

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Diepenveenseweg 169 NvU

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-000538	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	02-04-2019
Datum	14-03-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijzen		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	02-04-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	25-03-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	25-03-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	26-03-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-04-03

Bijlagen

Uitgangspuntennotitie

B & W d.d.: 02-04-2019

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Nota van Uitgangspunten Diepenveenseweg 169;
- 2 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijzen volmacht te verlenen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 3 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

Bouwbedrijf Van Pijkeren en Buitenhuis -Mendels Beheer en participaties B.V. uit Dalfsen (beide voor de helft eigenaar) hebben een (kantoor)gebouw aan de Diepenveenseweg 169 gekocht met de bedoeling om het te verbouwen tot appartementen. Het is het pand grenzend aan het park, in een serie van drie kantoorgebouwen aan de Diepenveenseweg tussen de Ceintuurbaan, woonwijk De Heuvel en park Nieuwe Plantsoen (zie afbeelding).

Initiatiefnemer heeft de intentie om het beheer van het woongebouw in handen van *123Wonen* te geven. Een private partij gaat de verhuur doen.

Om de verandering van kantoor- naar woongebouw van de grond te krijgen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig en is medewerking van de gemeente noodzakelijk. Het toekomstig woongebouw heeft niet alleen impact op de toekomstige bewoners, maar ook op de directe omgeving. De gewenste nieuwe woonfunctie op deze plek moet voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.

Voor het kunnen opstellen van een toetsingskader voor de beoordeling van de haalbaarheid van deze transformatie, is vanuit de overkoepelende thema's 'stedenbouw en wonen', een ontwerpessie met gemeente en initiatiefnemer georganiseerd in december 2018. Vervolgens is het toetsingskader in deze Uitgangspuntennotitie geschreven. Na een interne ambtelijke ronde is het kader aan initiatiefnemer meegegeven.

Het toetsingskader beschrijft uitgangspunten en concrete maatregelen op het vlak van:

- Wonen & woonkwaliteit;
- Stedenbouwkundige uitgangspunten, inclusief beeldkwaliteit gebouw én kwaliteit buitenruimte (terreininrichting);
- Bereikbaarheid (ontsluiting) & parkeren;
- Duurzaamheid.
- Communicatie en draagvlak omwonenden / belanghebbenden

Bovenstaand zijn belangrijke uitwerkingpunten in de toekomstige ruimtelijke uitstraling van de nieuwe woonfunctie. De 'match' naar een gebouw dat voldoet aan een goed woon- en leefklimaat is er op dit moment nog niet. De gemeente bepaalt een minimumniveau van aanvaardbare uitgangspunten en voorwaarden waaraan het plan van de initiatiefnemer moet voldoen. Deze worden vastgelegd in deze door de gemeente opgestelde Uitgangspuntennotitie. Omdat het hier een concreet gebouw en een concrete situatie betreft, zijn aan de opgaven concrete voorstellen en maatregelen gekoppeld.

Beoogd resultaat

Door vaststelling van de Uitgangspuntennotitie kaderstellend richting geven aan de transformatie van kantoor- naar woongebouw op onderhavige locatie. Concreet betreft het de realisatie van 27 appartementen in dit gebouw op dit perceel. De initiatiefnemer gaat het plan verder uitwerken met behulp van de gestelde uitgangspunten. Dit plan wordt ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Kader

- Digitalisering analoge bestemmingsplannen 2016
- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Visie Duurzaam Deventer
- Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie

Argumenten voor en tegen

Het gaat om 27 appartementen bestemd voor de verhuur (categorie overwegend middelduur) met een oppervlak tussen 40 en 60 m² met een huurprijs tussen € 720,19 en € 900,00.

- Voor appartementen met een huurprijs tot 720,19 (liberalisatiegrens 2019) wordt een minimale oppervlakte van 40m² gevraagd;
- Voor appartementen met een huurprijs vanaf 720,19 wordt een oppervlakte van tenminste 50m² gevraagd.

De Uitgangspuntennotitie geeft een kader aan de initiatiefnemer om het matchingvraagstuk 'uitstraling en functie' vorm te geven.

