

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

principebesluit woontoren havenkwartier

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001261	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	08-09-2020
Datum	18-08-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- 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	08-09-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	01-09-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	02-09-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	03-09-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief2020-09-09

Bijlagen

Ontwerp woontoren Havenkwartier
Communicatieplan omwonenden woontoren
bijlage bij raadsmededeling impressie nieuwe silo

B & W d.d.: 08-09-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met het principe van een woontoren waarna de verdere haalbaarheid van het initiatief kan worden uitgewerkt en onderzocht;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 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

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Janssen de Jong Projectontwikkeling BV heeft de gemeente verzocht om mee te denken over de ontwikkelingsmogelijkheden van de zgn 'Ter Hoevenlocatie' op de hoek van de Scheepvaartstraat 1 en Oostzeestraat 3 in het Havenkwartier. Janssen de Jong heeft een overeenkomst gesloten met de eigenaar Ter Hoeven om de mogelijkheden van herontwikkeling te verkennen.

Half mei 2020 heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Janssen de Jong ten behoeve van de verkenning van het initiatief van een woontoren. Deze overeenkomst is gesloten om het te doorlopen proces alsmede het kostenverhaal vast te leggen. De volgende stap in het proces is stap 2, een principebesluit van uw college over de realisatie van een woontoren van 60 meter op basis van de vastgestelde wijzigingsbevoegdheid. Nadat een positief principebesluit is genomen kan de ontwikkelaar in stap 3 de haalbaarheid van het initiatief onderzoeken.

Proces

Nadat de intentieovereenkomst is gesloten over het proces heeft de ontwikkelaar het planprincipe van een woontoren verder uitgewerkt en is een communicatieplan opgesteld (zie bijlagen). Het planprincipe van een woontoren van 60 meter wordt nu voorgelegd aan uw college. Pas na een positief besluit op dit principe wordt het plan verder op haalbaarheid onderzocht en getoetst. Uw college wordt gevraagd of op basis van de bijgevoegde stukken en de toelichting hierop in deze nota, het in de intentieovereenkomst afgesproken proces kan worden voortgezet of dat de intentieovereenkomst wordt beëindigd.

Vervolg

Indien en nadat uw college heeft ingestemd met het principe van een woontoren wordt het plan verder uitgewerkt om te komen tot een Nota van uitgangspunten met randvoorwaarden en (ruimtelijke) kaders waarbinnen het plan moet worden uitgewerkt. Door ontwikkelaar zal een haalbaarheidsonderzoek plaatsvinden naar de ontwikkeling.

Beoogd resultaat

Een principebesluit over de woontoren, waarna de plannen al dan niet verder kunnen worden uitgewerkt en op haalbaarheid kunnen worden onderzocht.

Kader

- Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën"
- Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier "poor but sexy"
- Bestemmingsplan Havenkwartier
- Wet ruimtelijke ordening

Argumenten voor en tegen

Janssen de Jong wenst de Ter hoevenlocatie te transformeren ten behoeve van een woontoren met circa 86 appartementen, enkele bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

argumenten voor

Bestemmingsplan/wijzigingsbevoegdheid

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Havenkwartier' uit 2010 heeft de 'Ter Hoevenlocatie' een wijzigingsbevoegdheid. In de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat een woontoren kan worden gerealiseerd met een hoogte van 60 meter. De toegelaten 'silo' of toren van 60 meter komt voort uit het

ontwikkelingsplan 'Ruimte voor Ideeën' uit 2010, welke is vertaald in het vastgestelde bestemmingsplan.

Het ontwikkelplan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan vormen de basis voor de ontwikkeling van het Havenkwartier in de huidige vorm. In deze plannen is de 'nieuwe silo', zoals de toren toen werd genoemd, geïntroduceerd. Het ontwikkelingsplan 'Ruimte voor ideeën' en het beeldkwaliteitsplan 'Poor but sexy' sturen op de Ter Hoeven locatie op de ontwikkeling van een 'nieuwe silo' als baken / icoon in de haven. Dit zijn de meest beeldbepalende objecten. De bestaande silo's vormen de referentie. De ontwikkeling moet bijdragen aan het beeldmerk en herkenbaarheid van het Havenkwartier, door de grote toegestane maximale hoogte kan een voor het Havenkwartier typerend gebouw aan de 'skyline' van Deventer toegevoegd worden.

Met bijgevoegde plannen wenst Janssen de Jong invulling te geven aan de opgenomen wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan.

Impressie en ruimtelijke aspecten

In de bijlage is een impressie opgenomen van de beoogde ontwikkeling op de Ter Hoevenlocatie. Het ontwerp is besproken in de FrontOffice Havenkwartier met in het Havenkwartier aangestelde supervisor.

Passend binnen de vigerende regelgeving zoals stedenbouwkundige randvoorwaarden, het beeldkwaliteitsplan, en het ontwikkelplan Ruimte voor ideeën, geeft het Voorlopig Ontwerp op stedenbouwkundig en architectonisch niveau goede aanknopingspunten voor verdere uitwerking. Veel aandacht is gevraagd en verwerkt in de massa-opbouw, de integratie van het te realiseren programma in de voorgestelde volumes en de verdere uitwerking op architectonisch niveau. Het Frontoffice/Supervisor is van mening dat met in acht name van enkele nader te onderzoeken en uit te werken aandachtspunten op zowel stedenbouwkundige als architectonische schaal sprake is van een Voorlopig Ontwerp welke voldoet aan de uitgangspunten en past binnen de geest van de vastgelegde ambitie voor het Havenkwartier te Deventer". De supervisor acht het wenselijk om deze uitwerking vervolgens, bij een positief collegebesluit over het planprincipe, voor te leggen aan de PAR.

Beoogd programma

Janssen de Jong heeft aangegeven in elk geval 16 appartementen/studio's in de laagbouw overeenkomstig de doelgroepenverordening van Deventer te willen realiseren. Dat wil zeggen sociale koop tot € 200.000 euro of middeldure huur. Voor de overige appartementen heeft Janssen de Jong het voornemen om verschillende typen appartementen te realiseren. Oppervlaktes en aantal slaapkamers variëren. Janssen de Jong heeft aangegeven een deel in huur en in verkoop te willen wegzetten. Het segment waarvoor gebouwd wordt zal verder uitgewerkt worden in de vervolgfase als onderdeel van de haalbaarheidsstudie. Het plan kan daarmee bijdragen aan de ambities die we in het gebied hebben en aan de woningbouwproductie van Deventer.

argumenten tegen

Er komen geluiden vanuit enkele gebruikers en bewoners in het Havenkwartier dat zij tegen verdere woningbouw zijn omdat het de levendigheid in het Havenkwartier zou aantasten. Een van de vijf ambities voor de ontwikkeling van het Havenkwartier is "gewild wonen". Daaraan voldoen de plannen voor de beoogde ontwikkeling. De te realiseren woningaantallen van de verschillende ontwikkellocaties vallen binnen de prognose zoals beschreven in het door de raad vastgestelde "ontwikkelingsplan" uit 2010.

In het ontwikkelingsplan en het bestemmingsplan is de mogelijkheid van een 'nieuwe silo' al beschreven.

Extern draagvlak (partners)

Janssen de Jong heeft een communicatieplan opgesteld (zie bijlage) waarin zij aangeeft op welke wijze de omgeving wordt geïnformeerd. Hieraan wordt invulling gegeven nadat door uw college is ingestemd met het principe van een woontoren.

Financiële consequenties

De kosten voor de herontwikkeling zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Gemeentelijke kosten worden verhaald bij initiatiefnemer.

Aanpak/uitvoering

Nadat uw college heeft ingestemd met het principe van een woontoren werkt de gemeente aan een Nota van uitgangspunten met randvoorwaarden en (ruimtelijke) kaders (stap 3) waarbinnen het plan moet worden uitgewerkt. Hierbij worden ook uitgangspunten voor de herinrichting van de kop van de haven en de te realiseren openbare kade meegegeven. Hierna zal door ontwikkelaar een haalbaarheidsonderzoek plaatsvinden naar de ontwikkeling. Hierbij wordt onder andere onderzoek gedaan naar geluid, bodem, externe veiligheid (onder andere in relatie tot activiteiten vanuit de beroepshaven), bouwprogramma, parkeren, etc. Tenslotte moet tussen partijen overeenstemming worden bereikt over een anterieure overeenkomst. Nadat een anterieure overeenkomst is gesloten over de ontwikkeling kunnen de benodigde procedures worden opgestart.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	principebesluit woontoren havenkwartier		
Mededelingennr	2020-001261	Portef.houder	Weth. Rorink
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	8 september 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Met deze raadsmededeling informeren wij de raad over het principebesluit over het realiseren van een woontoren in het Havenkwartier.

2. Kader

Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën" Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier "poor but sexy" Bestemmingsplan Havenkwartier en de Wet ruimtelijke ordening.

