dit goed mogelijk moet zijn.

Akoestiek

Nabij het plangebied liggen geen gezoneerd industrieterreinen. Industrielawaai vanwege gezoneerde terreinen en railverkeerslawaai zijn in dat kader geen aandachtspunten.

Ten aanzien van wegverkeer kan gesteld worden dat het plangebied ligt in de geluidszone van de Laan van Borgele en Keizer Karellaan. Voor deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 km/uur. Op overige wegen rond het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur. Deze worden als niet-gezoneerd beschouwd. Voor de 30 km/u wegen is onderzoek wettelijk gezien niet noodzakelijk. Ten behoeve van de toelichting op een bestemmingsplan dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook van 30 km/uur wegen beschouwd te worden wat de geluideffecten zijn. Dit moet in het bestemmingsplan toegelicht worden. Een eerste inschatting is dat binnen het plangebied voor het overgrote deel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wet geluidhinder. Met een akoestisch onderzoek zal bepaald moeten worden of voor delen waar niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt bron- en overdrachtsmaatregelen in de rede liggen en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn. Akoestisch wordt de locatie als geschikt voor woningbouw geacht.

In het akoestisch onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke procedure kan ook (beredenerend) aandacht moeten zijn voor het geluid van omliggende bedrijvigheid, de nieuwe ontwikkeling moet een goed woon- en leefklimaat onderbouwd worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met de gemeente.

Tekening 1: indicatie wegverkeerslawaaï



Bodem

Een belangrijk aspect voor de herontwikkeling van het plangebied is de bodemsituatie. Bekend is dat op deze locatie sprake is van een ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging.

Resultaten bodemonderzoeken

Op de locatie zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Nader bodemonderzoek KWA Bedrijfsadviseurs BV, rapportnummer 2606440DR01, 14 september 2007;
- Verkennend bodemonderzoek herbestemming voorzijde Laan van Borgele 70, opdrachtnummer 152185, 31 maart 2016;
- Verkennend bodemonderzoek, Van Dijk Geo- en Milieutechniek, opdrachtnummer 152249, 12 augustus 2016;
- Beperkt aanvullend bodemonderzoek Envita, projectnummer 206693-10/B02, 5 oktober 2016.

De uitvoering van de onderzoeken uit 2016 voldoen aan de kwaliteitseisen uit het besluit bodemkwaliteit.

De belangrijkste resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn:

- Op de locatie is sprake van een ernstige grondwaterverontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen. Uit het onderzoek van maart 2016 blijkt dat de verontreiniging in het freatisch grondwater is afgenomen. Er is bij het toekomstige gebruik geen sprake van onaanvaardbare humane, ecologische en/of verspreidingsrisico's. De verontreiniging bevindt zich grotendeels stroomafwaarts van de tijdelijke huisvesting;
- Ter plaatse van de tijdelijke huisvesting zijn zintuiglijk geen bijzonderheden aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging;
- In de grond zijn lokaal enkele licht verhoogde gehalten aan PAK, koper en/of PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de achtergrondwaarden en blijven beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. In de grond ter plaatse van de tijdelijke huisvesting zijn, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden;
- In het grondwater is in het meest zuidelijke deel een matig verhoogd gehalte aan vinylchloride aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de toetsingswaarde voor nader onderzoek. De aangetoonde gehalten liggen lager dan aangetoond in het onderzoek van maart 2016. Dit betekent dat als gevolg van deze gehalten geen risico's zijn bij het toekomstige gebruik. Daarnaast zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, dichlooretheen en vinylchloride aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden en blijven

beneden de toetsingswaarden voor nader onderzoek. Van de overig geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetoond boven de streefwaarden.

De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn voldoende voor het onderbouwen van de wijziging van de bestemming. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken bestaat er geen belemmering voor het toekomstig gebruik wonen met tuin. Op de locatie is sprake van een ernstige verontreiniging met gechloreerde koolwaterstoffen in het grondwater. In de grond is geen verontreiniging met gehalten boven de interventiewaarden aangetoond. Op basis van de uitgevoerde risicobeoordeling zijn bij het toekomstig gebruik van wonen met tuin geen risico's te verwachten als gevolg van de aanwezige verontreiniging in het grondwater. Dit betekent dat voor functiewijziging en nieuwbouw geen actieve maatregelen in het kader van de Wet bodemsanering nodig zijn.

Op het moment dat op de locatie ten behoeve van de bouw (of in een later stadium voor bijvoorbeeld besproeien van de tuin) grondwater wordt onttrokken, is het wel nodig om maatregelen te treffen in het kader van de Wet bodemsanering. Een onttrekking heeft namelijk invloed op de aanwezige verontreiniging. Daarbij het advies om bij de uitvoering van grond- en sloopwerkzaamheden alert te zijn op mogelijke verontreiniging van de grond. Op het moment dat tijdens de uitvoering een (onverwachte) verontreinigingssituatie wordt aangetroffen is het nodig om vervolgwerkzaamheden nader af te stemmen.