Zowel het gebouw als het omliggende terrein vragen nadrukkelijk om kwaliteit verhogende maatregelen. Vervolgens is een passend ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte noodzakelijk om woon- en ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan deze plek.

De functie wonen vraagt om een leefomgeving met aangename verblijfsruimten en buitenruimten, om een andere uitstraling en gebruik van het perceel en het pand, passend bij de woonfunctie, de plek en de context. Dat is de uitdaging voor het pand en de omgeving. Uitstraling van het pand is in de bestaande situatie kil en stenig, en niet te beschouwen als een prettige woonomgeving, niet in het minst vanuit sociale veiligheid. In het ontwerp blijven vraagtekens staan bij de sociale veiligheid in het gebied. Het behoud van de bestaande uitstraling van het pand versterkt dat gevoel. Sociale veiligheid en het matchen van de functie met de uitstraling van het pand horen ook bij woonkwaliteit. Daarnaast is in het plan de inrichting van de buitenruimte op dit moment minimaal.

Verbetering van de 'doorwaadbaarheid' van het terrein van het toekomstige woongebouw naar de omgeving is punt van uitwerking. Daardoor gaat dit terrein zich verbinden met de aangrenzende omgeving van het Nieuwe Plantsoen (eigendom van Vitens drinkwaterbedrijf), de Ceintuurbaan en de woonwijk de Heuvel. De parkeerbehoefte kan binnen de plangrenzen van de locatie ruim worden opgelost. Er zijn meer parkeerplaatsen dan waarin de toekomstige functie moet voorzien. Opgave is om hier in een nieuw inrichtingsontwerp op de juiste wijze op in te spelen. Beheer en onderhoud van het terrein (ook als het een doorgaande route gaat worden) komt bij eigenaar van het gebouw te liggen. Gemeente neemt dit niet op zich.

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De initiatiefnemer heeft aangegeven de duurzaamheidsprincipes als inspanningsverplichting te beschouwen, en wil daarom bij de verdere uitwerking van de plannen een aanzet geven tot de verduurzaming van het gebouw, onder andere voor de toekomstige bewoners.

Daarnaast streeft Deventer vanuit duurzaamheid naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. In het Bestuursakkoord 2018-2022 staat dat bij renovatie (van woningen) de gemeente oog heeft voor natuurinclusief bouwen. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met ruimte voor flora en fauna in de bebouwde omgeving. Daarnaast staat in het Bestuursakkoord dat Deventer afval ziet als grondstof. Afvalscheiding levert een substantiële bijdrage aan de reductie van CO₂. Deventer stimuleert terugwinnen en hergebruik van grondstoffen.

In de Uitgangspuntennotitie staan voor de thema's energievoorziening, materiaalgebruik, water en klimaatadaptieve inrichting, de uitwerkingpunten geconcretiseerd. Allereerst stelt de gemeente als uitgangspunt dat het gebouw na renovatie energielabel B moet hebben. Immers, per 2023 moeten alle kantoorgebouwen over energielabel C beschikken. De gemeente stelt daarnaast als uitgangspunt om het hele gebouw 'af te koppelen' van het bestaande hemelwatersysteem en voorzieningen aan te brengen ten behoeve van hemelwaterinfiltratie en hemelwateropvang in en op het terrein van het gebouw. Vervolgens stelt de gemeente dat, voorafgaand aan de (ver)bouw, de mogelijkheid van hergebruik van bestaande verhardingen en te slopen gebouwen in het gebied nadrukkelijk door initiatiefnemer wordt onderzocht.

Extern draagvlak (partners)

Op 31 januari 2019 was er een overleg tussen initiatiefnemer en afgevaardigden van het bestuur van bewonersvereniging De Heuvel. De gemeentelijke projectleider was hierbij aanwezig. Uit dit overleg komt naar voren dat er vooralsnog geen bezwaren zijn vanuit de buurt om het pand te transformeren naar een woongebouw. De afspraak is dat de inrichtingsschets van de buitenruimte door initiatiefnemer wordt voorgelegd aan de bewonersvereniging.

