

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Anterieure overeenkomst Oude melkfabriek

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001831	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	19-11-2019
Datum	03-10-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	19-11-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager RO	13-11-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	14-11-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	14-11-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-11-20

Bijlagen

Anterieure overeenkomst getekend door ontwikkelaar

Nota van Uitgangspunten exclusief bijlagen

Vogelvluchtimpresie architectuur

Volmacht wethouder

B & W d.d.: 19-11-2019

Besloten wordt:

- 1 Tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Jansen de Jong Projectontwikkeling ten behoeve van de bestemmingswijziging aan de Stationsweg 18 Colmschate (oude melkfabriek);
- 2 in te stemmen met ondertekening van de in de bijlage 1 opgenomen overeenkomst;
- 3 de burgemeester te verzoeken wethouder Grijsen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 4 de raadsmededeling vast te stellen;
- 5 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 6 de nota en het besluit openbaar te maken, m.u.v. de anterieure overeenkomst.

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...
anterieure overeenkomst
- 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

Ja

Bekendmaking conform Awb

Ja

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Het plangebied aan de Stationsweg in Colmschate wordt gevormd door de voormalige zuivelfabriek met omliggend terrein. De locatie is omsloten door de spoorbaan Deventer - Hengelo, een hoveniersbedrijf, een bed & breakfast en enkele woningen. Aan de zuidzijde is ook een locatie in ontwikkeling, bekend als 'terrein van Cellarius' (hier zijn 12 vrijstaande woningen mogelijk).

De gemeente Deventer en ontwikkelaar Janssen-de Jong hebben in maart 2014 een intentieovereenkomst met in 2016 een aanvulling daarop gesloten om de haalbaarheid van een transformatie van het terrein van de voormalige melkfabriek verder te onderzoeken en uit te werken. De ontwikkelaar en de gemeente hebben hiertoe een traject van verkenning van de mogelijkheden doorlopen waarbij consensus is bereikt over de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locaties tot een integraal geheel. In de stedenbouwkundige hoofdropzet zoals weergegeven in afbeelding 2 van de Nota van Uitgangspunten zijn deze uitgangspunten ruimtelijk vertaald.

In 2008 is een stedenbouwkundige verkenning gedaan voor het gebied bij Colmschate waar de Stadsas overgaat in de Holterweg als groene invalsweg. Resultaat is een 'ontwikkelingsstrategie voor dorpse fragmenten'. Voor de situering van de bebouwing zijn de uitgangspunten uit deze stedenbouwkundige verkenning 2008 richtinggevend. Eén van de concepten is het creëren van een zogenaamd 'zuivelbuurtje', refererend aan de vroegere fabrieksfunctie op deze plaats. Het (gedeeltelijk) handhaven van de nog aanwezige fabrieksschoorsteen draagt hier aan bij.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) voor deze locatie is eind mei 2019 door uw college vastgesteld. In die NvU zijn opgenomen het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen voor woningbouw op dit terrein.

Beoogd resultaat

De anterieure overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden voor de planontwikkeling te regelen alsmede het kostenverhaal voor de ambtelijke kosten en de bestemmingsplanprocedure op de locatie.

Door vaststelling van de anterieure overeenkomst wordt kaderstellend richting gegeven aan de gebiedsontwikkeling op onderhavige locatie. Concreet betreft het de realisatie van 41 grondgebonden woningen op dit perceel.

Kader

- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie
- Welstandsnota Deventer
- Bestemmingsplan 'Colmschate e.o.'
- Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' (ontwerp).
- Visie Duurzaam Deventer

Argumenten voor en tegen

Met de anterieure overeenkomst worden een aantal afspraken vastgelegd met betrekking tot de planontwikkeling. Nog niet alles is op detailniveau uitgewerkt. Een aantal onderzoeken ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de plannen (waaronder stikstof) moet nog bij het opstellen van het bestemmingsplan worden onderzocht.

De uitgangspunten voor de planontwikkeling worden met de voorliggende overeenkomst vastgelegd. Dit betreft onder andere:

Wonen

Rekening houdend met de groene kwaliteiten van de omgeving kan op de locatie op aanvaardbare wijze worden voorzien in de bouw van 41 grondgebonden woningen, bestaande uit 16 geluidwalwoningen, 8 sociale koopwoningen, 14 tweekappers en 3 vrijstaande woningen.

Het programma voorziet in een gedifferentieerd programma dat goed aansluit op de behoefte van Colmschate. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met betaalbare woningen voor onder andere starters en woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken. Hiermee wordt het betaalbaar aanbod in Colmschate versterkt en de beschikbaarheid van bestaand aanbod door doorstroming vergroot. Dit plan voldoet programmatisch aan de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid.

Verkeersontsluiting en Parkeren

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten via de Stationsweg. In het plan wordt de bestaande toegangsweg van de oude melkfabriek via de Stationsweg als verkeersontsluiting gehandhaafd. Wel is een tweede ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten in geval van calamiteiten noodzakelijk. Om deze reden is reeds in het plan 'Cellarius' een verbinding voorzien met het plangebied van Jansen de Jong. Deze verbinding is een langzaam verkeer verbinding die slechts toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer bij calamiteiten.

Het aantal verkeersbewegingen neemt iets toe door deze ontwikkeling, maar neemt af door de afsluiting van de spoorovergang. De totale verkeersintensiteit zal naar verwachting toenemen.

De gehele parkeerbehoefte wordt binnen de plangrenzen van de locatie opgelost. Verwachting is dat door de nieuwe ontwikkeling geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaat.

Eigendom en openbare ruimte

Na realisatie van het plan zal het openbaar gebied, bestaande uit straten, aanliggende parkeerplaatsen en openbaar toegankelijk groen worden overgedragen aan de gemeente Deventer. Dit betekent dat bij de inrichting zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke eisen en richtlijnen. De bestaande schoorsteen blijft, na restauratie op kosten van de ontwikkelaar, gedeeltelijk gehandhaafd (tot circa 10 meter hoogte). Het eigendom van de schoorsteen komt in handen van de toekomstige bewoners.

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes en parkeervoorzieningen.

Kostenverhaal

zie Financiële consequenties.

Extern draagvlak (partners)

De omwonenden en direct belanghebbenden zijn in deze intentiefase geïnformeerd door de initiatiefnemer over de plannen. Op maandag 15 april 2019 was er een inloopavond waar Jansen de Jong de omwonenden informeerde over het vervolg van de plannen en de procedure, waaronder in de toekomst een bestemmingsplanwijziging. De gemeente was bij de inloopavond vertegenwoordigd.

Er was een goede opkomst, waarbij veel van de direct omwonenden aanwezig waren. Over het algemeen werd positief gereageerd op de plannen. De vragen en opmerkingen richten zich oa. op de verkeersafwikkeling in de Stationsweg. Het aantal verkeersbewegingen neemt iets toe door deze ontwikkeling, maar neemt af door de

afsluiting van de spoorovergang. De meeste aanwezigen verwachten dat dit elkaar dan zal opheffen. Voor de omzetting van de bestemming van de gronden moet een ruimtelijke procedure worden opgestart waarbij iedereen in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen. De bestemmingsplanwijziging wordt opgestart nadat het college heeft ingestemd met de overeenkomst.

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 bestemmingsplanwijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De anterieure overeenkomst heeft geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. De ambtelijke begeleidingskosten en de ambtelijke kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan worden door de anterieure overeenkomst gedekt. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven.

Het bouw- en woonrijp maken van het plangebied geschiedt door en op kosten van de initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw college deze anterieure overeenkomst heeft vastgesteld en gesloten, start de procedure van het bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan wordt t.z.t. ter besluitvorming aan uw college voorgelegd.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Anterieure ovk Oude melkfabriek		
Mededelingennr	2019-001831	Portef.houder	Weth. Grijsen
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	19 november 2019

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Aan het eind van de Stationsweg (bij de afgesloten spoorovergang) in Colmschate ligt het terrein van de oude melkfabriek. Voor dit terrein is een plan ontwikkeld door Jansen de Jong Projectontwikkeling voor 41 woningen. Het college wil u informeren omtrent de voortgang van dit project.