3. Kern van de boodschap

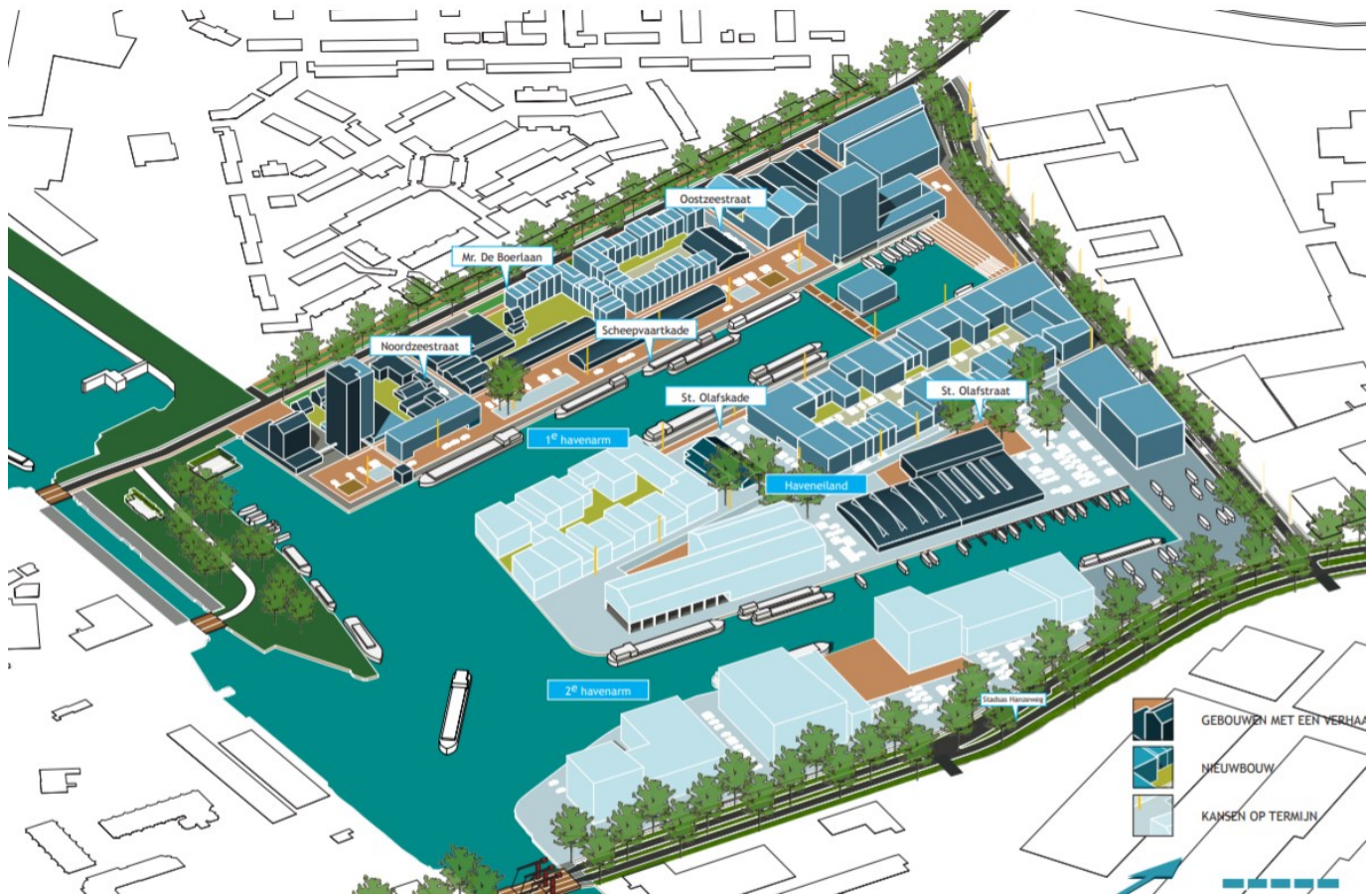
Het college heeft ingestemd met het principe van de woontoren op grond van de ingediende plannen die in overeenstemming zijn met de kaders van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het bestemmingsplan. De ontwikkelaar kan nu een haalbaarheidsstudie uitvoeren en omwonenden kunnen worden geïnformeerd.

4. Nadere toelichting

Janssen de Jong Projectontwikkeling heeft het voornemen een woontoren van 60 meter te realiseren op de zgn 'Ter Hoevenlocatie' op de hoek van de Scheepvaartstraat 1 en Oostzeestraat 3 in het Havenkwartier.

De plannen passen binnen de vastgestelde kaders voor het Havenkwartier, waaronder het ontwikkelingsplan waarin reeds is voorzien in de nieuwe silo (zie bijlage). Ook past het plan binnen de kaders van de wijzigingsbevoegdheid in het vastgestelde bestemmingsplan.

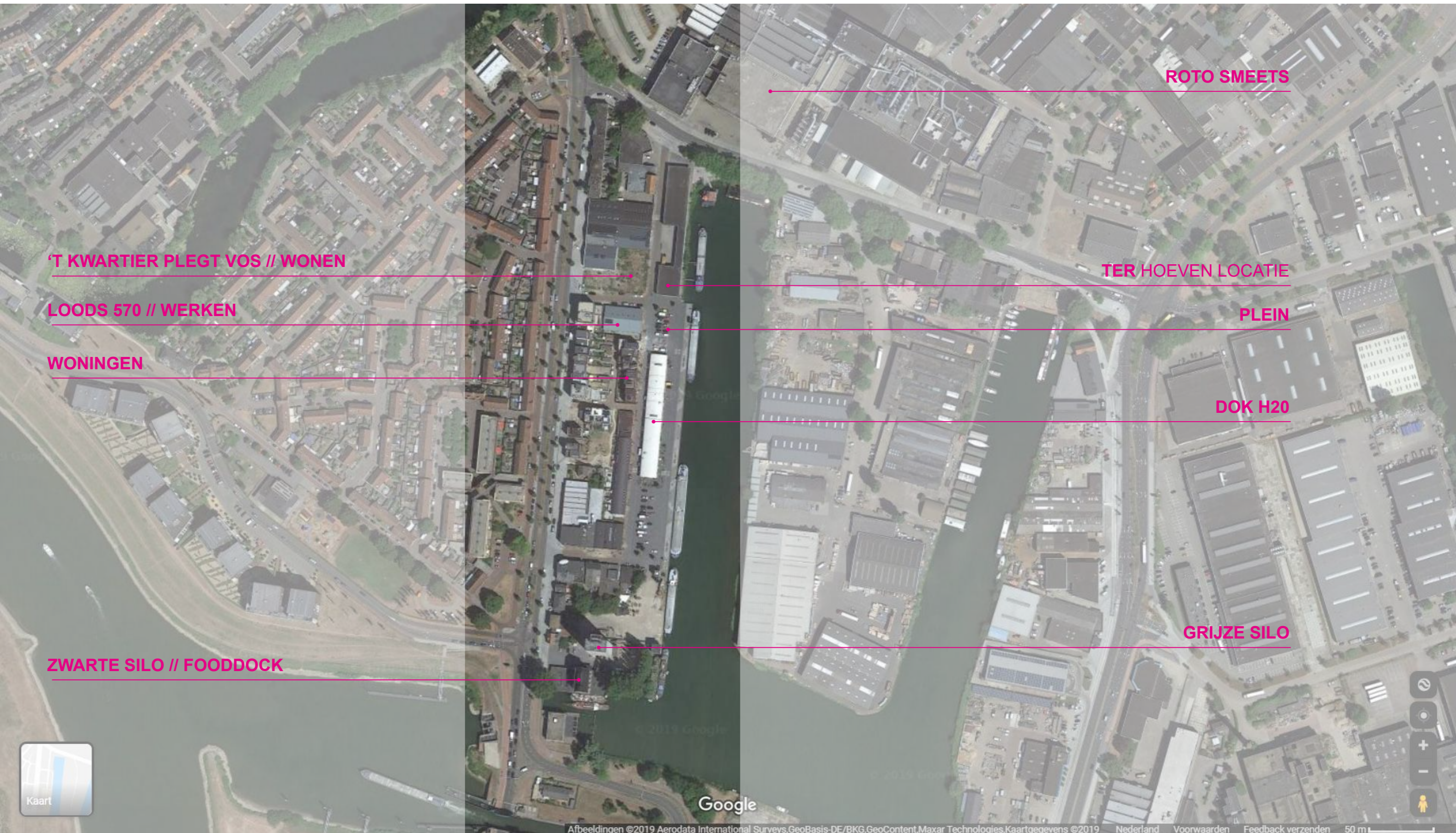
Omwonenden worden door de ontwikkelaar geïnformeerd over de invulling van deze mogelijkheden. Het segment waarvoor gebouwd wordt zal verder uitgewerkt worden in de vervolgfase als onderdeel van de haalbaarheidsstudie. Het plan kan daarmee bijdragen aan de ambities die we in het gebied hebben en aan de woningbouwproductie van Deventer.