Voor de omzetting van de bestemming van de gronden moet een omgevingsvergunning activiteit 'afwijken regels

ruimtelijke ordening' en activiteit 'bouw' worden aangevraagd. Bij deze reguliere procedure kunnen belanghebbenden na verlening van de omgevingsvergunning eventuele bezwaren kenbaar maken. Formeel is er tijdens de de looptijd van de procedure van reguliere omgevingsvergunning geen moment voor het indienen van een eventuele zienswijze.

Financiële consequenties

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de functiewijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten zijn door een eerder gesloten intentieovereenkomst gedekt. Deze overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven.

Aanpak/uitvoering

Met initiatiefnemer is een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en het plan nader uit te werken. Dit heeft geresulteerd in een Nota van Uitgangspunten (NvU) die door het college vastgesteld zal worden. De ambtelijke kosten die gemaakt zijn in de haalbaarheidsfase zijn gedekt door de intentieovereenkomst.

Initiatiefnemer is nu aan zet om het plan te wijzigen naar aanleiding van de NvU. Naar aanleiding van het gewijzigde plan zal een nieuwe fase gestart worden:

1. Indien het plan conform NvU aangepast is (dient ambtelijk getoetst te worden en deze uren zijn gedekt in de intentieovereenkomst) kan **direct een omgevingsvergunning** aangevraagd worden om af te wijken van het bestemmingsplan. De kosten zullen dan verhaald worden via de leges en er is derhalve geen noodzaak om een anterieure overeenkomst te sluiten. Het planschaderisico zal afgedekt worden middels een separaat te sluiten planschadeverhaalovereenkomst.
2. Is het gewijzigde plan niet overeenkomstig de NvU, dan zal er nadere afspraken worden gemaakt dienen te worden. Deze nadere afspraken zullen dan betrekking hebben op het stellen van locatie-eisen en het verhalen van de kosten, die vastgelegd zullen worden in een **anterieure overeenkomst**. Hierin zal tevens de planschade meegenomen worden

Tweede helft 2019 wil men starten met de bouw.

Volmachtverlening

De burgemeester van Deventer;

Gelet op het besluit van burgemeester en wethouders van Deventer d.d. 2 april 2019 tot het vaststellen van de Uitgangspuntennotitie ten behoeve van een planontwikkeling / transformatie bestaand kantoorgebouw naar woonfunctie aan de Diepenveenseweg 169 te Deventer.

Gelet op artikel 171 lid 2 Gemeentewet;

B E S L U I T:

Volmacht te verlenen aan wethouder L. Grijsen, ten behoeve van het namens de gemeente Deventer ondertekenen van de in de aanhef genoemde overeenkomst.

De burgemeester van Deventer,



R.C. König

Deventer, april 2019



Diepenveenseweg 169

Uitgangspuntennotitie

Maart 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Toetsingskader	5
	a. Wonen en woonkwaliteit	6
	b. Beeldkwaliteit gebouw en omgeving	6
	c. Bereikbaarheid, ontsluiting en parkeren	7
	d. Duurzaamheid	8
	i. Energievoorziening	
	ii. Materiaalgebruik	
	iii. Water en klimaatadaptieve maatregelen	
3	Communicatie en draagvlak omwonenden	9
4	Uitvoering en vervolg	10

Uitgangspuntennotitie Diepenveenseweg 169



Initiatief

Bouwbedrijf Van Pijkeren en Buitenhuis -Mendels Beheer en participaties B.V. uit Dalfsen (beide voor de helft eigenaar) hebben een (kantoor)gebouw aan de Diepenveenseweg 169 gekocht met de bedoeling om het te verbouwen tot appartementen. Het is het pand grenzend aan het park, in een serie van drie kantoorgebouwen aan de Diepenveenseweg tussen de Ceintuurbaan, woonwijk De Heuvel en park Nieuwe Plantsoen (zie afbeelding). Het gaat om appartementen bestemd voor de verhuur (categorie middelduur) met een oppervlak tussen 40 en 60 m² met een huurprijs tussen € 720,19 en € 900,00. Initiatiefnemer heeft de intentie om het beheer van het woongebouw in handen van 123Wonen te geven. Een private partij gaat de verhuur doen.

Om de verandering van kantoor- naar woongebouw van de grond te krijgen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig en is medewerking van de gemeente noodzakelijk. Het toekomstige woongebouw heeft niet alleen impact op de toekomstige bewoners, maar ook op de directe omgeving. De gewenste nieuwe woonfunctie op deze plek moet voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.