Na veelvuldig overleg in de voorfase van dit ruimtelijke initiatief, ligt er nu een anterieure overeenkomst (eenzijdig ondertekend door de ontwikkelaar) voor ter vaststelling door het college van B&W. De anterieure overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden voor de planontwikkeling te regelen alsmede het kostenverhaal voor de ambtelijke kosten en de bestemmingsplanprocedure op de locatie.

2. Kader

- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Wet ruimtelijke ordening, afdeling grondexploitatie
- Welstandsnota Deventer
- Bestemmingsplan 'Colmschate e.o.'
- Chw bestemmingsplan 'Deventer, stad en dorpen' (ontwerp)
- Visie Duurzaam Deventer

3. Kern van de boodschap

Concreet gaat het om de toekomstige realisatie van 41 grondgebonden woningen op het perceel van de oude melkfabriek en directe omgeving aan de Stationsweg in Colmschate (bestaande uit 16 geluidwalwoningen, 8 sociale koopwoningen, 14 tweekappers en 3 vrijstaande woningen).

Zodra de anterieure overeenkomst is vastgesteld door het college, kan de bestemmingsplanprocedure worden opgestart. Het ontwerp bestemmingsplan wordt t.z.t. ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

4. Nadere toelichting

Het concept is het creëren van een zogenaamd 'zuivelbuurtje', refererend aan de vroegere fabrieksfunctie op deze plaats. Het (gedeeltelijk) handhaven van de nog aanwezige fabrieksschoorsteen draagt hier aan bij. De bestaande schoorsteen blijft, na restauratie op kosten van de ontwikkelaar, gedeeltelijk gehandhaafd (tot circa 10 meter hoogte). Het eigendom van de schoorsteen komt in handen van de toekomstige bewoners. Hiertoe wordt t.z.t. een rechtspersoon opgericht.

Informatiebijeenkomst omwonenden

De omwonenden en direct belanghebbenden zijn dit voorjaar geïnformeerd tijdens een inloopavond waar Jansen de Jong (initiatiefnemer) de omwonenden informeerde over (het vervolg van) de plannen en de procedure, waaronder in de toekomst een bestemmingsplanwijziging. De gemeente was bij de inloopavond vertegenwoordigd.

Er waren veel van de direct omwonenden (en aspirant kopers) aanwezig. Over het algemeen werd positief gereageerd op de plannen. De vragen en opmerkingen richten zich oa. op de verkeersafwikkeling in de Stationsweg. Het aantal verkeersbewegingen neemt iets toe door deze ontwikkeling, maar neemt af door de afsluiting van de spoorovergang. De meeste aanwezigen verwachten dat dit elkaar dan zal opheffen.

Voor de omzetting van de bestemming van de gronden moet een ruimtelijke procedure worden opgestart waarbij iedereen in de gelegenheid worden gesteld om een zienswijze in te dienen.

De Nota van Uitgangspunten (NvU) voor deze locatie is eind mei 2019 door het college van B&W vastgesteld. In die NvU zijn opgenomen het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, het inrichtingsplan en de bouwplannen voor woningbouw op dit terrein.

Nog niet alles is op detailniveau uitgewerkt. Een aantal onderzoeken ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de plannen (waaronder stikstof) moet nog bij het opstellen van het bestemmingsplan worden onderzocht. De uitgangspunten voor de planontwikkeling worden met de voorliggende overeenkomst vastgelegd. Het gaat dan om onder andere:

Wonen

Het programma voorziet in een gedifferentieerd programma dat goed aansluit op de behoefte van Colmschate. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met betaalbare woningen voor onder andere starters en woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken. Hiermee wordt het betaalbaar aanbod in Colmschate versterkt en de beschikbaarheid van bestaand aanbod door doorstroming vergroot. Dit plan voldoet programmatisch aan de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid.

Verkeersontsluiting en Parkeren

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten via de Stationsweg. In het plan wordt de bestaande toegangsweg van de oude melkfabriek via de Stationsweg als verkeersontsluiting gehandhaafd. Een tweede ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten in geval van calamiteiten is noodzakelijk, hier is in het plan in voorzien. Deze verbinding doet daarnaast dienst als een langzaam verkeer verbinding.

Het aantal verkeersbewegingen neemt iets toe door deze ontwikkeling, maar neemt af door de afsluiting van de spoorovergang. De totale verkeersintensiteit zal naar verwachting toenemen. De gehele parkeerbehoefte wordt binnen de plangrenzen van de locatie opgelost.

Eigendom en openbare ruimte

Na realisatie van het plan zal het openbaar gebied, bestaande uit straten, aanliggende parkeerplaatsen en openbaar toegankelijk groen worden overgedragen aan de gemeente Deventer. Dit betekent dat bij de inrichting zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke eisen en richtlijnen. Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes en parkeervoorzieningen.

Inbreiding

Zuivelfabriek

Stationsweg Colmschate

Nota van Uitgangspunten



mei 2019

→ **Uitgave:** **definitief, 15 mei 2019**
 Gemeente Deventer, teams IBL en PRO

Inhoud

1	Introductie	3
2	Huidige situatie	5
3	Relevant beleidskader	7
4	Planvisie.....	11
5	Uitgevoerde onderzoeken	19
6	Uitvoering	20



Afbeelding 1: locatie plangebied



Afbeelding 2: schetsplan Janssen de Jong

1 Introductie

Globale beschrijving project

Het initiatief betreft de herontwikkeling van de locatie van de voormalige zuivelfabriek aan de Stationsweg in Colmschate voor woningbouw. Deze mogelijkheid is ontstaan omdat het fabrieksgebouw reeds in 1971 de oorspronkelijke functie heeft verloren en de omliggende percelen onbebouwd zijn. De gemeente Deventer en ontwikkelaar Janssen-de Jong hebben in maart 2014 een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een transformatie van het terrein van de voormalige melkfabriek verder te onderzoeken en uit te werken. De ontwikkelaar en de gemeente hebben hiertoe een traject van verkenning van de mogelijkheden doorlopen waarbij consensus is bereikt over de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de locaties tot een integraal geheel. In de stedenbouwkundige hoofdopzet zoals weergegeven in afbeelding 2 zijn deze uitgangspunten ruimtelijk vertaald.

Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling positieve ruimtelijke en maatschappelijke effecten te bereiken. Door de realisatie van woningtypes voor gezinnen en kleine huishoudens moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer. De locatie heeft in de huidige situatie het karakter van een achteraf gelegen gebied. In ruimtelijk opzicht kan de locatie meer betekenis hebben voor de kwaliteit en structuur van Colmschate. Woningbouw op de locatie draagt bij aan de herkenbaarheid van de overgang van het buitengebied, met de Holterweg als groene invalsweg naar de bebouwde kom van Deventer aan de oostzijde van de stad. Door de ontwikkeling ontstaat de kans om een relatief besloten gebied weer deels toegankelijk te maken als onderdeel van de openbare bebouwings- en groenstructuur van deze omgeving.

Plangebied

De langgerekte locatie ligt oostelijk van de Stationsweg in Colmschate langs de spoorlijn van Deventer naar Hengelo. De locatie omvat de oude zuivelfabriek en aangrenzende onbebouwde percelen. De locatie is onderdeel van een groter gebied tussen de Holterweg en de spoorlijn waar woningbouw mogelijk is.



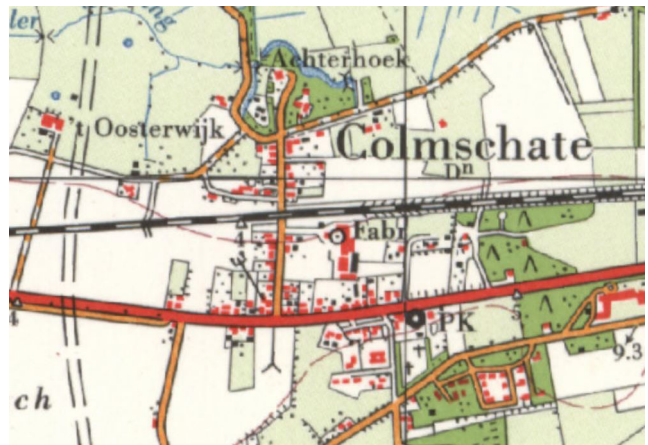
Afbeelding 3: begrenzing plangebied



Afbeelding 4: Plangebied en omgeving



Afbeelding 5: situatie begin 20e eeuw



circa 1975



circa 2000

2 Huidige situatie

Stedenbouwkundige context

Het plangebied wordt gevormd door de voormalige zuivelfabriek met omliggend terrein. De locatie is omsloten door de spoorbaan Deventer - Hengelo aan de noordzijde, particuliere woningen langs de Stationsweg en bedrijfspercelen met bedrijfswoningen die zijn ontsloten via de Holterweg. Tussen de Stationsweg en het bedrijventerrein de Smeenkhof zijn een hoveniersbedrijf, een bed & breakfast en enkele woningen gevestigd. Deze functies begrenzen het fabrieksterrein aan de oostzijde.

