

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststellen nota van uitgangspunten

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001863	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	24-11-2020
Datum	16-11-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- 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	24-11-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	02-11-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	02-11-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	05-11-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-11-25

Bijlagen

Nota van uitgangspunten d.d. 28 oktober 2020 met 1 bijlage (stedenbouwkundig plan)

Persbericht

B & W d.d.: 24-11-2020

Besloten wordt:

- 1 De nota van uitgangspunten herontwikkeling Weseperstraat - Veenweg (Bouwbasic) vast te stellen;
- 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

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

De herontwikkeling van het Karweikwadrant in Voorstad-Oost, dat wordt ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat, bestaat uit 3 deellocaties:

1. Ontwikkeling oude locatie Bouwbasic (noordzijde) door RW Deventer B.V.
2. Transformatie locatie Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek) door AdVicus.
3. Oude Karweilocatie (vooralsnog geen ontwikkelingen door franse eigenaar)

Voorliggende nota van uitgangspunten gaat in op deellocatie 1 en vloeit voort uit de in november 2018 gesloten en in september 2019 verlengde intentieovereenkomst met RW Deventer B.V. De Nota van uitgangspunten bevat de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en ontwikkelingen en de economische haalbaarheid van de plannen.

Beoogd resultaat

Een vastgestelde nota van uitgangspunten voor de ontwikkeling van de oude locatie Bouwbasic waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de transformatie van het Karweikwadrant en concreet perspectief ontstaat op de realisatie van 14 nieuwe huurwoningen in Deventer.

Kader

- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door raad op 18 november 2009

- Woonvisie, vastgesteld door Raad op 7 februari 2018

- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019.

- Intentieovereenkomst tussen RW Deventer B.V. en de gemeente Deventer d.d. 13 november 2018

- Brief met verlenging intentieovereenkomst d.d. 11 september 2019

- Voorliggende nota van uitgangspunten d.d. 28 oktober 2020

Argumenten voor en tegen

In de intentiefase die reeds met de vorige initiatiefnemer is doorlopen, is vastgesteld dat transformatie van het gebied van een gemengde bedrijfs-/detailhandelsbestemming naar woningbouw past in het gemeentelijk woningbouwbeleid (de Woonvisie). Bovendien past het voornemen van de initiatiefnemer voor het realiseren van grondgebonden, (middel)dure huurwoningen in het streven naar evenwichtige wijken (het aandeel sociale huur is in Voorstad-oost relatief hoog).

Extern draagvlak (partners)

In maart 2019 heeft het SIED in een brief aan de gemeente gepleit voor behoud van de gevels van de panden 'Carbonia' en 'de Ooievaar', beiden gelegen in het plangebied. Gelet op het uiteenvallen van de ontwikkeling van het Karweikwadrant in 3 deelontwikkelingen is het niet haalbaar gebleken om dit uitgangspunt over te nemen. Dit is in een gesprek met het SIED toegelicht en schriftelijk bevestigd. Het betreft geen monumentale panden.

In 2017 zijn de herontwikkelingsplannen door de toenmalige initiatiefnemer Goossen Te Pas gepresenteerd aan de omwonenden. Daar zijn geen bijzonderheden uit voort gekomen.

Bij het vervolg is er in het kader van de nog te doorlopen bestemmingsplanprocedure voor belanghebbenden gelegenheid om zienswijzen en bezwaren in te dienen. Initiatiefnemer zorgt in overleg met de gemeente voor adequate communicatie richting omwonenden.

Financiële consequenties

In de intentieovereenkomst is het kostenverhaal geregeld. De initiatiefnemer draagt de gemeentelijke

plantoetsings- en begeleidingskosten. In de op te stellen anterieure overeenkomst wordt een vervolg gegeven aan het kostenverhaal. De gemeente draagt geen financieel risico.

Aanpak/uitvoering

Er is inmiddels een concept-antérieure overeenkomst opgesteld. Als het College instemt met de nota van uitgangspunten, kan deze overeenkomst worden afgerond en ook aan het College worden voorgelegd. Bij akkoord daarvan kan de bestemmingsplanprocedure starten.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Vaststellen nota van uitgangspunten		
Mededelingennr	2020-001863	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	24 november 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de T&D-locatie, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, kreeg de wijk een flinke kwaliteitsimpuls. De herontwikkeling van het aangrenzende Karwei-kwadrant sluit goed aan bij deze transformatie en vormt een belangrijke stap in de afronding van de hestructurering van de wijk.