Stand van zaken

Er is een pre-advies afgerond waarin de gemeente schriftelijk een *positieve grondhouding* heeft uitgesproken om mee te werken aan deze transformatie. Uit dit pre-advies komt naar voren dat de gemeente zich kan vinden in de plek en het segment van de wooneenheden waarin wordt voorzien. Er zijn echter bedenkingen bij de ruimtelijke uitwerking van het plan. Verder vraagt de gemeente zich af welke (woon)kwaliteit geboden wordt die de (hoge) huurprijs rechtvaardigt. Kern is dat initiatiefnemer zich beroept op regelgeving voor transformatie van een gebouw (i.c. toets Bouwbesluit is beperkt tot 'rechtens verkregen niveau'), waar de gemeente vooral zoekt naar een plan dat een 'goed woon- en leefklimaat' borgt. Wat dat precies betekent in deze situatie en op deze plek, is onderwerp van nader onderzoek. De boodschap is dat als er nu een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend, die niet wordt gehonoreerd.

Na het sluiten van een intentieovereenkomst is er afgelopen half jaar tijd en aandacht besteed door initiatiefnemer en gemeente aan een concreter toetsingskader om de haalbaarheid van het plan te kunnen beoordelen om te weten wat er in deze specifieke situatie nodig is om te voldoen aan een 'goed woon- en leefmilieu'.

Proces

Voor het kunnen opstellen van een toetsingskader voor de beoordeling van de haalbaarheid van deze transformatie, is vanuit de overkoepelende thema's 'stedenbouw en wonen', een ontwerpssessie met gemeente en initiatiefnemer georganiseerd in december 2018. Vervolgens is het toetsingskader in deze Uitgangspuntennotitie geschreven. Na een interne ambtelijke ronde is het kader aan initiatiefnemer meegegeven.

Het toetsingskader beschrijft uitgangspunten en concrete maatregelen op het vlak van:

- Wonen & woonkwaliteit;
- Stedenbouwkundige uitgangspunten, inclusief beeldkwaliteit gebouw én kwaliteit buitenruimte (terreininrichting);
- Bereikbaarheid (ontsluiting) & parkeren;
- Duurzaamheid.
- Communicatie en draagvlak omwonenden / belanghebbenden

Bovenstaand zijn belangrijk uitwerkingspunten in de toekomstige ruimtelijke uitstraling van de nieuwe woonfunctie. De 'match' naar een gebouw dat voldoet aan een goed woon- en leefklimaat is er zoals gezegd nog niet. De gemeente bepaalt een minimumniveau van aanvaardbare uitgangspunten en voorwaarden waaraan het plan van de initiatiefnemer moet voldoen. Deze worden vastgelegd in deze door de gemeente opgestelde Uitgangspuntennotitie. Omdat het hier een concreet gebouw en een concrete situatie betreft, zijn aan de opgaven concrete voorstellen en maatregelen gekoppeld.

Toetsingskader

Wonen & woonkwaliteit

Opdracht

De functie wonen vraagt om een leefomgeving met aangename verblijfsruimten en buitenruimten, om een andere uitstraling en gebruik van het perceel en het pand, passend bij de woonfunctie, de plek en de context. Dat is de uitdaging voor het pand en de omgeving. Uitstraling van het pand is in de bestaande situatie kil en stenig, en niet te beschouwen als een prettige woonomgeving, niet in het minst vanuit sociale veiligheid. In het ontwerp blijven vraagtekens staan bij de sociale veiligheid in het gebied. Het behoud van de bestaande uitstraling van het pand versterkt dat gevoel. Sociale veiligheid en het matchen van de functie met de uitstraling van het pand horen ook bij woonkwaliteit. Daarnaast is in het plan de inrichting van de buitenruimte minimaal. Het gaat hier om het matchingvraagstuk 'uitstraling en functie'.