Aan de zuidzijde is ook een locatie in ontwikkeling, bekend als 'terrein van Cellarius'. Hier worden 12 vrijstaande woningen gerealiseerd.

Het plangebied vormt samen met de locatie aan de oostzijde en het Cellarius-terrein aan de Holterweg in potentie een gebied dat bij kan dragen aan de woonkwaliteit, structuur en oriëntatie in dit deel van Colmschate.

De Stationsweg vormt een oorspronkelijk bebouwingslint tussen de oude kern van Colmschate en het noordelijk van het spoor gelegen gebied 'De Achterhoek'.

Aan de Stationsweg staan diverse vrijstaande woningen uit verschillende bouwperiodes. Dit geldt voor het gehele gebied tussen de spoorlijn en de Holterweg. Ten oosten van de Oostriklaan zijn in de periode rond 2005 twee grote appartementengebouwen gebouwd. De spoorwegovergang in de Oostriklaan wordt ondertunneld. De spoorwegovergang in de Stationsweg komt na de openstelling van deze onderdoorgang gelijktijdig te vervallen.

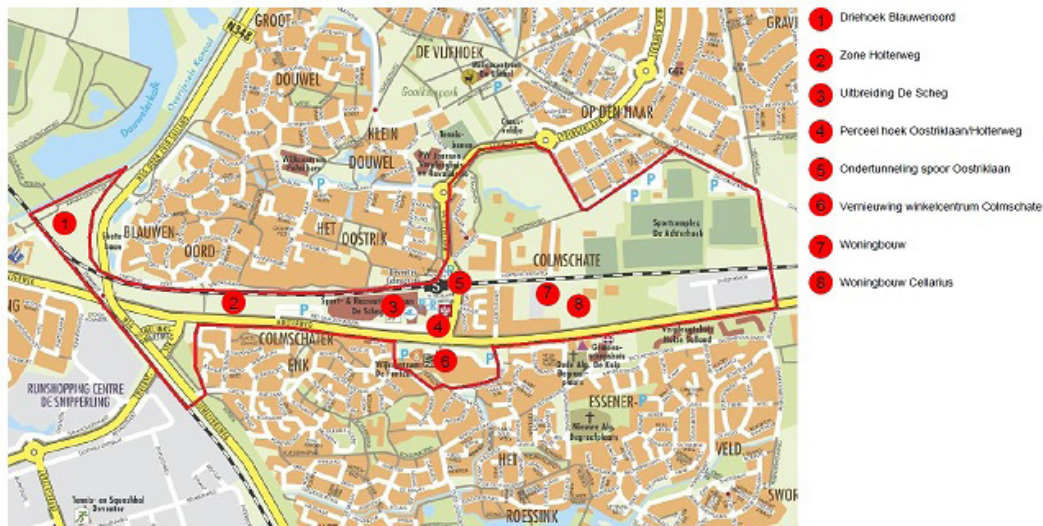
In het fabrieksgebouw, dat wordt ontsloten vanaf de Stationsweg, zijn nu enkele kleine bedrijven gevestigd. Een kenmerkend onderdeel van de zuivelfabriek is de oude schoorsteen die nog aanwezig is. De semi-openbare ruimte rond het gebouw wordt gebruikt als ruimte voor verkeer, parkeren en groen.

Eigendomssituatie

De percelen rondom de voormalige zuivelfabriek zijn eigendom van ontwikkelaar Janssen de Jong. Vóór de vervolgfase van de planvoorbereiding, de zogenoemde 'anterieure fase', zal de zuivelfabriek door de ontwikkelaar worden verworven. De direct aangrenzende gronden in het studiegebied zijn particuliere eigendommen van omwonenden langs de Stationsweg en Holterweg.

Na realisatie van het plan zal het openbaar gebied, bestaande uit straten, aanliggende parkeerplaatsen en openbaar toegankelijk groen worden overgedragen aan de gemeente Deventer. Dit betekent dat bij de inrichting zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke eisen en richtlijnen (zie paragraaf 4.6).

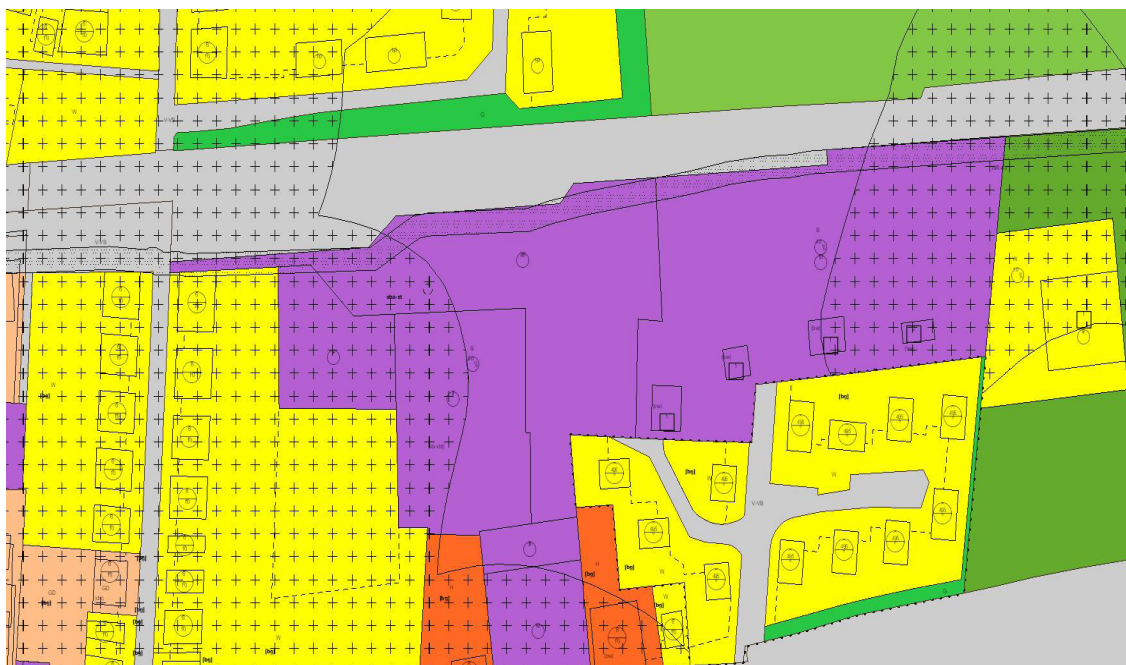
Ontwikkelingen 'Colmschate e.o.'



Bijlage bij toelichting bestemmingsplan 'Colmschate e.o.'

De ontwikkelingen zijn niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Voor deze ontwikkelingen zal een aparte planologische procedure worden doorlopen.

Afbeelding 6: bijlage bij Bestemmingsplan Colmschate e.o., gebied de Stadsas



Afbeelding 7: Uitsnede Bestemmingsplan Colmschate e.o.

3 Relevant beleidskader

Structuurplan Deventer 2025

Ter versterking van de stedelijke structuur tussen binnenstad en Deventer Oost is in het Structuurplan het project as Binnenstad - Colmschate opgenomen. Het gaat om zowel een stedenbouwkundige als een verkeerskundige opwaardering. Langs de as liggen verschillende ontwikkellocaties.

De Stadsas eindigt bij Colmschate. Hier gaat de stedelijke as over in de invalsweg Holterweg, gelegen in de 'groene vinger Gooiermars' (natuurgebied). Deze landgoederenzone ligt ten oosten van Colmschate en loopt, noordelijk van de spoorlijn, door tot en met het Gooikerspark tussen de woongebieden Colmschate Noord en de Vijfhoek.

Deventer energieneutraal 2030

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. Per 1 juli 2018 is dit een wettelijk vereiste op basis van de wet Voortgang Energie Transitie.