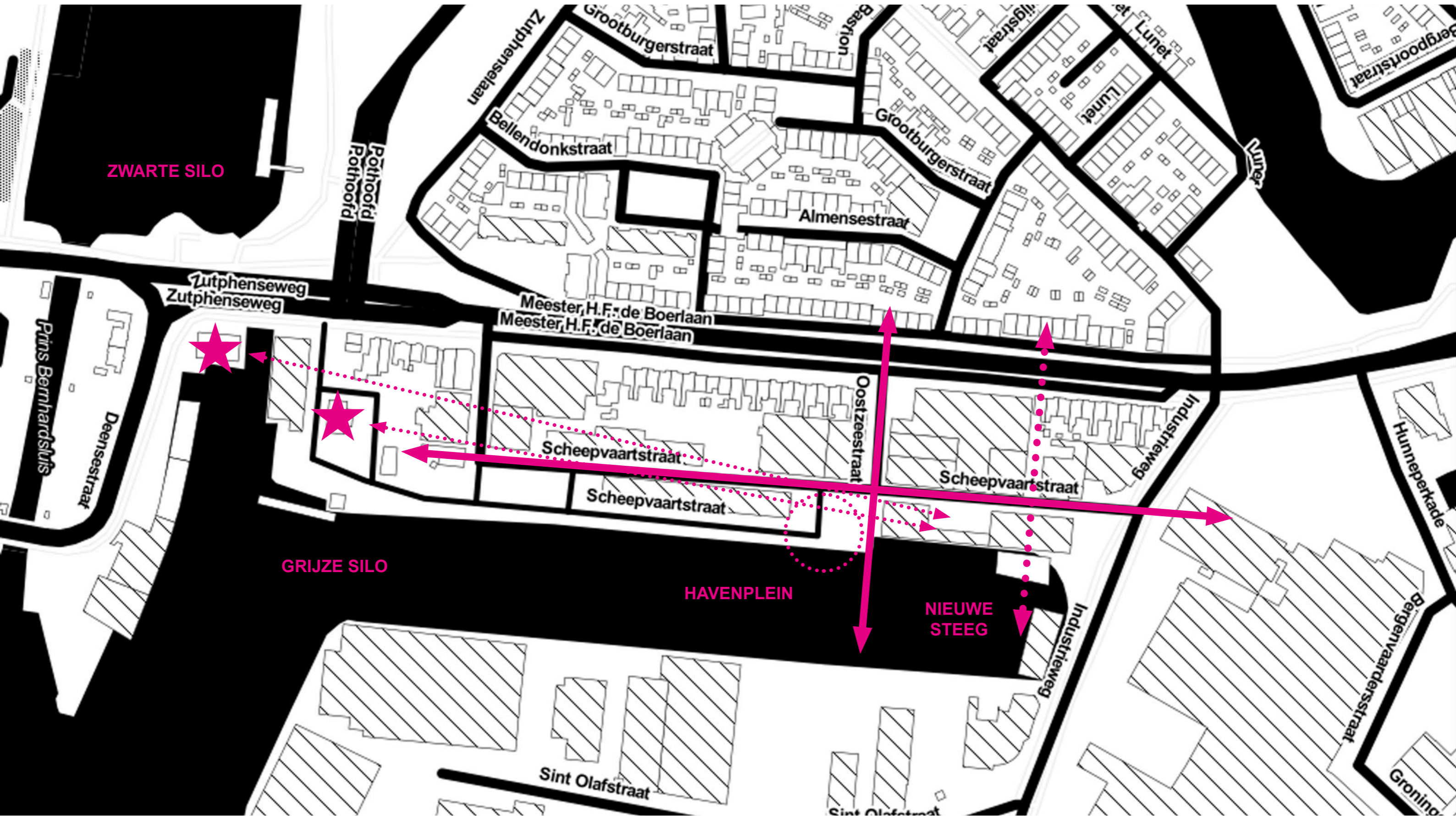


08 01 2020
WOONTOREN HAVENKWARTIER
DEVENTER

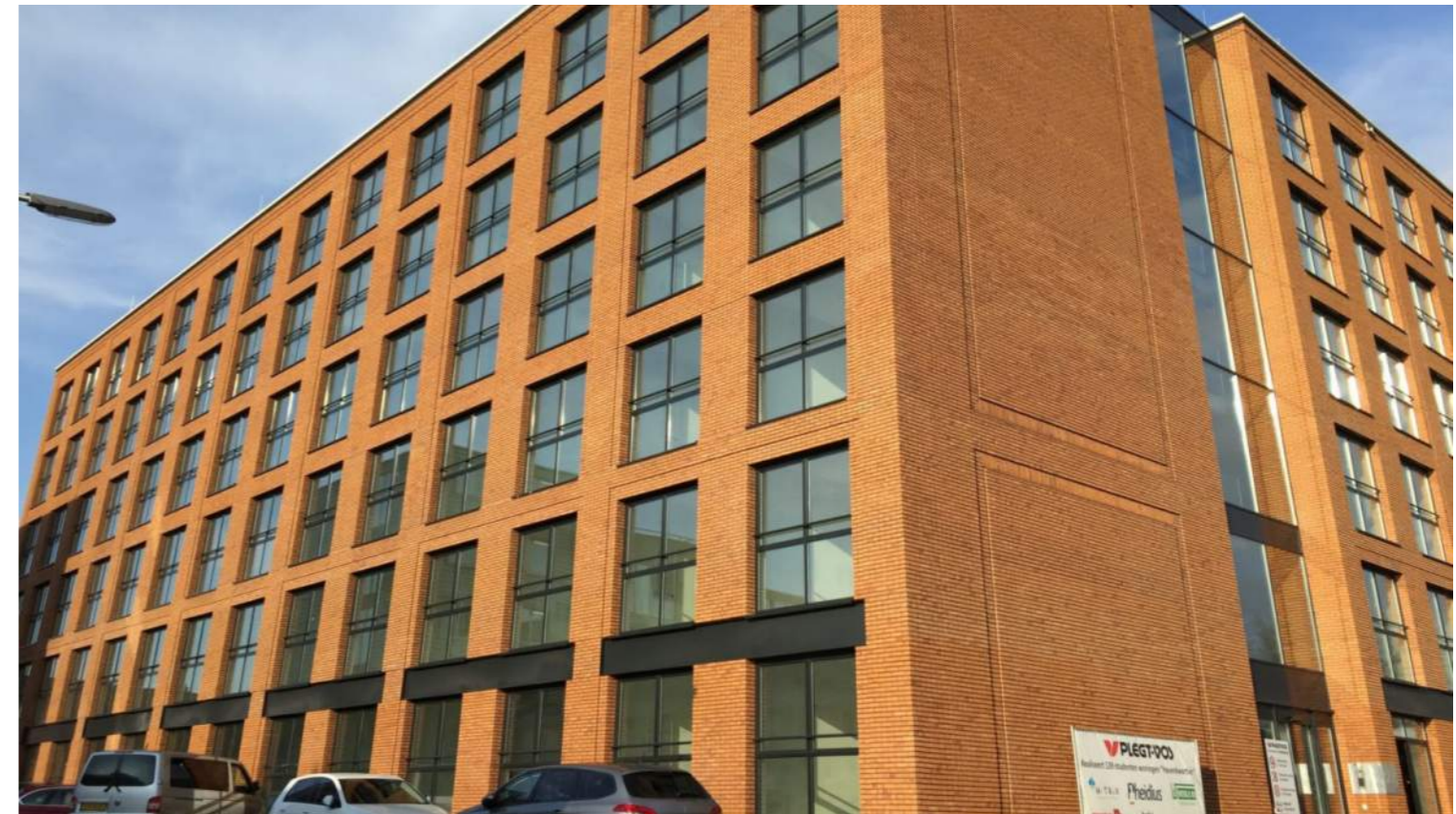
HAVENKWARTIER



HAVENKWARTIER



HAVENPLEIN



SCHEEPVAARTSTRAAT VANAF HAVENPLEIN



SCHEEPVAARTSTRAAT VANAF INDUSTRIEWEG



DE ZWARTE EN GRIJZE SILO

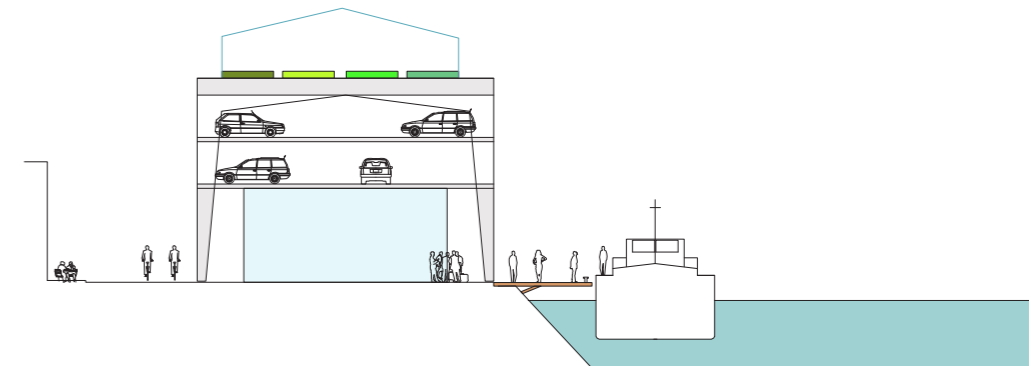


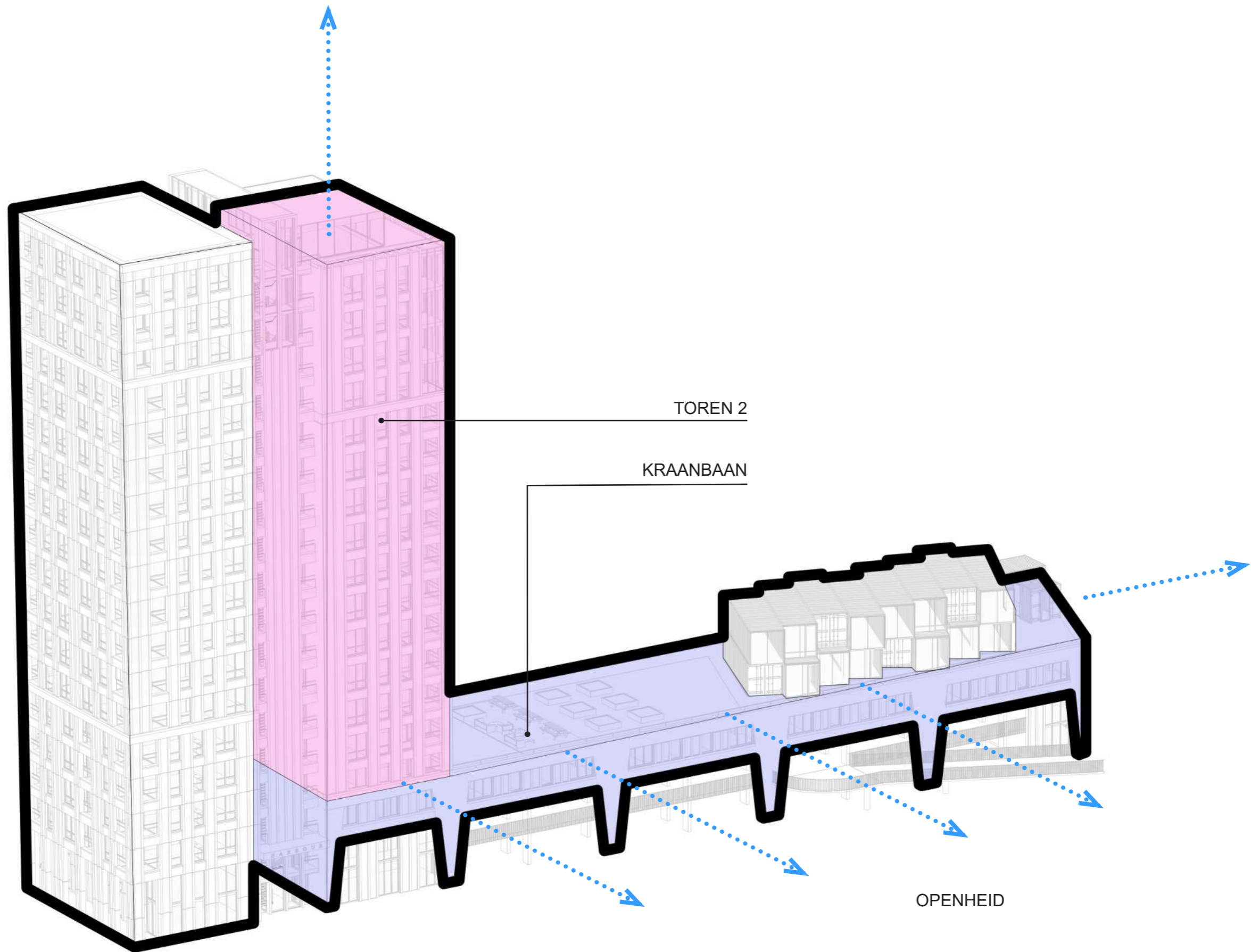
INSPIRATIEBOEK - DE NIEUWE SILO



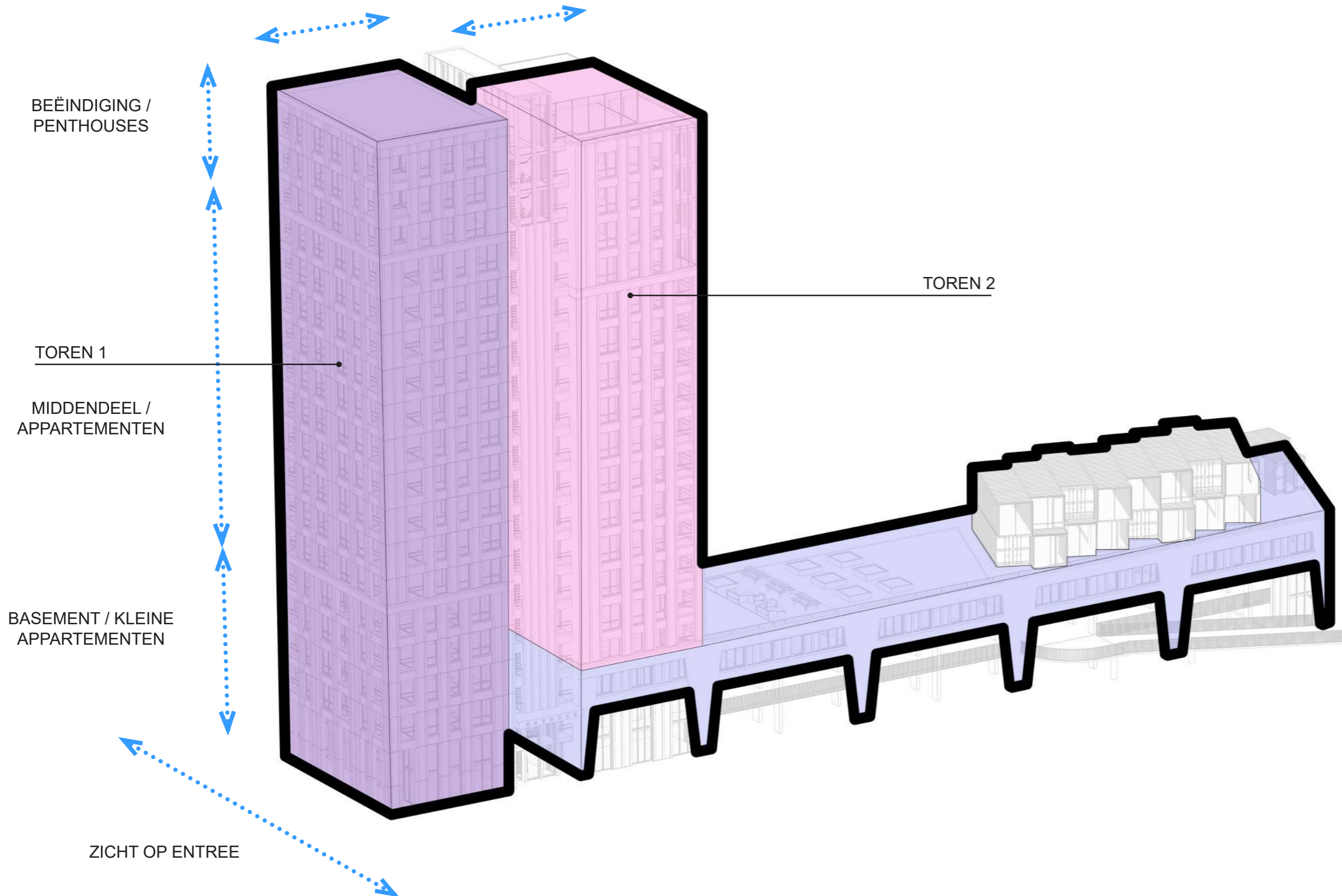
De Nieuwe Silo Stoere variant

Deze variant gaat uit van 60 compacte appartementen (75 m² bvo per unit) waar Deventer behoefte aan heeft. Dit programma brengt een significante parkeerbehoefte met zich mee: 72 plekken. Die worden ondergebracht in het langgerekte 'kraanspoor', zodat de gewenste zichtlijnen vanuit KoffieDOK en Nieuwe Steeg alsnog gecreëerd kunnen worden.