Niet gesprongen explosieven

Binnen de ruimtelijke wetgeving bestaat geen verplichting met betrekking tot het uitvoeren van onderzoek naar de aanwezigheid van explosieven. De meeste ontwikkelaars/grondroeders houden hier wel rekening mee, vanuit het oogpunt veiligheid voor zowel hun eigen medewerkers als de omgeving waarin ze werken. Vanuit de arbo-wetgeving bestaat een verplichting voor een veilige werkomgeving. De gemeente heeft historisch onderzoek laten uitvoeren naar de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven (NGE). Het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als verdacht voor NGE (zie onderstaande afbeelding). Er is door de gemeente Deventer een stappenplan ontwikkeld, waarmee aangegeven wordt hoe dit aspect verder in beeld te brengen. Verdere informatie hierover is te verkrijgen via de gemeentelijke bodemadviseur.



Luchtkwaliteit

Van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving is ook de luchtkwaliteit. Normstelling hieromtrent is vastgelegd in de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL

De globale inschatting is dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit kan een berekening uitgevoerd worden m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. Hiervoor is inzicht in woningbouwprogramma nodig en daarmee samenhangende aantallen verkeersbewegingen. De verwachting is dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Ecologie/Natuur

Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. De Wet natuurbescherming is het algehele kader voor natuurbescherming. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van een speciale beschermingszones o.b.v. deze wetgeving

Planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van Wet natuurbescherming. Ook zal er aandacht moeten zijn voor effecten op stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden (Rijntaken/IJsseluitwaarden). Stikstofbronnen zullen in beeld moeten worden gebracht middels een depositiemodel-berekening. De provincie Overijssel zal dan beoordelen of voor de activiteit een 'verklaring van geen bedenkingen' kan worden afgegeven.

Aanbeveling: naast het uitvoeren van een ecologisch onderzoek wordt aanbevolen bij de planuitwerking ook aandacht te schenken aan natuurvriendelijk bouwen. Dit kan verder afgestemd worden met de stadsecoloog.

Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Wat betreft het aspect externe veiligheid is er binnen het grondgebied van Deventer sprake van drie typen risicobronnen die zijn gereguleerd door verschillende regelgeving. Gezien de ligging van het plangebied binnen invloedsgebieden van relevante objecten en/of risicovolle vervoersassen op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is externe veiligheid voor dit plan geen aandachtspunt.

Milieueffectrapportage

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Deze wijziging heeft o.a. betrekking op de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag omgevingsvergunning waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie (m.e.r.) worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.
- het m.e.r.-beoordelingsbesluit moet bij de vergunningaanvraag worden gevoegd.

Dit betreft aanvragen omgevingsvergunning voor o.a. ruimtelijke ontwikkelingen indien deze activiteit in de D-lijst van de bijlage van het Besluit m.e.r. staat genoemd (bv stedelijke ontwikkelingsproject). Er is geen overgangsrecht van toepassing. Voor de beoogde ontwikkeling zal bepaald moeten worden of de ontwikkeling een dusdanige omvang heeft dat een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling door initiatiefnemer moeten worden ingediend bij de gemeente.

6. Uitvoering

Met inachtneming van de genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden is er zicht op haalbaarheid. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling van de Auping locatie. Voor de ontwikkeling zal een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden. Zoals aangegeven is een uitwerking van het voorlopig stedenbouwkundig plan daarbij het vertrekpunt.

Overeenkomstig de afdeling grondexploitatie van de Wro is een exploitatieplan verplicht. Deze plicht geldt niet indien het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst wordt geregeld. Daarom wordt voorgesteld voorafgaande aan de ontwikkeling en de ruimtelijke procedure een anterieure overeenkomst te sluiten met betrekking tot het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure en de planschade. Aandachtspunten daarbij zijn ook de aanpassingen die in de openbare ruimte nodig zijn.

Verder is uit verkennend (milieu)onderzoek gebleken dat er vanuit milieuoogpunt geen onoverkomelijke bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling van het voormalige Auping terrein. Er moet tevens een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld voor de inpassing van het plan qua bodem, geluid, duurzaamheid, ecologieaspecten. Ook de nieuwe parkeer- en ontsluitingssituatie moet hierin worden toegelicht en er moet in het kader van de planologische procedure een watertoets uitgevoerd worden.

In de procedure en bij de uitvoering is archeologie ook een punt van aandacht.

Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij ten volge op de gesloten start/intentieovereenkomst een anterieure overeenkomst worden aangeboden waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Nadat de anterieure overeenkomst is gesloten en de verplichtingen zijn voldaan kan de procedure van het bestemmingsplan worden opgestart.