Ook op gebiedsniveau moeten de mogelijk toepasbare principes van duurzaamheid uitgewerkt worden.

Stedenbouwkundige verkenning Colmschate

In 2008 is een stedenbouwkundige verkenning gedaan voor het gebied bij Colmschate waar de Stadsas overgaat in de Holterweg als groene invalsweg. Resultaat is een 'ontwikkelingsstrategie voor dorpsfragmenten'.

De kwaliteit van deze inbreidingslocatie wordt bepaald door de overgang van de stad naar het platteland. De ontwikkelingsstrategie omvat drie deelgebieden met 3 historische thema's:

1. Cellariusterrein: groene allure;
2. Tuincentrum 'de Colm': erven aan een lint;
3. Zuivelfabriek: zuivelbuurtje.



Afbeelding 8: Deelgebieden

Bestemmingsplan Colmschate e.o. (2012)

Voor de locatie geldt het bestemmingsplan 'Colmschate e.o.' Het plangebied valt grotendeels binnen de bestemming 'Bedrijf'. Langs de noordkant van het bestemmingsvlak ligt een strook van ca. 8 m met de dubbelbestemming 'Leiding'. Op deze strook, die bestemd is voor een waterleiding, mag niet worden gebouwd. Aan de noordwestzijde van het plangebied de locatie heeft een strook grond de bestemming 'Verkeer - railverkeer'.

De voorgestelde ontwikkelingsrichting van bedrijf naar woningbouw is niet te realiseren binnen

de huidige bestemmingen. Wel is in de bijlage van het bestemmingsplan een kaart opgenomen met de ontwikkelingen in en rond het bestemmingsplangebied. Op deze kaart is woningbouw op de Cellariuslocatie en op het Melkfabriekterrein als ontwikkeling voorzien. Aangezien er voor deze locaties bij het vaststellen van het bestemmingsplan in 2012 nog geen concrete plannen waren is ervoor gekozen om de toenmalige bestemmingen nog niet te wijzigen. Voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locaties is daarom een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de aangrenzende Cellariuslocatie is dit inmiddels geschied.

Woonvisie Deventer 2018

In de Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON' zijn drie centrale ambities vastgelegd:

1. Vitale stad aan de IJssel: we werken aan een vitale gemeente met stedelijke voorzieningen, waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven en met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen. We zetten in op economische ontwikkeling, duurzaamheid en versterking van de arbeidsmarkt en het vestigingsklimaat.
2. Ongedeeld en inclusief: we willen een samenleving zijn waarin iedereen meetelt en mensen omzien naar elkaar, een samenleving waarin generaties met elkaar verbonden zijn. Uitgangspunt is een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met bijpassend gevarieerd woningaanbod. De beschikbaarheid en spreiding van voldoende betaalbare woningen is daarin een belangrijke opgave. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
3. Duurzaam en toekomstbestendig: we willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst. Daarbij zijn een duurzame energievoorziening, verduurzaming van woningen en een klimaatbestendige inrichting van de woonomgeving belangrijke opgaven.

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de 4 hoofdopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'betaalbaar, compleet en divers', 'goed wonen in wijken en dorpen', 'duurzaam wonen' en 'vitaliteit en vernieuwing'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk/dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Specifiek voor de dorpen wordt in de Woonvisie met name de beschikbaarheid van betaalbaar aanbod voor starters en geschikte woningen voor ouderen (doorstromers) als opgaven geconstateerd. Deze opgaven blijken ook uit de Woningmarktanalyse 2017 en het Woningmarktonderzoek 2014.

De vraag naar koopwoningen is het grootst. In het koopsegment is er een vraag naar alle prijsklassen waarbij met name een tekort wordt geconstateerd in het goedkope koopsegment. De woningvraag betreft alle woninggroottes. Daarnaast wordt een tekort verwacht van woningen die geschikt zijn voor ouderen. De vraag in de huursector betreft woningen in het sociale huursegment (tot € 710,-).

Regionale woonvisie West Overijssel

De 11 gemeenten in West-Overijssel en de provincie Overijssel werken samen op het terrein van wonen. Eind 2014 werd door de gemeenten en provincie, als resultaat van onderlinge afstemming op het gebied van woningbouwprogrammering, ingestemd met de regionale woonvisie West-Overijssel. De woonvisie is de basis geweest voor de Regionale Woonafspraken. De woningbouwbehoefte voor Deventer is, op basis van prognoses, bepaald op 2.700 à 3.000 woningen in de periode 2017-2027. Deze woningen moeten aan de bestaande voorraad worden toegevoegd. Woningbouw op de locatie aan de Stationsweg draagt bij aan deze opgave.

Welstandsnota

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor 'Solitaire bebouwing' (1). Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing individueel is vormgegeven.

De beoogde woningbouw past niet in de gebiedscriteria. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de bijzondere betekenis van de plek moeten er specifieke welstandscriteria voor deze locatie worden geformuleerd. Qua systematiek en inhoud moet daarbij aangesloten worden op de welstandsnota.



1.solitaire bebouwing



2. lintbebouwing

Afbeelding 9: uitsnede kaart welstandsnota

Conclusie Beleid

De wens om te voldoen aan de bouw van woningen in het goedkopere segment is in de stedenbouwkundige verkenning Colmschate (2009) vertaald in een Zuivelbuurtje: een verkaveling met rijenwoningen op de locatie van de voormalige melkfabriek, en lossere bebouwing daar om heen. Dit plan voldoet programmatisch aan de hoofdlijnen van het gemeentelijk beleid. Rekening houdend met de groene kwaliteiten van de omgeving kan op de locatie op aanvaardbare wijze worden voorzien in de bouw van 41 woningen.

De transformatie van bedrijfsterrein naar woningbouw op de locatie aan de Stationsstraat in Colmschate past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist.

Bij de uitwerking zal moeten worden voldaan aan wettelijke eisen en aan de uitgangspunten zoals die vanuit de diverse beleidskaders voor dit plan van toepassing zijn. Deze zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze nota.



Afbeelding 10 : Planopzet



Afbeelding 11 : Te behouden fabrieksschoorsteen

4 Planvisie en uitgangspunten

4.1. Stedenbouwkundige inpassing

Algemeen

Deze planvisie is er op gericht om de herontwikkeling van het Zuivelfabrieksterrein zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie heeft een bijzondere ligging nabij het oorspronkelijk dorp Colmschate en heeft door de voormalige zuivelfabriek een industriële historie. Dit gegeven inspireert om te komen tot een goede inpassing in de ruimtelijke structuur, groenstructuur en de schaal van de woonbebouwing in de omgeving.

Woningtypes

De initiatiefnemer wil het plangebied bebouwen met grondgebonden woningen. Ruimtelijk gezien is dat ook wenselijk omdat daarmee wordt aangesloten bij het karakter van de omgeving. De groene karakteristiek van het gebied en de wat geïsoleerd liggende plek kan worden aangewend om woningbouw op deze locatie een meerwaarde te geven voor de beoogde doelgroepen (zie hierna onder 'programma'). De opbouw van het buurtje moet de samenhang met de omgeving versterken. Daarnaast moet de bebouwing en inrichting van het openbaar gebied refereren aan het historisch bepaalde karakter van de (te slopen) zuivelfabriek. De situering van de bebouwing moet het fabriekskarakter van de locatie herkenbaar houden.

Planopzet

Voor de situering van de bebouwing zijn met name de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige verkenning 2008 richtinggevend. Eén van de concepten is het creëren van een zogenaamd 'zuivelbuurtje', refererend aan de vroegere fabrieksfunctie op deze plaats. Het (gedeeltelijk) handhaven van de nog aanwezige fabriekspijp draagt hier aan bij.

Het plan is opgebouwd naar analogie van de huidige situatie: vanaf de Stationsweg is er een toegangsweg tot het fabrieksterrein die in een lusvorm om het fabrieksgebouw heenloopt. In het plan is de toegangsweg als hoofdontsluiting gehandhaafd. Tussen deze weg en het spoor is een rij zogenoemde 'geluidwalwoningen' voorzien tot aan de oostzijde van het plangebied. De rij geluidwalwoningen kenmerkt zich door een aaneengesloten 'dove gevel' tegen het spoorweglawaai, zowel voor de woningen zelf als voor de overige nieuwe woningen in het plangebied. Om een te grote aaneengesloten lengte te voorkomen wordt de rij éénmaal onderbroken ter hoogte van de te handhaven fabrieksschoorsteen. Ter plaatse van de onderbreking is een geluidsscherm nodig. Aan de oostzijde is een eventuele verbinding met het aangrenzende terrein 'de Colm' mogelijk.