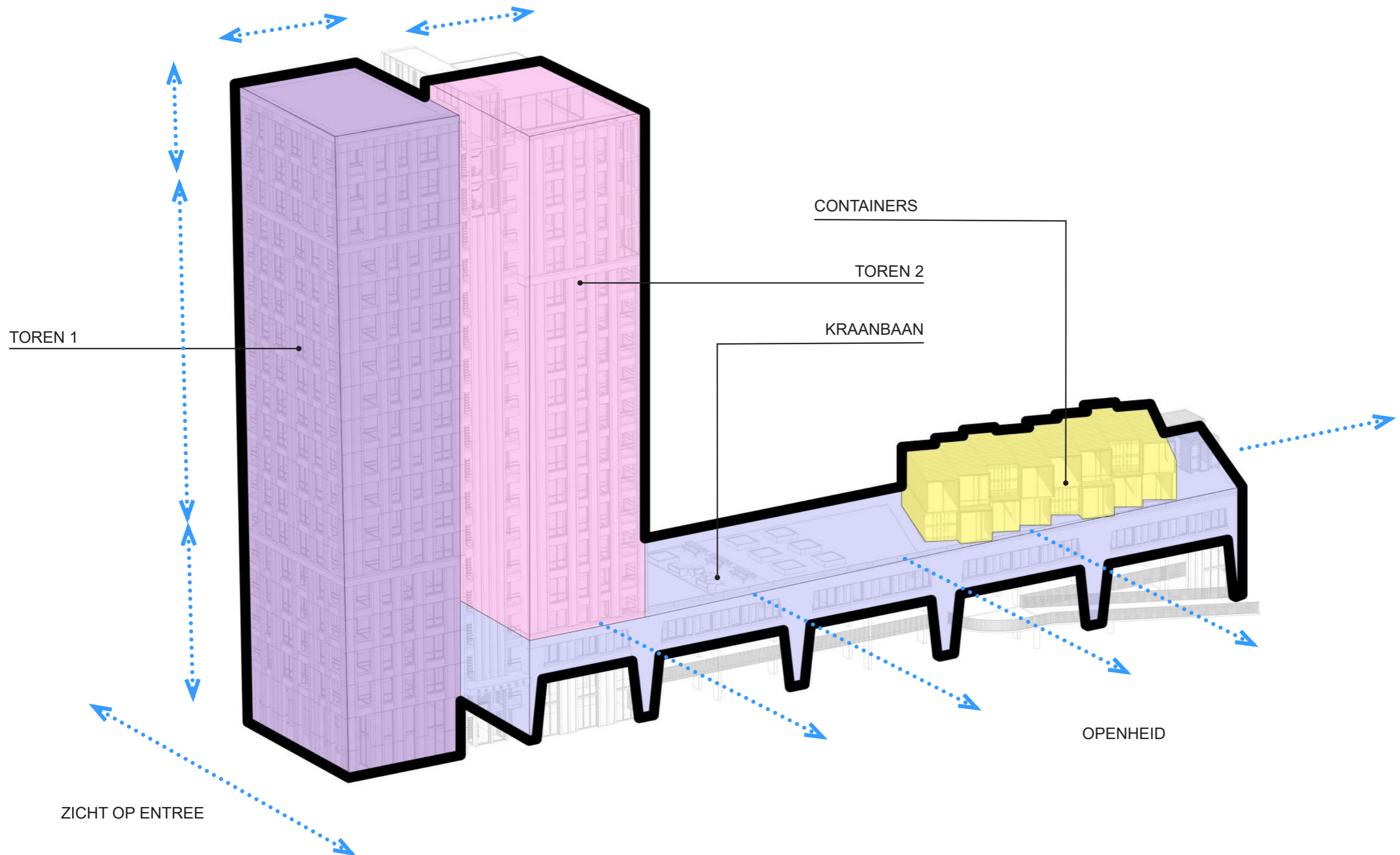


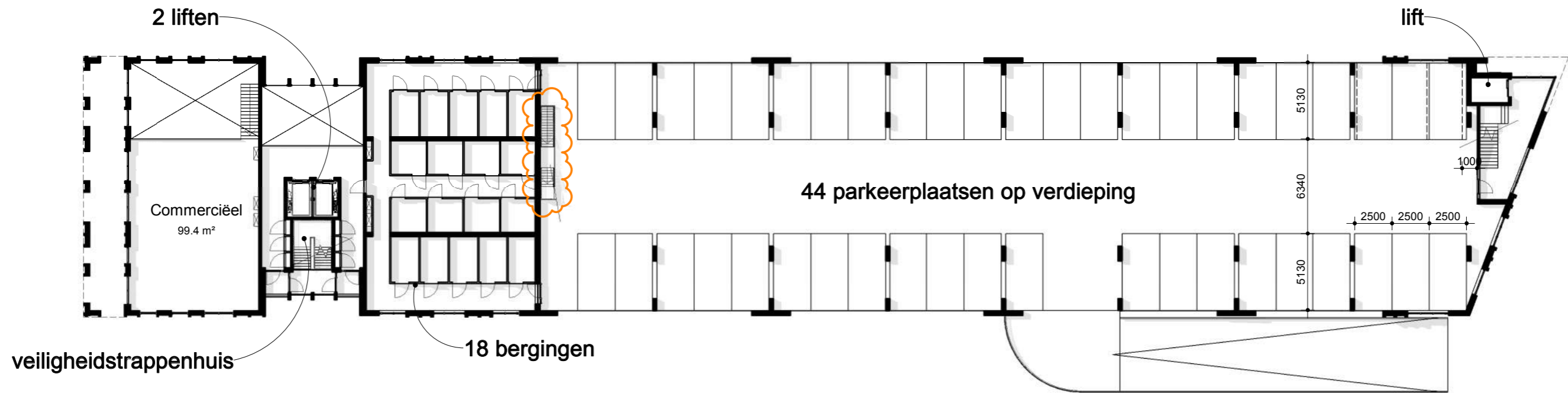


CONCEPT

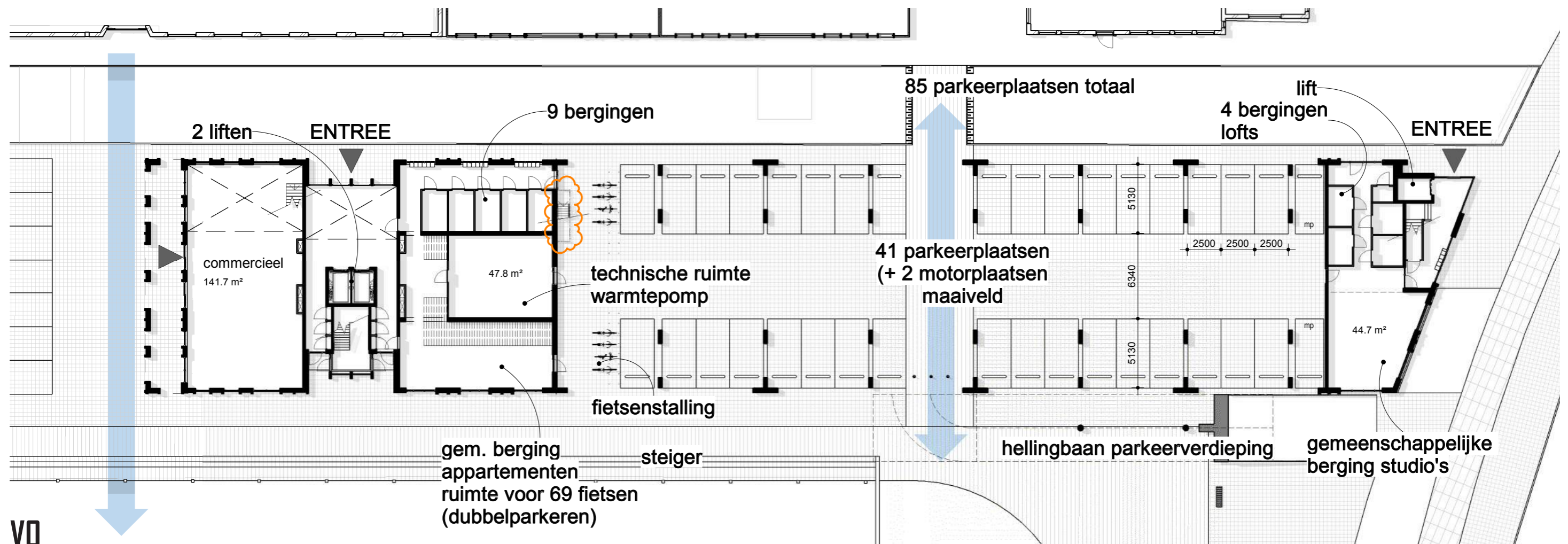


CONCEPT



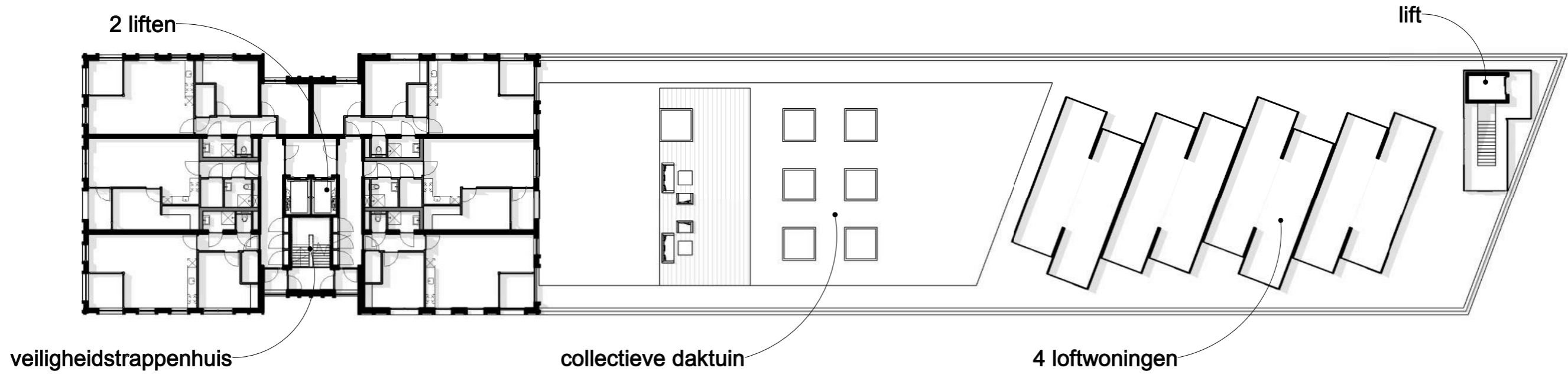


V1
3000+P

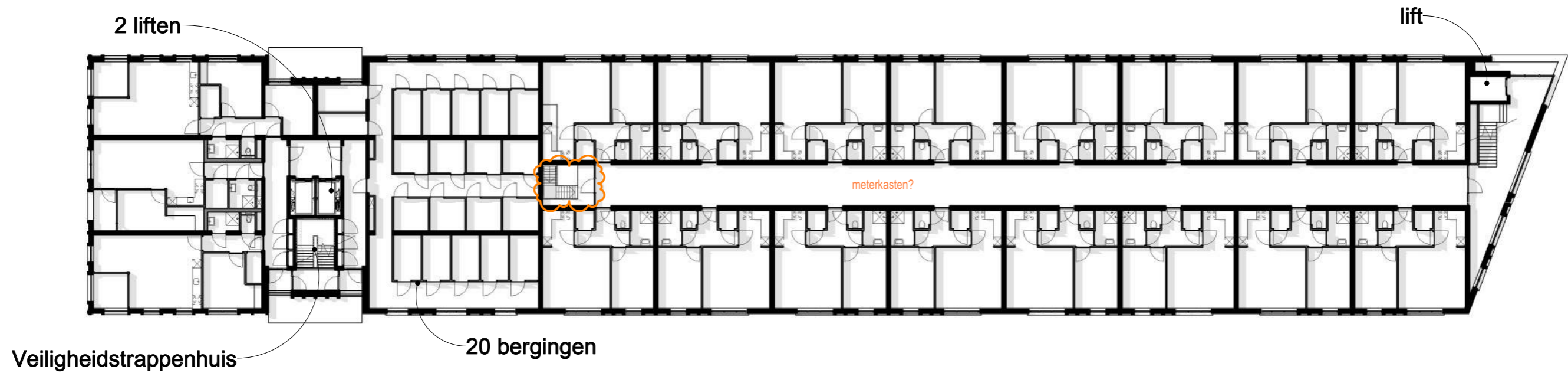


VO
PEIL = 0

1:300



V3
9000+P



V2
6000+P

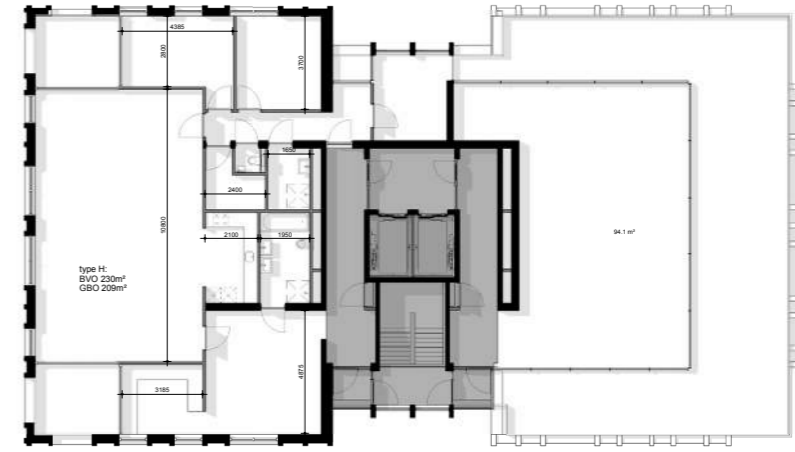
1:300

V6 - V14
18000+P - 42000+P