Overeenstemming op de volgende (inhoudelijke) uitwerkingsaspecten:

- Er komen 27 appartementen;
- Voor appartementen met een huurprijs tot 720,19 (liberalisatiegrens 2019) wordt een minimale oppervlakte van 40m2 gevraagd;
- Voor appartementen met een huurprijs vanaf 720,19 wordt een oppervlakte van tenminste 50m2 gevraagd.
- Aandachtspunten om de opdracht verder vorm te geven zijn onder andere:
 - Inrichting en beheer van de groenstrook aan de Ceintuurbaan dient bij te dragen aan de sociale veiligheid.
 - Op de juiste plek op het terrein plaatsen van de juiste ¹ verlichting kan ook zorgen voor sociale veiligheid.
 - Een met groen ingericht dakterras om sociale contact tussen bewoners mogelijk te maken;
 - Bij de verbouwing naar appartementen aandacht voor / voorkomen van contactgeluid tussen de appartementen.

Beeldkwaliteit gebouw & omgeving

Opdracht

Zowel het gebouw als het omliggende terrein vragen nadrukkelijk om kwaliteit verhogende maatregelen. Het gebouw en omliggend terrein moet als een puzzelstuk gaan passen in de directe omgeving. Ook als wellicht in een later stadium andere naastgelegen kantoorgebouwen worden omgebouwd tot appartementen. Allereerst is het belangrijk dat het aanzicht en de uitstraling van het gebouw (met name van de bestaande gevel) wijzigt van een (kil) kantoorgebouw naar een woongebouw. Neem daarbij de grotere context en de inpassing / aansluiting bij de aangrenzende buurt en woonwijk als leidraad voor de (cosmetische) ingrepen aan het gebouw. Vervolgens is een passend ontwerp voor de inrichting van de buitenruimte noodzakelijk om woon- en ruimtelijke kwaliteit toe te voegen aan deze plek. Zorg voor aansluiting met de historische context van de plek.

Overeenstemming op de volgende (inhoudelijke) uitwerkingsaspecten:

- Aanpassing van een inrichtingstekening voor de buitenruimte is een nog door de gemeente te toetsen product.
- Neem ook de nieuw te plaatsen verlichting en het fiets parkeren hierin mee. De suggestie is om het huidige overdekte fietsparkeren aan de voorkant van het gebouw te verwijderen. Dit verbetert de uitstraling van het gebouw op deze plek.
- De langzaam verkeerroutes van en naar de omliggende woonwijken zijn ondergeschikt aan de bovenliggende groenstructuur. Dit betekent oa. dat de ecologische corridorfunctie (voor vleermuizen bijvoorbeeld) in stand blijft.
- De gemeente gaat in gesprek met Vitens om een goede aansluiting van het woongebied met het groen te creëren. Hiervoor zijn wellicht beheermaatregelen nodig.
- Maak een tuin en vergroening in ieder geval aan de achterzijde van het gebouw. Meer begroeiing zorgen voor koelte op hete zomerdagen. Minder stenen betekent minder warmte en meer

¹ Bijvoorbeeld amberkleurige verlichting, rekening houdend met soortgroepen als vleermuizen en insecten.

opname van water in de bodem. Groen maakt mens en dier gelukkig en vertegenwoordigt ook een belangrijke economische waarde.

- Uitstraling van deze tuin kan contrasteren vanwege historie (vroeger was deze locatie onderdeel van het oude fabriekscomplex) met het Nieuwe Plantsoen erachter. Bij een contrast is het raadzaam om een duidelijke overgang te creëren.
- Aanpassing van een ontwerp tekening voor de gevelaanpassing is een nog door de gemeente te toetsen product. Maatregelen aan de gevel blijven beperkt tot 'cosmetische' ingrepen, met minimale bouwkundige, constructieve gevelingrepen (geen vervanging van de bestaande gevel).
- De entree van het gebouw moet gaan passen bij de woonfunctie én de plek. Het is een ontwerp opgave om de entree aantrekkelijker en toegankelijker te maken.