Op het terrein is de lus van de ontsluitingsstraat rond twee rijen woningen en een centraal openbaar middengebied gesitueerd. De architectuur van deze woningen en de aansluiting ervan op het openbaar gebied moet refereren aan het oude te slopen fabrieksgebouw: platte daken en een robuust uiterlijk. Aan de buitenzijde van de ontsluitingsstraat liggen halfvrijstaande woningen met tuin in een meer traditionele uitvoering van twee lagen met een kap.

Het door bebouwing omsloten centrale middengebied krijgt een groene inrichting met speelgelegenheid. In het middengebied krijgt de te behouden fabrieksschoorsteen een prominente plek. De schoorsteen wordt door de initiatiefnemer gerestaureerd en blijft mogelijk in gebruik als drager voor telecommunicatie en dataverkeer.

Aan de zuidoostzijde van het plan is vanaf de ontsluitingslus een aftakking richting het aangrenzende plan Cellarius opgenomen. Aan deze aftakking liggen 2 woningen. Ten zuiden van deze woningen is de doorgang alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer ingeval van calamiteiten. De transformator in het huisje van Enexis, direct ten zuiden van het plangebied, wordt mogelijk verplaatst naar een straatkast van veel kleinere afmetingen in de openbare ruimte nabij de verbinding naar het plan Cellarius.



Afbeelding 12: Zuivelfabriek Colmschate, oorspronkelijk (boven) en huidige situatie (onder)

Beeldkwaliteit

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor lintbebouwing” respectievelijk “solitaire bebouwing”. Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing individueel is vormgegeven.

Voor het plangebied dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld dat criteria bevat voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte.

Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerpplan is reeds rekening gehouden met de volgende richtlijnen:

- De uitdrukking van het industriële karakter van de locatie door de aanwezigheid van de (te slopen) zuivelfabriek en de inpassing van de te behouden fabrieksschoorsteen;
- de opzet van de openbare ruimte met een centraal gelegen pleinruimte;
- vorm bouwmassa;
 - Eenvoudige hoofdvorm;
 - Nokrichting haaks op of evenwijdig aan de weg;
 - Geen blinde gevels langs straten of openbare ruimte.

In het beeldkwaliteitsplan worden deze richtlijnen nader uitgewerkt en dient verder aandacht te worden besteed aan:

- de inpassing van het bouwplan in relatie tot de omgeving;
- de vormgeving en overgangen van privé buitenruimte, woningen en (openbare) buitenruimte;
- architectonische expressie, materiaalgebruik en detaillering van bebouwing en de openbare ruimte.

Cultuurhistorie

De voormalige zuivelfabriek en de bijbehorende, 21 m hoge fabrieksschoorsteen zijn weliswaar niet aangewezen als monument, maar vertegenwoordigen wel de cultuurhistorische waarde van het plangebied. Voorwaarde bij de planontwikkeling is het behoud en inpassing van de schoorsteen in het plan. De initiatiefnemer is in gesprek met een derde partij over behoud en overname van de schoorsteen. De schoorsteen wordt ingepast in het centraal gelegen openbare gebied. Hierbij dient de veiligheid te worden gegarandeerd. Mocht de overname geen doorgang vinden dan is de zal de schoorsteen worden ingekort tot een hoogte van minimaal 9 m. Het inkorten wordt onderbouwd door het garanderen van veiligheid en de kosten van beheer. De schoorsteen komt niet in eigendom van de gemeente. Evenmin zijn de kosten van beheer voor rekening van de gemeente.

4.2. Woningbouwprogramma

De initiatiefnemer wenst voor het gehele plangebied een woningbouwprogramma van 41 grondgebonden koopwoningen te realiseren. Het programma voorziet in een gedifferentieerd programma dat goed aansluit op de behoefte van Colmschate. Met het programma wordt voorzien in een gevarieerd aanbod met betaalbare woningen voor onder andere starters en woningen voor inwoners die een stap in hun wooncarrière willen maken. Hiermee wordt het betaalbaar aanbod in Colmschate versterkt en de beschikbaarheid van bestaand aanbod door doorstroming vergroot.

woningtype	aantal	Inhoud ± m ³	primaire doelgroep	Indicatie VON-prijs (prijspeil 2019)
Geluidwalwoning	16	450	Starters / doorstromers / alleenstaanden	€220.000,= à € 280.000,=
Rijwoning plat dak	8	360	Starters / doorstromers / alleenstaanden / senioren (optioneel)	tot €200.000,=
2 onder 1 kap woning	14	480	Gezinnen / tweeverdieners / doorstromers	€330.000,= à € 400.000,=
Vrijstaand	3	500	Gezinnen / tweeverdieners / doorstromers	€330.000,= à € 450.000,=

Programma

In de stedenbouwkundige verkenning Colmschate 2008 is een dorps karakter van de gebiedsontwikkeling voorgesteld. Een sterk punt is het niveau van voorzieningen in de nabije omgeving. De aanwezigheid van het spoor is echter een nadeel voor deze locatie.

Gezien de ligging van de locatie verwacht de initiatiefnemer dat dit project het meest geschikt is voor jonge stellen, al dan niet startende tweeverdieners die beide werken en die na verloop van tijd kinderen zullen krijgen op deze locatie. Dit vraagt om betaalbare grondgebonden gezinswoningen in een goed bereikbare kindvriendelijke woonbuurt. Naar verwachting zullen ook doorstromers (gezinnen met kinderen) een deel van de doelgroep zijn.

De nadruk van het plan ligt op betaalbaarheid. De belangrijkste reden om deze nieuwbouwlocatie te verkiezen boven andere (nieuwbouw)locaties in Deventer zal gevonden moeten worden in de betaalbaarheid van de woningen (goede prijs/kwaliteitsverhouding). Vanuit de sociale bereikbaarheid van de woningen is met de ontwikkelaar overeengekomen dat op de zuivelfabrieklocatie minimaal 8 woningen worden aangeboden in het sociale koopsegment tot €200.000,- VON.

4.3. Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten via de Stationsweg. Ook in de toekomstige situatie is een (primaire) ontsluiting via de Stationsweg het meest voor de hand liggend. Zeker omdat de spoorwegovergang wordt gesloten als de ondertunneling van het spoor in de Oostriklaan gereed is. Een tweede (secundaire) ontsluiting via het plangebied van Cellarius naar de Holterweg is niet wenselijk. Verhoging van het aantal verkeersbewegingen op deze aansluiting moet worden voorkomen. Wel is een tweede ontsluiting ten behoeve van hulpdiensten in geval van calamiteiten noodzakelijk. Om deze reden is reeds in het plan 'Cellarius' een verbinding voorzien met het plangebied. Deze verbinding is een langzaam verkeersverbinding die slechts toegankelijk is voor gemotoriseerd verkeer bij calamiteiten.

Parkeren

De parkeerbehoefte moet binnen de plangrenzen van de locatie worden opgelost. Er mag door de nieuwe ontwikkeling geen parkeeroverlast in de omgeving ontstaan.

Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid (zie ook www.deventer.nl/parkeernormen). De parkeernorm is afhankelijk van het type woningen. Voor deze locatie zijn de gebiedsnormen voor 'rest bebouwde kom' van toepassing. Voor grondgebonden tussen- en hoekwoningen is dit 1,8 pp per woning. Hierin begrepen is een bezoekersaandeel van 0,3 pp per woning. Voor woningen twee- onder een kap en vrijstaand geldt een norm van 2,0 resp. 2,1 pp per woning. De onderbouwing van de parkeerbehoefte en parkeeroplossingen moet door de initiatiefnemer uitgewerkt worden (o.a. in een inrichtingsplan).

4.4. Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie Stationsweg moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe duurzaamheid is uitgewerkt. 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 ontwikkeling van duurzame initiatieven bij de bewoners.

Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar.

Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- **Gebruik maken van gebiedskenmerken**

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te takken op bestaande infrastructuur (Stationsweg) wordt voorkomen dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd.

- **Water en klimaatactieve inrichting**

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatactieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem.

Een klimaatactieve 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 Hitte-kaart.