P liftopbouw = 59000 +P
P dakvloer = 57000 +P

V18
54000+P



V5
12000+P



V16 - V17
48000+P - 51000+P



V3 - V4
9000+P - 12000+P



V15
45000+P



1:300

REFERENTIEBEELDEN - BETONNEN GEBOUWEN



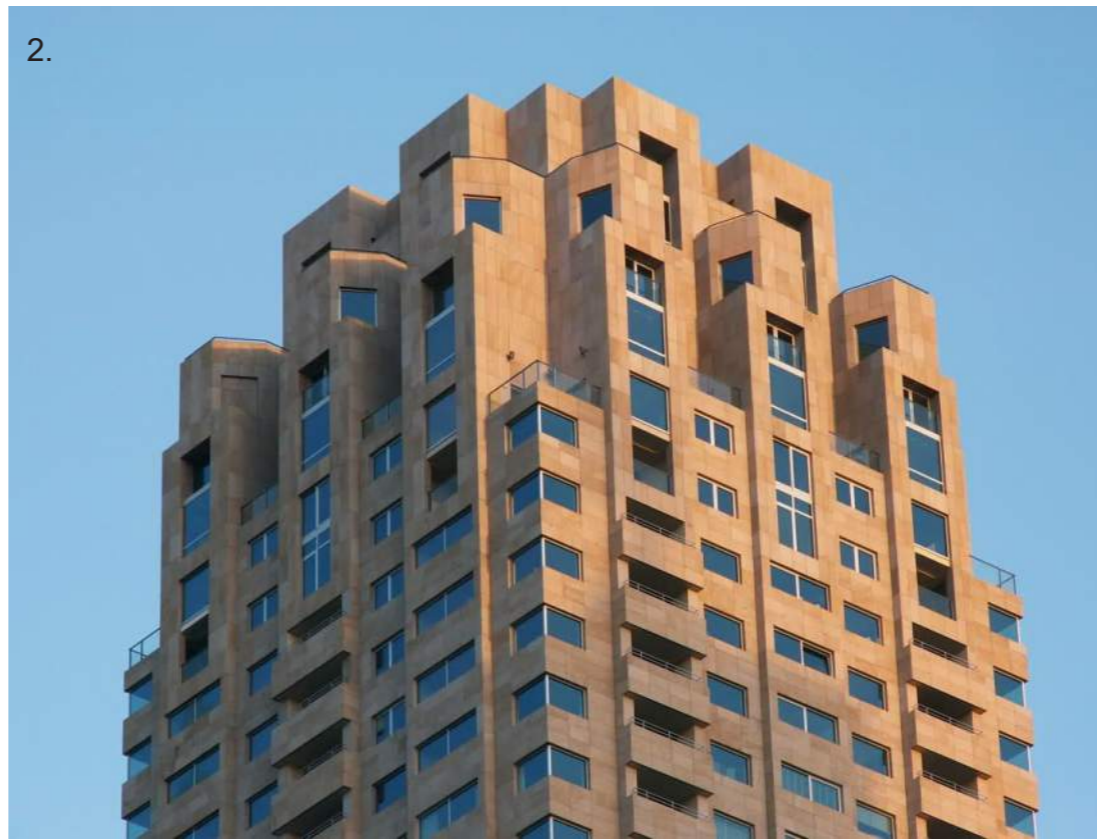
1. Geschäftshaus Rudolfplatz Keulen, Max Dudler 2. Max-Reinhardt-platz, Berlin. Kleihues + Kleihues 3. Haven, Offenbach. Kleihues + Kleihues