Bereikbaarheid, ontsluiting & parkeren

Opdracht

Verbetering van de 'doorwaadbaarheid' van het terrein van het toekomstige woongebouw naar de omgeving. Daardoor gaat dit terrein zich verbinden met de aangrenzende omgeving van het Nieuwe Plantsoen (eigendom van Vitens drinkwaterbedrijf), de Ceintuurbaan en de woonwijk de Heuvel. De parkeerbehoefte kan binnen de plangrenzen van de locatie ruim worden opgelost. Er zijn meer parkeerplaatsen dan waarin de toekomstige functie moet voorzien. Opgave is om hier in een nieuw inrichtingsontwerp op de juiste wijze op in te spelen. Ook het fietsparkeren vergt nadere aandacht. Beheer en onderhoud van het terrein (ook als het een doorgaande route gaat worden) komt bij eigenaar van het gebouw te liggen. Gemeente neemt dit niet op zich.

Overeenstemming op de volgende (inhoudelijke) uitwerkingsaspecten:

- Uitwerken en verbeteren van een 'langzaam verkeerroute' vanaf en naar het terrein van het gebouw aan de Diepenveenseweg 169 naar de woonwijk De Heuvel én naar de Ceintuurbaan (bijvoorbeeld met een trap + fietsgoot) met behoud van het groene karakter van de Ceintuurbaan en vice versa.
- Bij de inrichting / ontwerp van de buitenruimte is het credo 'Meer groen en minder parkeerplekken';
- De initiatiefnemer doet een concreet en haalbaar voorstel voor een deelauto concept. In eerste instantie voor de toekomstige huurders, en in tweede instantie voor de omwonenden en gebruikers in de directe omgeving van het te transformeren pand.
- Te onderzoeken is het plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's op het terrein van het toekomstig woongebouw.
- Parkeren meest situeren aan de voorzijde gebouw; tuin en vergroening meest aan de achterzijde van het gebouw met voldoende (vleermuisvriendelijke) verlichting.
- Het overdekte fietsparkeren regelen op de begane grond en/of in fietsenkelder, waarbij het de voorkeur heeft om een overdekte fietsenstalling te maken aan de achterkant van het gebouw. Bied daarin oplaadvoorzieningen voor e-bikes. De bestaande overdekte fietsparkeervoorziening aan de voorkant wordt verplaatst / verwijderd, vooral vanuit stedenbouwkundige overweging.

Duurzaamheid

Opdracht

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Verduurzaming van woningbouw is daarom een speerpunt binnen de duurzaamheidsagenda. De gemeenteraad heeft in juni 2017 met twee moties vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw een 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is. In deze specifieke situatie geldt dat op locatieniveau de principes van duurzaamheid uitgewerkt moeten worden. Verdergaande verduurzaming in de transformatie van een kantoorgebouw naar een woongebouw vraagt extra investeringen (warmtepomp, verduurzaming woningschil, zonnepanelen e.d.). Momenteel heeft het gebouw energielabel G². De initiatiefnemer heeft aangegeven de duurzaamheidsprincipes als inspanningsverplichting te beschouwen, en wil daarom bij de verdere uitwerking van de plannen een aanzet geven tot de verduurzaming van het gebouw, onder andere voor de toekomstige bewoners.

² Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland; 8 maart 2018.

Daarnaast streeft Deventer vanuit duurzaamheid naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Voor de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen. In het Bestuursakkoord 2018-2022 staat dat bij renovatie (van woningen) de gemeente oog heeft voor natuurinclusief bouwen. Dat wil zeggen dat rekening wordt gehouden met ruimte voor flora en fauna in de bebouwde omgeving. Concreet valt hier bijvoorbeeld te denken aan het bevestigen aan het gebouw van een mussenflat, maar ook het toevoegen van streekeigen, inheemse beplanting. Daarnaast staat in het Bestuursakkoord dat Deventer afval ziet als grondstof. Afvalscheiding levert een substantiële bijdrage aan de reductie van CO₂. Deventer stimuleert terugwinnen en hergebruik van grondstoffen. Het gaat daarbij niet alleen om huishoudelijk afval maar ook grondstoffen die vrijkomen bij bedrijvigheid, sloop en bouw.

Overeenstemming op de volgende (inhoudelijke) uitwerkingsaspecten:

Energievoorziening

Dit betreft zowel het *beperken* van het energiegebruik als het *opwekken* van hernieuwbare energie. Het beperken van de warmtevraag van de appartementen kan door middel van een zeer goed geïsoleerde (woning)schil. Het opwekken door innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet). Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie.