Op de Hitte kaart is te zien dat de huidige locatie een zgn. 'hotspot' is. 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.

- **Energie**

- **Beperken energiegebruik**

In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door middel van een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties (bijvoorbeeld gelijkstroomnet) beperkt. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme (LED)verlichting toegepast.

- **Opwekken hernieuwbare energie**

Het streven is om bij alle woningen energie opwekking door middel van zonnepanelen toe te passen. Nokrichtingen en dakhellingen van de woningen moeten hierop zo goed mogelijk afgestemd zijn om dit mogelijk te maken. Warmteopwekking ten behoeve van verwarming en warm tapwater kan bijvoorbeeld door een luchtgekoppelde of grondgekoppelde warmtepomp.

- **Flexibiliteit**

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in feite in staat zijn om voortdurend plek te kunnen bieden aan veranderende woonwensen. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in woonwensen op te kunnen vangen. Voor de woningen is flexibiliteit wenselijk zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

- **Duurzame mobiliteit**

Het plangebied krijgt een goede ontsluiting voor auto's, vanuit de verwachting dat hiermee op termijn volledig elektrisch en duurzaam transport mogelijk is.

Te onderzoeken zijn:

- situering van openbaar opladen van elektrische voertuigen;
- mogelijkheid tot gebruik van deelauto's.

- **Duurzame samenleving**

Het stedenbouwkundig plan beoogt een kleinschalig woonbuurtje. De woningen zijn gesitueerd rond een centrale openbare ruimte om de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de wijk te bevorderen. Deze ruimte dient als ontmoetingsplek met banken, speelplekken, buurt-BBQ, ed.

- **Synergie / dubbelgebruik**

Het toepassen van het (duurzame) principe van synergie zorgt ervoor dat de verschillende plekken en ruimtes in het plangebied meerdere functies en betekenissen krijgt. De groenstructuur bijvoorbeeld is belangrijk voor een prettige omgevingskwaliteit, maar kan ook dienen als waterberging en als speelplek voor kinderen.

- **Duurzaam inrichten en bouwen**

In het plan wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het stedenbouwkundig plan wordt dit uitgewerkt door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet

breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Passend bij de gewenste dorpse woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte in het plan een robuust groen karakter. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd.

- **Materiaalgebruik**

Hout

In het plan zal FSC of PEFC hout worden toegepast. Bij voorkeur wordt hout van inheemse soorten gebruikt. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO2 uitstoot. De website www.lokaalhout.nl/ beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten en met verschillende toepassingsmogelijkheden.

Efficiënt materiaal gebruik en afvalscheiding op de bouwplaats.

Met de initiatiefnemer dienen afspraken te worden gemaakt over een bouwmethode die gericht is op efficiënt materiaalgebruik en over afvalscheiding op de bouwplaats.

Circulair hergebruik materialen

De mogelijkheid van hergebruik van bestaande verhardingen in het gebied zal worden onderzocht. Verder zal materiaal dat vrijkomt bij de sloop van het fabrieksgebouw gedeeltelijk worden benut.

Muurtje als inrichtingselement

Bij het metselen van muurtjes van oude bouwmaterialen als inrichtingselement, gebruik maken van kalkmortel t.b.v. muurplanten (www.muurplanten.nl/ideale-muurplanten-milieu).

4.5. Water, groen en ecologie

Water

De initiatiefnemer heeft een aanvraag gedaan voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, komt het waterschap tot de 'normale procedure'.

De normale procedure houdt in dat het waterschap initiatiefnemer een uitgangspuntennotitie toestuurt met daarin de volgende onderdelen:

- Bestaande waterhuishouding;
- Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau;
- Vervolg watertoets en beoordeling.

Het is de bedoeling dat initiatiefnemer de uitgangspunten (paragraaf 3) verwerkt in het plan. Nadat initiatiefnemer de uitgangspunten van het waterschap zichtbaar in het plan heeft verwerkt, stuurt initiatiefnemer het plan ter beoordeling naar het waterschap terug. Hierbij geldt dat het waterschap pas een advies geeft op basis van een uitgewerkt inrichtingsplan, bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing. Er wordt geen advies gegeven op basis van alleen een waterparagraaf zonder bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing zonder inrichtingsschets.

Groen

Het Groenbeleidsplan gemeente Deventer geeft aan dat minimaal 75m² toegankelijk, openbaar groen per woning aanwezig moet zijn, waarbij het streven is dat elke inwoner binnen 300 meter vanaf zijn woning, groen van recreatieve betekenis kan bereiken. De afstand tot het dichtstbijzijnde groengebied, het Gooijkerspark, is een kleine 700 meter. Dit pleit voor realisatie van gebruiks- en functioneel groen in deze inbreidingslocatie, passend bij de maat en schaal van de ontwikkeling.

Een groene inrichting bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatactieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO2 en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water. De openbare ruimte kan tevens benut worden als waterinfiltratie zone voor afgekoppelde verharding. Dit kan door het groen verlaagd aan te leggen t.o.v. de verharding en te combineren met natuurvriendelijke beplanting en -beheer. Het openbaar groen moet een meerwaarde bieden voor flora en fauna.

Openbaar groen

Het groen in de openbare ruimte kan eenvoudig een meerwaarde hebben voor insecten zoals bijen

en vlinders. Deventer streeft naar een bij -en vlindervriendelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte. Hiervoor heeft de gemeente Deventer verschillende bijen convenanten en een zgn. 'bee-deal' afgesloten. Deze meerwaarde is o.a. te bereiken door het aanplanten van specifieke soorten als lindebomen. Maar ook door bloemrijke bermen en plantvakken bestaande uit vaste planten.

Groene tuinen

De initiatiefnemer geeft aan kopers te stimuleren zoveel mogelijk groen toe te passen bij de aanleg van hun tuinen. Als uitgangspunt geldt dat het plan voor de groene en duurzame inrichting van de omgeving en tuinen in de vervolgfase wordt uitgewerkt.

Ecologie

Flora en Fauna i.r.t ecologische waarden

Nadrukkelijker aandacht voor de levende wereld, zoals diversiteit van planten en dieren, is te realiseren door de wijk integraal te bekijken en natuurinclusief te ontwerpen en te bouwen. Natuur en ecologie kunnen zo als volwaardige stedelijke functies worden meegenomen in het ontwerp. De herinrichting van deze locatie biedt kansen om een aangename leefomgeving te maken voor mensen, dieren en planten (meer informatie over biodiversiteit in de stad is te vinden op www.biodiversiteit.nl/stad en www.wur.nl/nl/show-longread/Biodiversiteit-longread.htm

Eind 2013 heeft de gemeenteraad de Werkwijze Ecologie vastgesteld. De gemeente ziet namelijk het belang in van het waarborgen en vergroten van de ecologische kwaliteit in en om de stad. Echter, zij is beperkt in de uitvoering van ecologische werkzaamheden en de middelen zijn beperkt beschikbaar. Zowel in de stad Deventer als daaromheen is veel groen aanwezig. En in dat groen is de natuur present. Een goede ecologische kwaliteit komt niet vanzelf. Daar zijn allerlei instanties en particulieren mee bezig. De gemeente hecht veel waarde aan overleg met groene instanties als het IVN, de KNNV, de Groene Knoop en vele andere vrijwilligers.

De Werkwijze Ecologie kent drie sporen om de ecologische kwaliteit te verhogen: participatie, het aanwijzen van bijzondere soorten die als ambassadeurs fungeren en een uitvoeringsprogramma in twintig punten.

Gezien het karakter van het plangebied als voormalig fabrieksterrein zijn de natuurwaarden in het plangebied naar verwachting beperkt. Uitzondering hierop vormen mogelijk de aanwezigheid van vleermuizen en de dier- en plantensoorten die voorkomen in groene deelgebieden. Het plan kan daarmee van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. De initiatiefnemer geeft aan enkele nestmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en verblijfplaatsen voor vleermuizen te willen realiseren.

Middels een ecologisch onderzoek zal dit onderzocht moeten worden, om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn.

4.6. Milieuaspecten

Bedrijven en milieuzonering

De beoogde uitbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken. Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd. Vanuit de omgekeerde werking zijn in de omgeving geen 'hinderfuncties' aanwezig.