REFERENTIEBEELDEN - BELIJNING



1. + 2. 900 Mahler, Amsterdam. Inbo Architecten 3. Grijsze silo, Deventer. 4 'New York Style': Rockefeller center, New York. Raymond Hood 5. 'New York Style': Chrysler Building, New York. William Van Alen

REFERENTIEBEELDEN - BEËINDIGINGEN



1. 900 Mahler, Amsterdam. Inbo Architecten 2. New Orleans, Rotterdam. Alvaro Siza 3. + 4. Wijnhavenkwartier, Den Haag. Geurst & Schulze 5. Rijkskantoor Justitie en BZK, Den Haag. Hans Kollhoff

REFERENTIEBEELDEN - KRAANBAAN



Voormalig kraanspoor, Amsterdam. Ontworpen door J.D. Postma. Betonnen constructie uit 1952 die werd gebruikt als platform voor twee hijskranen en als afbouwsteiger.

REFERENTIEBEELDEN



IMPRESSIE HAVENPLEIN



IMPRESSIE HAVENZIJDE





FRAGMENT VOORRUIMTE HAVENPLEIN



HARBOUR



HARBOUR

FRAGMENT ENTREE HAVENZIJDE



PENTHOUSE / SKYLounge





DOORKIJK NIEUWE STEEG



IMPRESSIE INDUSTRIEWEG