- Per 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen in Nederland voldoen aan energielabel C. De gemeente stelt hier als uitgangspunt voor dit gebouw dat voor de woonfunctie energielabel B gehaald moet worden.
- Initiatiefnemer heeft de intentie uitgesproken het gebouw deels van binnenuit te gaan isoleren (door de wijze van indeling van de appartementen kost dit minimale ruimte). De schil van het pand blijft ongewijzigd, de ramen waar roosters in geplaatst worden moeten wel vervangen worden. Hiermee komt het gebouw qua energie in een C-label en wellicht in B-label.
- Initiatiefnemer heeft de intentie uitgesproken om voor het opwekken van energie gebruik te maken van passieve zonne-energie door het plaatsen van x-aantal zonnepanelen op het dak van het gebouw.
- Initiatiefnemer heeft de intentie uitgesproken het gebouw aardgasloos te maken.
- Initiatiefnemer heeft de intentie uitgesproken om het gebouw te gaan verwarmen middels (een) pelletkachel(s). De gemeente ondersteunt deze manier van verwarmen op dit moment als duurzame warmtebron. Echter wel met de kanttekening dat de pellets van lokale bron³ afkomstig moeten zijn en dat er dus minimaal transport nodig is (de gemeente wil geen pellets aangevoerd uit het buitenland)⁴.
- Initiatiefnemer heeft de intentie uitgesproken om de bestaande gevel te handhaven. Dit om te voorkomen dat het gebouw bij de transformatie wordt beschouwd als een 'ingrijpende renovatie' en daarmee moet voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit wordt gesproken over een ingrijpende renovatie als meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil wordt gerenoveerd.
- Initiatiefnemer heeft de intentie uitgesproken het gebouw te gaan voorzien van LED-verlichting.

Materiaalgebruik

Voor de planontwikkeling betekent dit dat voorafgaand aan de bouw de mogelijkheid van hergebruik van bestaande verhardingen en te slopen gebouwen in het gebied wordt onderzocht⁵.

- Initiatiefnemer heeft de intentie uitgesproken te werken vanuit de circulariteitsgedachte: de gevel blijft behouden en bestaande binnenwandsystemen worden hergebruikt;
- Bij het isoleren van de schil vanaf de binnenkant is het advies om duurzaam biobased⁶ isolatiemateriaal toe te passen.

Water en klimaatadaptieve inrichting

³ Bijvoorbeeld: www.degroenekolenboer.nl

⁴ Hier is de specifieke vraag op welke wijze de initiatiefnemer denkt te voorzien in duurzame pellets?

⁵ www.insert.nl Insert is een innovatief, circulair platform. Een samenwerking tussen sloop-, civiele en groenbedrijven. Door kennis te delen, een netwerk op te bouwen, materialen uit te wisselen middels een marktplaats en nieuws te publiceren, werken ze samen aan de omslag van lineair naar circulair werken.

⁶ Voorbeelden van biobased isolatiematerialen te vinden op <https://www.groenebouwmaterialen.nl/c-294022/isolatiematerialen/>

Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de zgn. 'hittekaart'. Op de hittekaart is te zien dat de huidige locatie een zgn. 'hotspot' is vanwege de hoeveelheid aanwezige verharding en gebrek aan groen. Om de toekomstige bewoners te beschermen tegen de gezondheidsrisico's van hittestress en ook de levensloopbestendigheid te verbeteren is het wenselijk hier maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

- De gemeente stelt als uitgangspunt om het hele gebouw 'af te koppelen' van het bestaande hemelwatersysteem en voorzieningen aan te brengen ten behoeve van hemelwaterinfiltratie en hemelwateropvang in en op het terrein van het gebouw. De gemeente en het waterschap hanteren als regel dat een bui van eens per 100 jaar opgevangen moet kunnen worden binnen de ontwikkeling. Het gaat hierbij om een bui van 111mm in 48 uur. Het is niet nodig om deze bui volledig ondergronds op te vangen. Zware buien van eens per 10 jaar moeten geborgen worden in een infiltratievoorziening binnen de ontwikkeling, waarbij het gaat om een bui van 40mm van het verharde oppervlak. Als er meer regen valt, dan mag dit tijdelijk op straat staan of op het parkeerterrein, binnen de ontwikkeling of overloopvoorziening naar het park indien mogelijk.