Bodem

Door de initiatiefnemer is in maart 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie voor wonen. Wel wordt benadrukt dat door het aantreffen van matige bijmenging met puin de onderzoekslocatie als asbestverdacht dient te worden beschouwd. Voorsnog is visueel geen asbest aangetroffen. Geadviseerd wordt om een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707/5897, uit te voeren.

Niet gesprongen explosieven

In 2014 is in opdracht van de gemeente 'historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer' verricht. Uit de rapportage blijkt dat het plangebied in een verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (NGE) valt. Op basis hiervan dient de initiatiefnemer voor het plangebied een onderzoek naar niet gesprongen explosieven uit te voeren.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Colmschate e.o." opgenomen als een gebied met een archeologische beleidswaarde gebied 3. Dit betekent voor ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m dat in het kader van de bestemmingsplanprocedure een verkennend onderzoek moet worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer geeft aan dat plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit kan worden vastgesteld. Met behulp van de NIBM-tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet-in-betekenende-mate bijdraagt (NIBM). De NIBM-tool is beschikbaar via de website van het ministerie van Infrastructuur en Milieu.

De initiatiefnemer dient te bepalen of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Geluid

Het bouwplan ligt direct ten zuiden van de spoorlijn Deventer – Hengelo, ten oosten van de Stationsweg en ten noorden van de Holterweg. In het kader van de herontwikkeling dient ingevolge de Wet geluidhinder voor het bouwplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Doel van het onderzoek is te bepalen of op de gevels van de woningen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Indien sprake is van een overschrijding dan wordt onderzocht welke geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen.

De initiatiefnemer heeft voor het ontwerpplan in juni 2018 een geluidonderzoek laten uitvoeren. Het grootste deel van de geluidwering zal worden verzorgd door de geluidwalwoningen. De gevel aan de zijde van het spoor zal uitgevoerd worden als dove gevel met voldoende geluidwerendheid om het geluidniveau in de woning te laten voldoen aan de wettelijke eisen.

Dit dient in de regels van het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Voor deze gevels hoeft dan geen hogere waarde te worden vastgesteld. Voor een aantal andere woningen in het plan dient door het College van Burgemeester en Wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld omdat de voorkeurswaarde van 55 dB wordt overschreden op de 1e en 2e verdieping (9 woningen, zie tabel 6 uit het geluidonderzoek).

De gemeente Deventer heeft beleid opgesteld voor het toestaan van hogere grenswaarden. In dit beleid zijn voorwaarden opgenomen waaronder een hogere grenswaarde kan worden aangevraagd. Het gemeentelijke beleid over het vaststellen van hogere waarden is vastgelegd in: "Wet geluidhinder – beleidsregel gemeente Deventer" van 5 februari 2007.

Trillingen

Daar waar nodig zullen maatregelen getroffen moeten worden om ervoor te zorgen dat het niveau van trillingen als gevolg van het spoor in de woningen wordt beperkt tot de in de SBR richtlijn opgenomen streefwaarden.

Om deze maatregelen te bepalen zal vooraf door een erkend onderzoeksbureau metingen worden verricht om de ter plaatse optredende trillingen te meten. Vervolgens kan aan de hand van deze metingen en het ontwerp van de woningen een advies worden gegeven voor de te treffen maatregelen bij de bouw van de woningen.

Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Gezien de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van risicovolle vervoersassen op basis van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is externe veiligheid voor dit plan een aandachtspunt.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes bepaalt conform artikel 7 en 8 dat binnen het invloe-

dgebied en een zone van 200 meter vanaf het spoor het 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour (PR) en groepsrisico (GR) wordt onderzocht bij ruimtelijke planvorming. Het spoortraject Deventer – Almelo is aangemerkt als basisnet route en valt daarmee onder de regeling basisnet. Voor dit traject is in de regeling geen plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} vastgesteld. Dit betekent dat er ook geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour aanwezig kunnen zijn. De initiatiefnemer heeft een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) laten uitvoeren met het rekenpakket RBMII (15 mei 2018). Deze is als bijlage toegevoegd. Uit deze berekening blijkt dat het groepsrisico niet toeneemt door de komst van de 41 woningen. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. De uitkomst blijft zelfs beneden 0,1 maal de oriënterende waarde van het groepsrisico waardoor verdere verantwoording conform artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes niet noodzakelijk is.

Gemeentelijk externe veiligheidsbeleid

Op 1 september 2015 is door de Raad de “Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015” vastgesteld. In die nota is de ambitie vastgelegd wat betreft het veiligheidsniveau wat moet worden nagestreefd in Deventer. Het gebied wat dit bestemmingsplan bestrijkt is aangemerkt als gebied waar de oriënterende waarde van het groepsrisico kleiner is dan 1. De woningen worden ontsloten op de bestaande stationsweg en wordt er een nieuwe ontsluiting gecreëerd aan de zuidoost zijde. Voor dit bestemmingsplan wordt aan het ambitieniveau voldaan.

Bereikbaarheid

Het plan wordt aan twee zijden ontsloten. Eén vanaf de Stationsweg parallel aan het spoor en één in de zuidoost hoek van het plan. Op advies van de veiligheidsregio is de ontsluiting in de zuidoost hoek ook geschikt gemaakt voor de hulpdiensten. Tevens is deze ontsluiting ook gunstig voor het vluchten van de bron af.

Bestrijdbaarheid

Bij grote incidenten op het spoor is niet altijd voldoende bluswater voor handen. In dat geval zal bluswater over grotere afstand aangevoerd moeten worden. Dat kost tijd.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zijn de sirenes voor het waarschuwen bij calamiteiten goed hoorbaar. Het plangebied is goed ontsloten wat betreft vluchtmogelijkheden bij calamiteiten. Er kan altijd haaks van de risicobronnen af gevlucht worden. Ook kunnen bij verschillende windrichtingen alternatieve vluchtroutes gekozen worden. Het plangebied bevat woningen waarvan verwacht mag worden dat de bewoners over een gemiddelde zelfredzaamheid beschikken. Het is niet de bedoeling de woningen geschikt te maken voor kwetsbare groepen.

Gezien het plangebied in het effectgebied ligt van het spoor en de Scheg waar toxische stoffen vrij kunnen komen is het aan te raden de inpannige ventilatie uitschakelbaar te maken. Daarnaast is het van belang om bij de verkoop van de woningen de bewoners in te lichten over de mogelijke risico's van het spoor en de daar bij behorende handelingsperspectieven.

Eindafweging externe veiligheid

Het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor ligt bij dit plangebied ruim onder de oriënterende waarde. De locatie is goed bereikbaar voor de hulpdiensten. Ontvluchten van het plangebied is optimaal. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Kabels en leidingen

In het plangebied is een hoofdwaterleiding van Vitens aanwezig die ten behoeve van de realisatie van de plannen moet worden verlegd. Deze leiding is in het vigerende bestemmingsplan als zodanig bestemd met een zone waarin geen bouwwerken mogen worden gebouwd. De initiatiefnemer voert voor de realisatie van haar plannen voorafgaande aan de bestemmingsplanwijziging overleg met Vitens over de nieuwe situering van de leiding en de wijze waarop deze kan worden verlegd.

4.7. Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte is de standaard van de gemeente voor nieuwe ontwikkeling, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie www.pveopenbareruimte.deventer.nl).

Na realisatie van de bouwplannen zal het openbaar gebied worden overgedragen aan de gemeente Deventer. Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling dat voldoet aan het PvE Openbare Ruimte. Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- het behoud en de versterking van het groene karakter, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen, hagen, struweel etc.);
- de opvang en afvoer van hemelwater in het plan- en studiegebied;
- de inpassing van gewenste langzaam verkeersverbindingen, verblijfsgebied en speelvoorzieningen;
- de goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- de inpassing van parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en dorps setting, en met het oog op beheer en veiligheid;
- inpassing van voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling;
- verlichting en ander straatmeubilair.

Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de Beheergroep van de gemeente Deventer, die het toetst op beheers- en functionele aspecten. Het ontwerpplan voor het zuivelfabriekterrein is begin 2018 reeds aan de Beheergroep voorgelegd. Bij de behandeling van het plan is een lijst van aandachtspunten opgesteld voor de verdere uitwerking. Uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het inrichtingsplan is het in deze nota opgenomen stedenbouwkundig conceptplan.

Sociale veiligheid

Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes en parkeervoorzieningen.