INDUSTRIEWEG- SCHEEPVAARTSTRAAT

ZICHT VANAF DAKTUIN



DE ZWARTE SILO



DE GRIJZE SILO



DE NIEUWE SILO

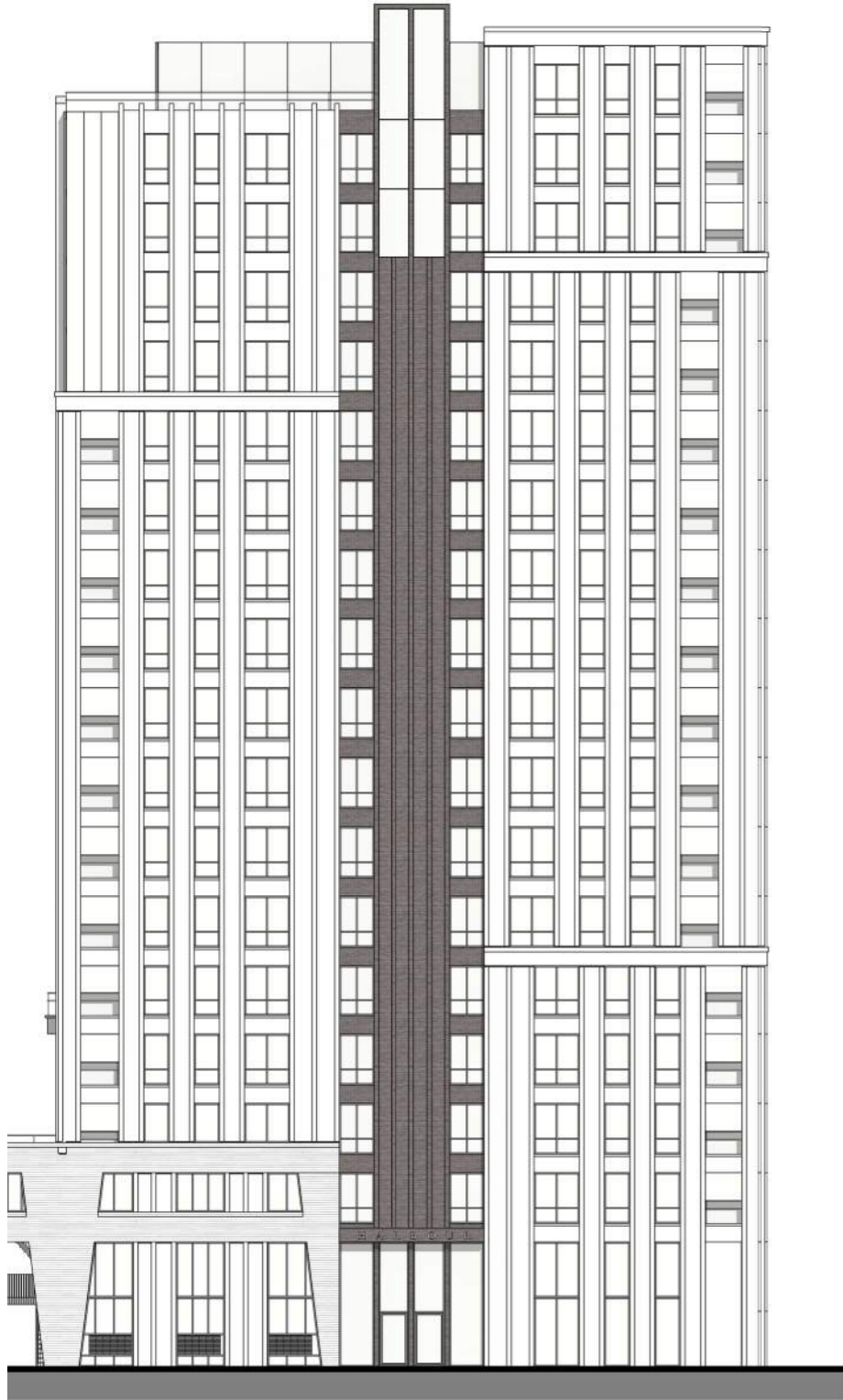


SITUATIE

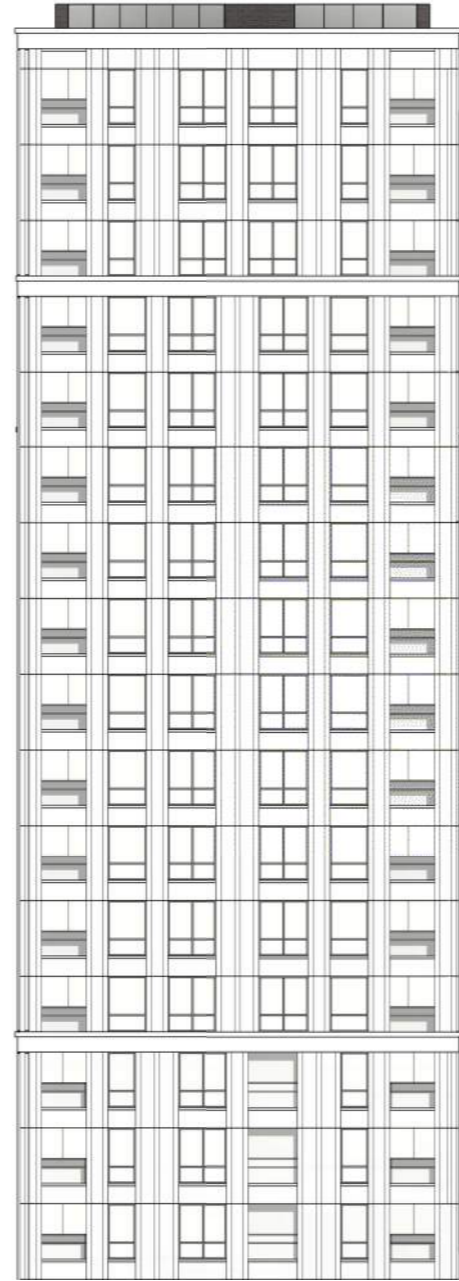


1:1000

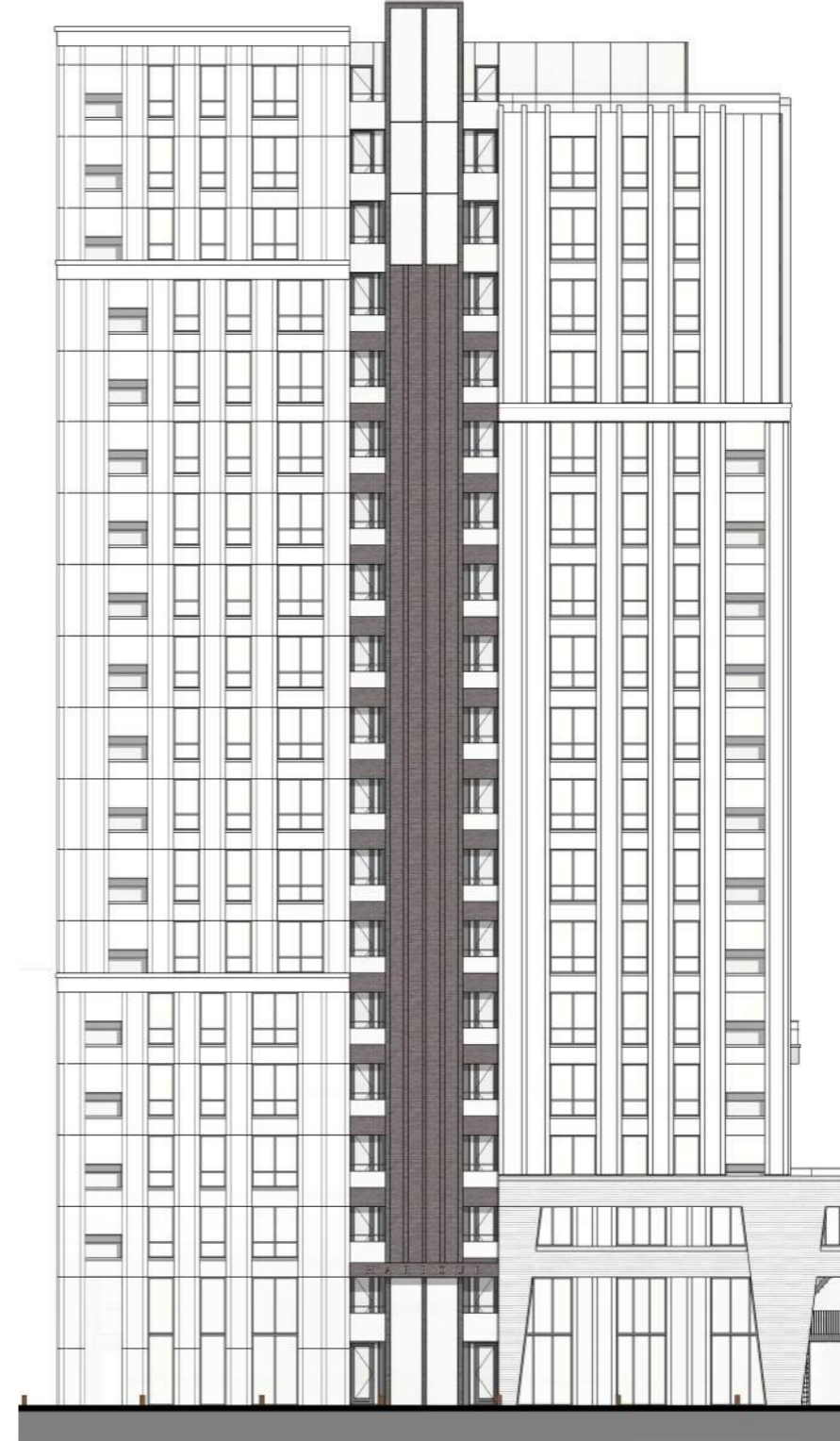
GEVELS HOOGBOUW



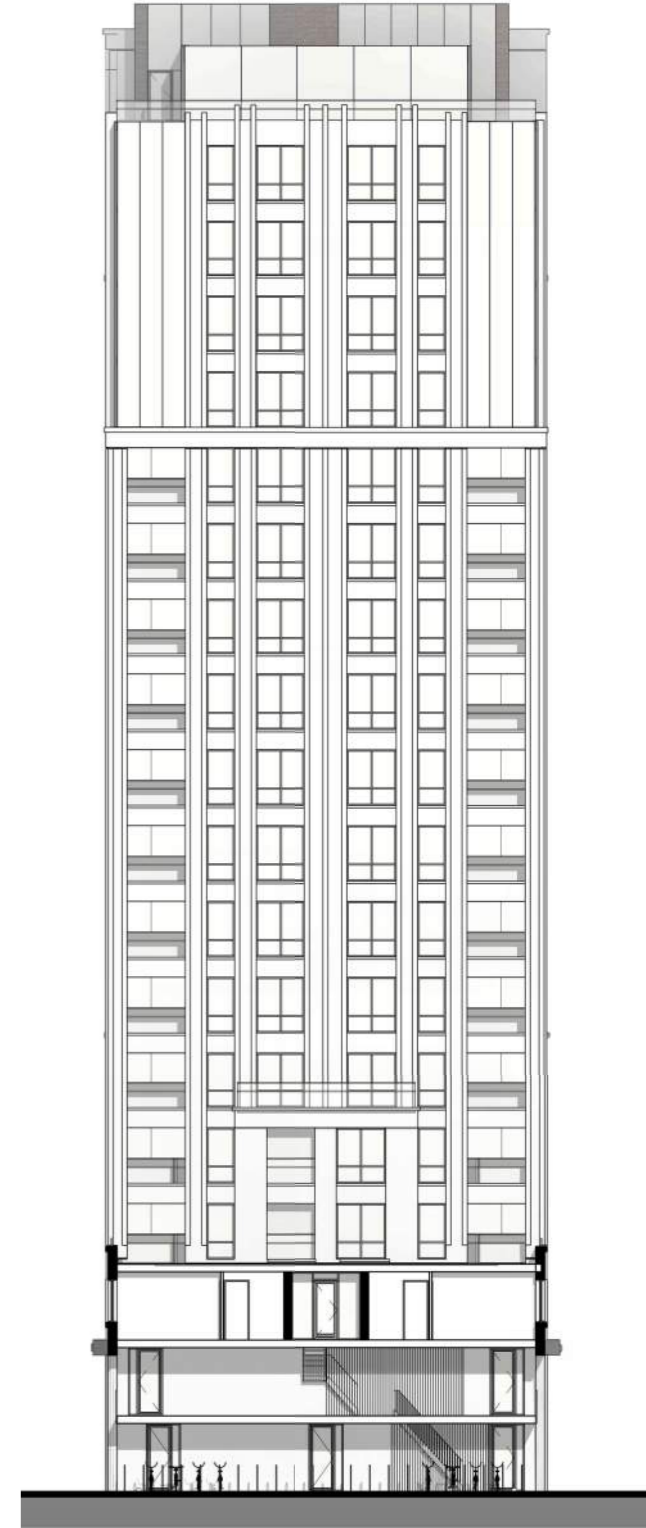
GEVEL SCHEEPVAARTSTRAAT



GEVEL HAVENPLEIN



GEVEL HAVEN



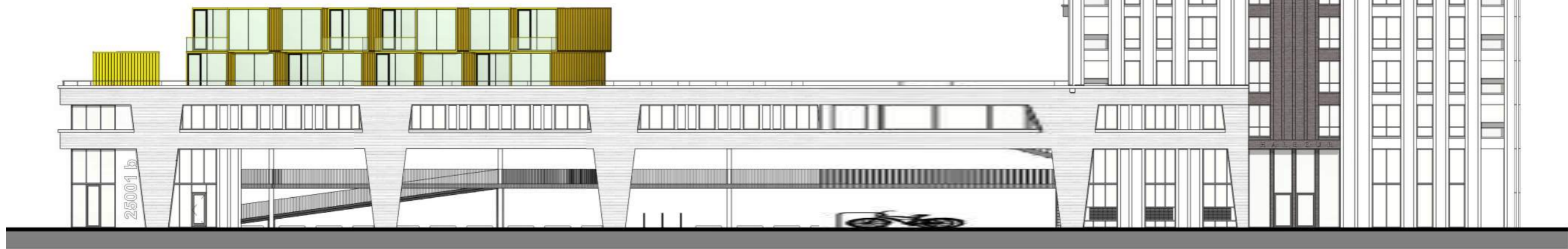
GEVEL RI. INDUSTRIEWEG

1:300

GEVELS TOTAAL



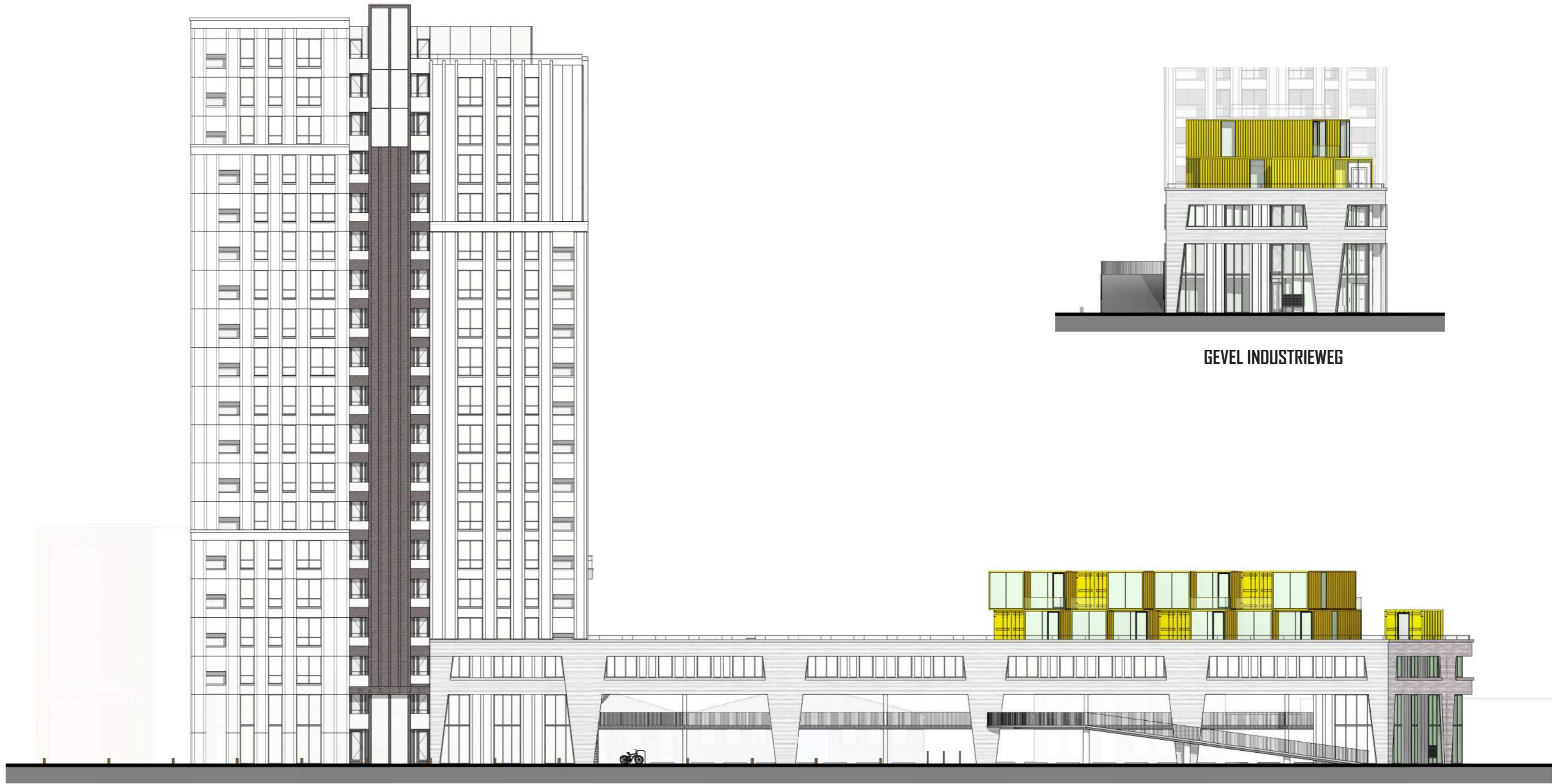
GEVEL INDUSTRIEWEG



GEVEL SCHEEPVAARTSTRAAT

1:300

GEVELS TOTAAL








GEVEL INDUSTRIEWEG

GEVEL HAVEN

1:300

Uitgangspunt: verschuiving programma bovenste laag skybar

Peil V18 / hoogste woonverdieper	54 m
Peil dakvloer	57 m
Peil dakrand	58 m






Appartementen	Toren	Opmerkingen
 penthouses	6	V15-V18
 appartementen	40	V5-V15
 kleine appartementen	18	V2-V5
 lofts	4	V3
 studios	16	V2
Totaal appartementen	84	was 87