Communicatie en draagvlak omwonenden / belanghebbenden

Op 31 januari 2019 was er een overleg tussen initiatiefnemer en afgevaardigden van het bestuur van bewonersvereniging De Heuvel. De gemeentelijke projectleider was hierbij aanwezig. Uit dit overleg komt naar voren dat er vooralsnog geen bezwaren zijn vanuit de buurt om het pand te transformeren naar een woongebouw. De afspraak is dat de inrichtingsschets van de buitenruimte door initiatiefnemer wordt voorgelegd aan de bewonersvereniging.

Het bestuur heeft de uitkomst van het overleg met de leden van de bewonersvereniging De Heuvel gedeeld in de eigen nieuwsbrief. Daarop is reactie gekomen van de bewoners die het dichtst bij het te transformeren pand wonen. Er zijn vragen over het groenonderhoud van de groenstrook op de grens van het perceel nr. 169 (kantoorpand) en de woningen. Weerkaatsing van het geluid tussen de gebouwen is tevens een aandachtspunt. Dat maakt dat bewoners pleiten voor een eventuele gezamenlijke tuin aan de parkkant, en om af te zien van een eventueel toekomstig dakterras. De bewonersvereniging is tegen een dakterras als er daarbij mensen in hun tuin zouden kunnen kijken.

De doorgang van de buurt De Heuvel naar het parkeerterrein van pand Diepenveenseweg 169 dient alleen bestemd te blijven voor voetgangers en fietsers. Daarnaast is het de wens van één bewoner met een visuele beperking om de parkeerplaats waar de voetgangerstrap nu uitkomt op te heffen. Een doorgang van De Heuvel naar de Ceintuurbaan via het terrein van de Diepenveenseweg 169 is voor de bewoners van De Heuvel een aanvulling in de bereikbaarheid mits het zich beperkt tot langzaam verkeer.

De gemeentelijk projectleider heeft informatie gedeeld over vervolgproces en procedures.

Uitvoering en vervolg

Procedure

Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze Uitgangspuntennotitie heeft vastgesteld, is de initiatiefnemer aan zet om het plan te wijzigen naar aanleiding van de Uitgangspuntennotitie. Dat betekent dat de ontwikkelende partij binnen de gesloten intentieovereenkomst en in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en de bouwplannen verder uitwerkt op basis van de uitgangspunten. In dat plan staat onder meer een uitwerking van de duurzaamheidsmaatregelen, inclusief energievoorziening van het gebouw. Voor het opstellen van dit plan als het gaat om aspecten aangaande Bouwbesluit, kan de betrokken casemanager Wabo van de gemeente de architect van de initiatiefnemer adviseren.

Naar aanleiding van het gewijzigde plan zal een nieuwe fase gestart worden:

1. Indien het plan conform Uitgangspuntennotitie aangepast is (dient ambtelijk getoetst te worden en deze uren zijn gedekt in de intentieovereenkomst) kan **direct een omgevingsvergunning** aangevraagd worden om af te wijken van het bestemmingsplan. De kosten zullen dan verhaald worden via de leges en er is derhalve geen noodzaak om een anterieure overeenkomst te sluiten. Het planschaderisico zal afgedekt worden middels een separaat te sluiten planschadeverhaalovereenkomst.
2. Is het gewijzigde plan niet overeenkomstig de Uitgangspuntennotitie, dan dienen er nadere afspraken gemaakt te worden. Deze afspraken zullen dan betrekking hebben op het stellen van locatie-eisen, afspraken over de uitvoering en het verhalen van de kosten, die vastgelegd zullen worden in een **anterieure overeenkomst**. Hierin zal tevens de planschade meegenomen worden.

Om het gebouw daadwerkelijk van functie te laten wijzigen van 'kantoor' naar 'wonen' en te kunnen gaan verbouwen, is het aan de initiatiefnemer om een aanvraag omgevingsvergunning⁷ te doen.

De verwachting is dat initiatiefnemer in het derde kwartaal van 2019 start met de verbouwing.

⁷ Omgevingsvergunning activiteit 'afwijken regels ruimtelijke ordening' en activiteit 'bouw'.