Energie

Energiekosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen, voor de ontwikkel- en beheerkosten voor vastgoed. Het is in die zin verstandig inzicht te krijgen in het toekomstig energieverbruik van het te ontwikkelen vastgoed. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden met b.v. een BREEAM quickscan. Met dit systeem kan ook in beeld gebracht worden welke duurzaamheidsmaatregelen efficiënt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als:

- zoveel mogelijk gebruik maken van passieve zonne-energie (oriëntatie);
- overweeg het gebruik van actieve zonne-energie;
- overweeg het gebruik van collectieve warmtelevering;
- compacte (woning-)ontwerpen;
- materiaal toepassingen (vernieuwbare materialen).

Na ontwikkeling kan met dit systeem de nieuwbouw ook gecertificeerd worden met een Europese erkenning. De gemeente wil de ontwikkelende partij graag helpen meedenken in dit proces.

Meer informatie over het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid is te vinden op de gemeentelijke website via: <http://www.deventer.nl/duurzaamheid> en <http://www.deventer.nl/leven/milieu-duurzaamheid>.

5 Uitgevoerde onderzoeken

In het kader van onderzoek naar haalbaarheid van het initiatief is reeds een aantal onderzoeken uitgevoerd:

1. Quick Scan Flora en Fauna Stationsweg 18 Colmschate, Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, 14 november 2017
2. Archeologische bureaustudie Stationsweg Melkfabriek Colmschate, gemeente Deventer, 28 oktober 2013
3. Akoestisch onderzoek Woningbouw Colmschate Deventer. Royal Haskoning DHV 13-06-2018
4. Nieuwbouw Stationsweg Colmschate. Onderzoek externe veiligheid: QRA spoor. SWECO 15-05-2018
5. Verkennend en aanvullend bodemonderzoek Stationsweg 18 Colmschate, Lycens 02-12-2010

6 Uitvoering

Vervolg

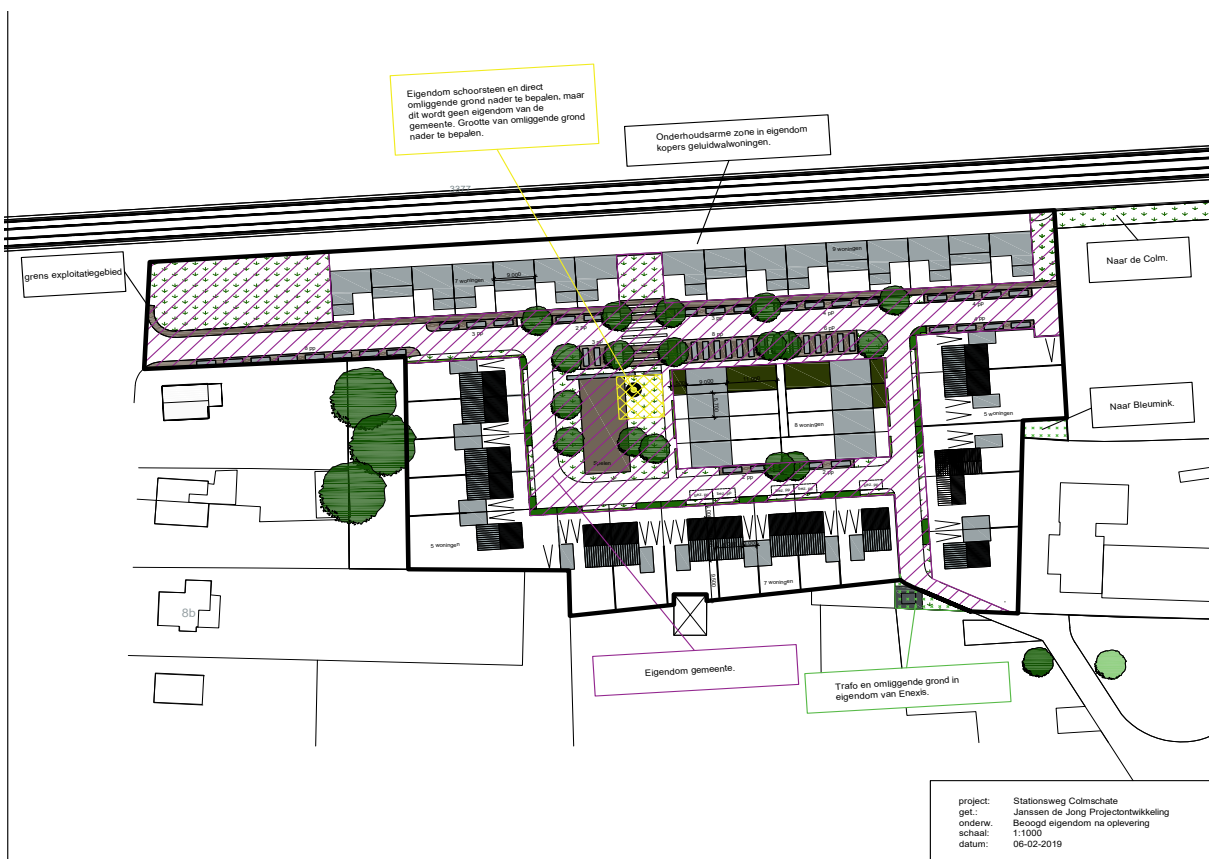
Zodra het college van Burgemeester en wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij als vervolg op de gesloten start/intentievereenkomst een anterieure overeenkomst worden aangeboden waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal.

In de anterieure fase zal de initiatiefnemer in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan (op hoofdlijnen) verder uitwerken.

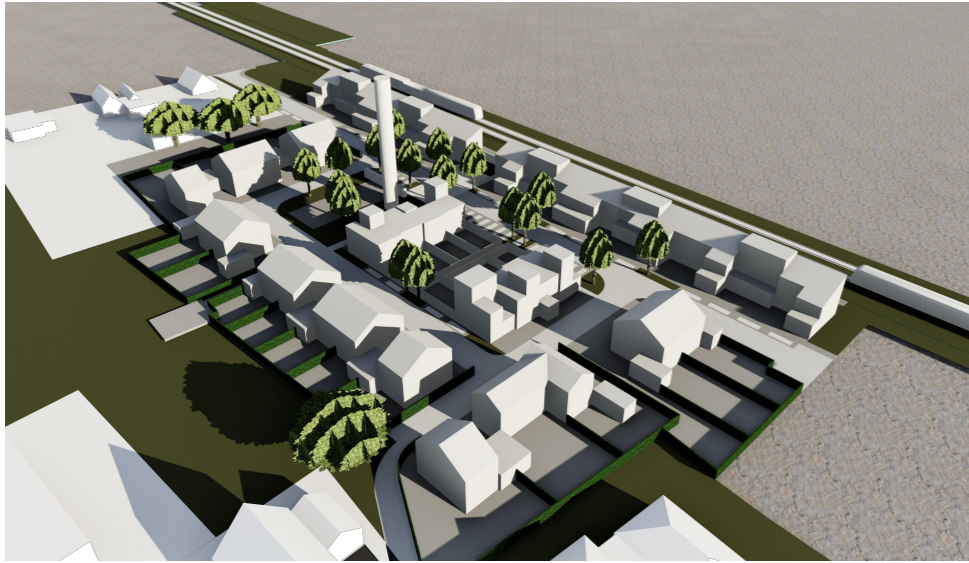
Op basis van deze plannen zal een ontwerp-bestemmingsplan worden opgesteld. Samen met de wijziging van het bestemmingsplan wordt ook een beeldkwaliteitplan voorbereid en in procedure gebracht.

Ten behoeve van de realisatie is overdracht van gronden noodzakelijk. Na realisatie van het plan komt het merendeel van de openbare ruimte in beheer van de gemeente.

Een overzicht van deze met het plan gepaard gaande wijzigingen in eigendom van gronden is opgenomen in afb.13.



Afbeelding 13: overzicht wijzigingen eigendomssituatie



ARCHITECTEN

postbus 6050 | 7401 JB Deventer | 0570 613 291 | info@im-architecten.nl | www.im-architecten.nl

Stationsweg Colmschate

JANSSEN DE JONG PROJECTONTWIKKELING b.v.

Impressies

SCHAAL FORMAAT FASE TEK
A3 420x297 VO DK

CAD DATUM
ArchiCAD 09-03-2018

449

V-001