Parkeren, aanwezig

Begane grond, onder gebouw	34
Begane grond, voor gebouw	7
Eerste verdieping	44

Totaal parkeren 85 Was 87

Parkeerlast

	pp/eenh.	totaal	
 penthouses	2	12	
 appartementen	1	40	
 kleine appartementen	1	18	
 lofts	1	4	
 studios	0	0	
commerciële ruimte		4	
deelmobiliteit		3	
resteert		4	
Totaal parkeerlast		85	was 87



CIJFERS

Bergingen noodzakelijk	
penthouses	6
appartementen	40
kleine appartementen	18
lofts	4
studios	16
Totaal bergingen noodzakelijk	84
Bergingen aanwezig	5
	4
	18
	20
separate buitenberingen	47
Amsterdams besluit	21
gemeenschappelijke berging	16
Totaal bergingen	84
Commerciële BG	133
Commerciële V1	95
Totaal Commerciële	228
nader te bepalen	66

kleine appartementen + appartementen + loftwoningen V3

< 50m2 GO, gemeenschappelijke berging begane grond

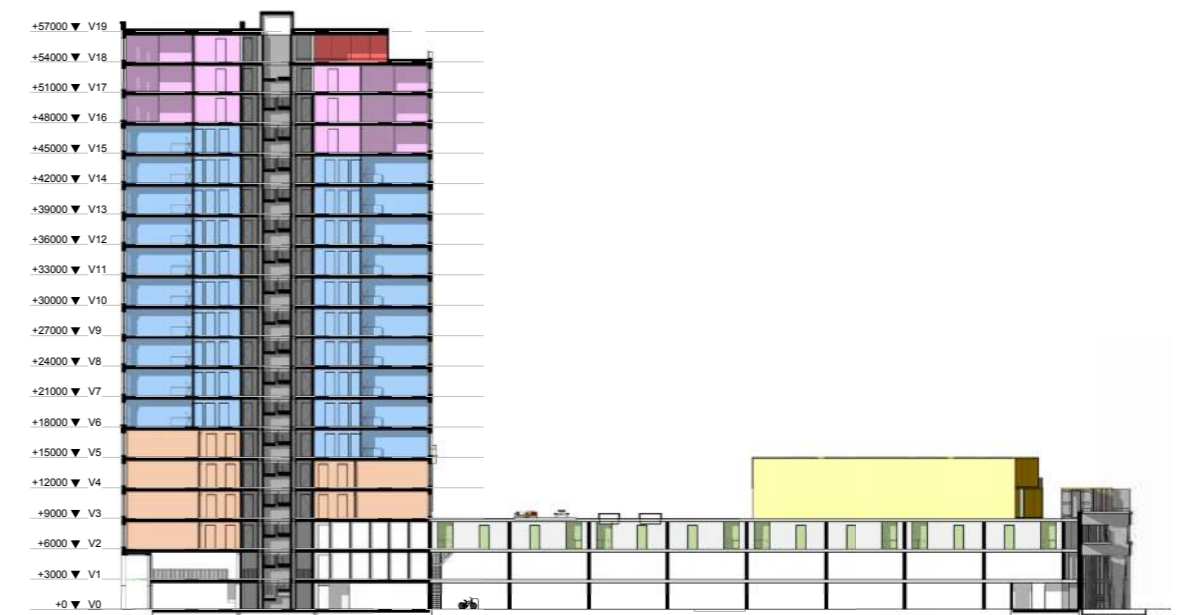
begane grond toren
 begane grond (t.b.v. loftwoningen)
 eerste verdieping toren
 tweede verdieping toren

begane grond, dubbel fietsparkeren 21*3= 63 stuks (69 stuks aanwezig)

begane grond t.b.v. studio's > min. 1,5m2 per woonfunctie = 16 * 1,5 = > 24m2
 separaat + gemeenschappelijk Amsterdams besluit+ gemeenschappelijk studi

was 234

V18 was penthouse





info@beltmanarchitecten.nl
Spinnerij Oosterveld - unit 2.14
Rijtersbleek-Zandvoort 10

www.beltmanarchitecten.nl
T 053 430 22 55
7521 BE Enschede



Communicatieplan bij ontwikkeling woontoren Havenkwartier

hoek Scheepvaartstraat/Industrieweg

d.d. 22-06-2020

Doelgroepen

In de communicatie rondom de woontoren in het Havenkwartier zijn verschillende doelgroepen te onderscheiden:

1. Directe burens: de bewoners en bedrijven op de eerste Havenarm
Speciale aandacht is nodig voor de bewoners van de woonboten die in verband met de wijziging van de kop van de haven verplaatst moeten worden.
Speciale aandacht is nodig voor de buurtvereniging.
2. Bewoners en bedrijven die wat verder weg liggen, tweede havenarm, overzijde Industrieweg en Mr. de Boerlaan.
3. De Havenmeester en indien aanwezig de wijkmanager
4. Overige bewoners van Deventer, hierbij zitten ook de potentiële toekomstige bewoners

Communicatie onderwerpen

Er zal met de buurt gecommuniceerd moeten worden over twee onderwerpen: ten eerste de plannen voor de woontoren en ten tweede de aanpassing van de kop van de haven. Het is ons niet geheel duidelijk wat er door de gemeente in het verleden is besproken met de buurt omtrent deze ontwikkeling. Dit zal voorafgaand aan de communicatiemomenten geïnventariseerd moeten worden.

De planvorming voor de woontoren zit op dit moment in een stadium waarbij er weinig ruimte is om grote wijzigingen door te voeren. De communicatie zal met name gericht zijn op het informeren van de buurt. Er is op dit moment minder ruimte voor participatie vanuit de buurt. Dit omdat de ruimtelijke uitgangspunten vrij strak vastgelegd zijn in de uitwerkingsbevoegdheid. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om de hoogbouw aan de andere kant te situeren of iets dergelijks.

De communicatie zal zich richten op de volgende onderwerpen:

- Het ontwerp van het gebouw, type appartementen en beoogde doelgroepen
- Parkeren
- Beperken van overlast tijdens de aanlegfase
- Planning

Voor wat betreft het ontwerp van de kop van de haven zijn er wellicht meer mogelijkheden voor het verwerken van inbreng vanuit de buurt. Dit mogelijkheden hiervan zullen in overleg met de projectleider en de stedenbouwkundigen van de gemeente Deventer bepaald worden.

Stappenplan/communicatievolgorde:

1. Inventarisatie van eerdere communicatie met de buurt over dit plan.
2. Plannen toelichten in individueel overleg met de bewoners van de woonboten (door gemeente).
3. Ongeveer gelijktijdig met stap 2: plannen toelichten aan de buurtvereniging (door JJPO).
4. Plannen toelichten aan de Havenmeester en wijkmanager (door JJPO of gemeente).
5. Algemene informatiebijeenkomst voor bewoners en bedrijven in het Havenkwartier en de omgeving. Hiervoor verspreiden we huis aan huis een uitnodiging in het hieronder aangegeven oranje gearceerde gebied. Deze informatiebijeenkomst zal plaatsvinden tussen het tekenen van de intentieovereenkomst en het tekenen van de anterieure overeenkomst, nadat het College een principebesluit heeft genomen (door JJPO in aanwezigheid van de gemeente).



Onderstaande omwonenden krijgen huis-aan-huis een uitnodiging voor de algemene informatiebijeenkomst.



6. Na afloop van de informatiebijeenkomst kan een persbericht gestuurd worden waarin andere geïnteresseerden geïnformeerd worden. De presentatie kan ook op een website geplaatst worden.
7. Op verzoek van omwonenden of andere belanghebbenden zullen wij daarnaast individuele gesprekken voeren over het plan.
8. Afhankelijk van de reacties naar aanleiding van de eerste informatiebijeenkomst en eventuele individuele gesprekken kan er een tweede informatieronde plaatsvinden na het sluiten van de anterieure overeenkomst. Dit zal bepaald worden in overleg met de gemeente.
9. Voorafgaand aan de start van de sloop zullen we de direct aanwonenden van het plan informeren over de op handen zijnde werkzaamheden middels een huis-aan-huis verspreide brief voorzien van contactinformatie van de sloper.
10. Voorafgaand aan de start van de bouw zullen we de direct aanwonenden van het plan informeren over de op handen zijnde werkzaamheden middels een huis-aan-huis verspreide brief voorzien van contactinformatie van de aannemer.



Algemene informatiebijeenkomst in relatie met Corona maatregelen

Wij werken bij voorkeur met inloopavonden, maar op zulke avonden is het lastig om 1,5 meter afstand te houden. Dit zal dus in verband met de maatregelen rondom het Coronavirus lastig te organiseren zijn.

Naar verwachting zal de informatiebijeenkomst plaatsvinden na 1 juli 2020. Het is nog even afwachten in welke vorm georganiseerde bijeenkomsten op dat moment weer zijn toegestaan en hoe groot de groep dan mag zijn. Wij zien op dit moment twee mogelijkheden:

1. Een online webinar organiseren. Mensen kunnen dan online vragen stellen via hun webcam of na afloop per email of telefonisch. Ook hierbij kan de presentatie na afloop op een website geplaatst worden om meer mensen te bereiken. Mensen die niet beschikken over een computer kunnen, na telefonisch verzoek, een verslag van de presentatie op papier aanvragen en een telefonische reactie geven.
2. Een zaal huren waar een vooraf bepaald maximaal aantal mensen kan worden toegelaten die dan plaats moeten nemen op 1,5 van elkaar in een zaal. Mensen moeten zich dan van te voren aanmelden. Er kan dan een plenaire presentatie worden gehouden waarbij mensen na afloop vragen kunnen stellen. De presentatie kan na afloop op een website geplaatst worden en mensen die niet kunnen of niet willen komen, kunnen achteraf per email of telefonisch vragen stellen. Indien er zich substantieel meer mensen zouden aanmelden dan er in de zaal kunnen, dan kan er een tweede bijeenkomst gehouden worden.