Met de initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over de uitgangspunten die gelden voor de herontwikkeling van de oude Bouwbasic-locatie. In de nota van uitgangspunten wordt het staande gemeentelijke beleid gekoppeld aan de locatiespecifieke invulling daarvan. Omdat de nota van uitgangspunten de basis vormt voor de te doorlopen bestemmingsplanprocedure, informeert het college de raad hierover.

2. Kader

- Visie Voorstad-Oost, vastgesteld door Raad op 18 november 2009
- Woonvisie, vastgesteld door Raad op 7 februari 2018
- Omgevingsvisie, vastgesteld door de raad op 16 december 2019.
- Intentieovereenkomst tussen RW Deventer B.V. en de gemeente Deventer d.d. 13 november 2018 (collegebesluit)
- Brief met verlenging intentieovereenkomst d.d. 11 september 2019
- Voorliggende nota van uitgangspunten d.d. 28 oktober 2020

3. Kern van de boodschap

Met het vaststellen van de nota van uitgangspunten voor de deellocatie Bouwbasic in het Karweikwadrant ontstaat concreet perspectief op de transformatie tot woningbouw van deze deellocatie, het toevoegen van 14 nieuwe woningen aan de woningvoorraad van Deventer en een nieuwe mijlpaal in de herontwikkeling van Voorstad-Oost.

4. Nadere toelichting

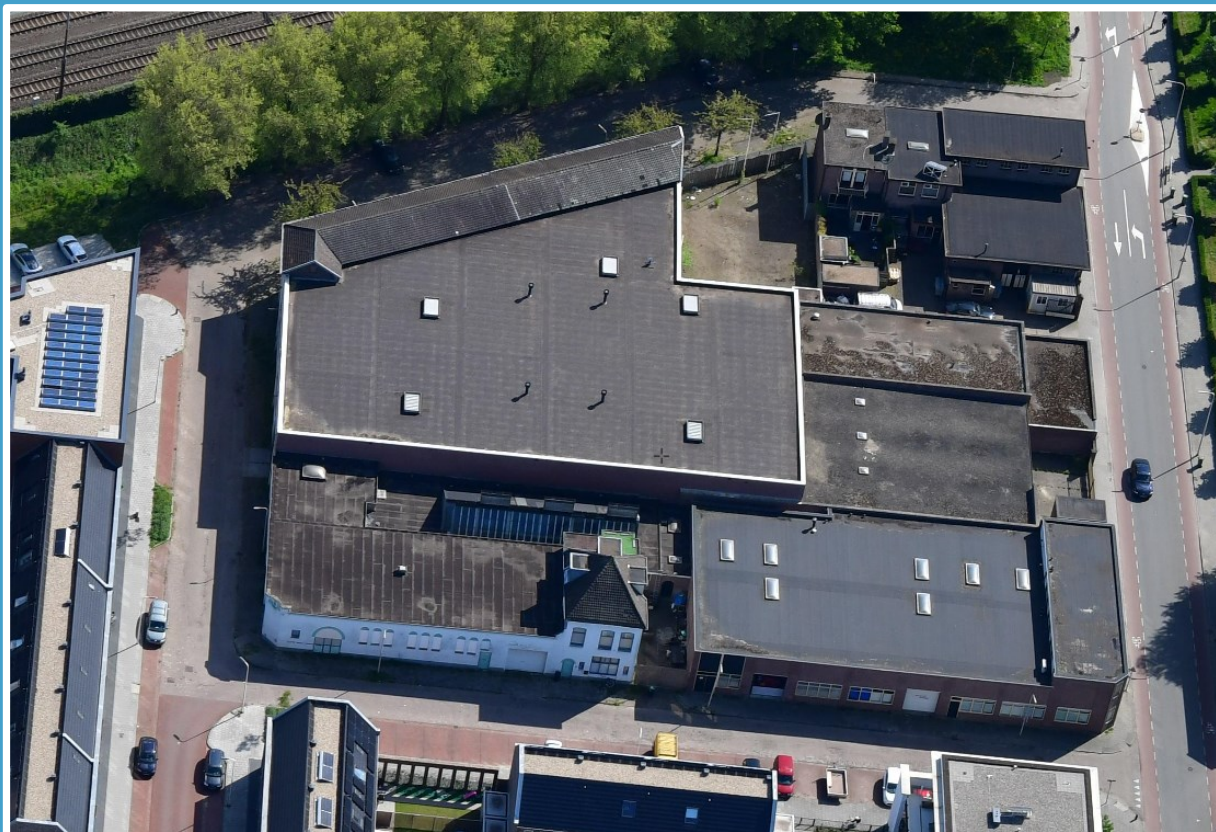
De herontwikkeling van het Karweikwadrant, dat wordt ingesloten door de Veenweg en de Weseperstraat, bestaat uit drie deellocaties van private partijen. Een eerder particulier initiatief voor een integrale herontwikkeling tot woningbouw leidde niet tot een sluitend afsprakenkader. Daarom vindt de ontwikkeling nu per deellocatie plaats. Deze zijn als volgt:

1. Ontwikkeling oude locatie Bouwbasic (noordzijde) door RW Deventer B.V.
2. Transformatie locatie Zandhuis-Zwart (oude machinefabriek) door AdVicous.
3. Oude Karweilocatie (vooralsnog geen ontwikkelingen, Franse eigenaar)

Over de herontwikkeling van de eerste deellocatie zijn nu afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Dit initiatief kan mogelijk een positieve uitwerking hebben op het hele Karweikwadrant.

De nota van uitgangspunten bundelt het relevante, gemeentelijke beleid voor deze woningbouwontwikkeling, waaronder de Omgevingsvisie, de Woonvisie en de Visie Voorstad-Oost. Vanuit de ongedeelde samenleving wordt gestreefd naar evenwichtige wijken. Aanvulling van de bestaande woningvoorraad met 14 (middel) dure huurwoningen past binnen het gemeentelijke streven om het woningaanbod diverser te maken.

Een volledig overzicht van de beleidskaders en overige randvoorwaarden is opgenomen in de bijlage.



Herontwikkeling

Wesepersstraat-Veenweg Deventer

Nota van uitgangspunten

Oktober 2020

Uitgave : 28 oktober 2020
Opstellers : Ad Anker (IBL) en Bas Reijenga (PRO) gemeente Deventer
Telefoonnummer : 06-21521942

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Inkadering	4
1.2	Nota van Uitgangspunten	4
1.3	Plangebied	4
1.4	Aanleiding herontwikkeling	5
1.5	Beoogd maatschappelijk effect	5
2	Huidige situatie	7
2.1	Historie	7
2.2	Eigendomssituatie	7
3	Relevant beleidskader	8
3.1	Omgevingsvisie	8
3.2	Visie Voorstad Oost	8
3.3	Deventer energieneutraal 2030	9
3.4	Woonvisie Deventer 2018	9
3.5	Bestemmingsplan	10
3.6	Welstandsnota	11
3.7	Overige beleidskaders	11
3.8	Conclusie Beleid	11
4	Planvisie en uitgangspunten	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Doelgroep en programma	12
4.3	Stedenbouwkundige inpassing	13
4.4	Verkeersontsluiting en parkeren	15
4.5	Duurzaamheid en energie	15
4.6	Water, groen en ecologie	17
4.7	Milieuaspecten	18
4.8	Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten	20
5	Uitvoering	22

Bijlagen

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Bouwbasic locatie d.d. 15 juni 2020

1 leiding

1.1 Inkadering

In november 2018 is een Intentieovereenkomst gesloten tussen RW Deventer B.V. en de Gemeente Deventer met betrekking tot de herontwikkeling van enkele bedrijfspanden tot woningbouw aan de Veenweg en Weseperstraat in Deventer (ook wel genoemd: Bouwbasic).

Doel van deze Intentieovereenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van RW Deventer te verkennen en met de gemeente de wijze van herontwikkeling van het bedoelde gebied vast te leggen. Eerste stap in dit proces is het opstellen van een Nota van Uitgangspunten, die hierbij voorligt. Vervolgens streven partijen naar het sluiten van een anterieure overeenkomst. In de anterieure fase vormt de Nota van Uitgangspunten tevens de basis voor de bestemmingsplanprocedure. Zowel de Nota van Uitgangspunten als de anterieure overeenkomst behoeven de instemming van het College van B&W van de gemeente Deventer.

1.2 Nota van Uitgangspunten

De Nota van uitgangspunten bevat kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling. Het gaat daarbij onder meer om gemeentelijke beleidskaders, uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering, stedenbouwkundige uitgangspunten, de aansluiting op omliggende terreinen en ontwikkelingen en de economische haalbaarheid van de plannen.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt in de wijk Voorstad-Oost. Het terrein wordt begrensd door de Veenweg aan de westzijde, en de Weseperstraat aan noord- en oostzijde. Aan de zuid- en oostzijde wordt de locatie begrensd door respectievelijk de voormalige bedrijfspanden van Zandhuis-Zwart en bouwmarkt Karwei. Dit zijn ook herontwikkelingslocaties binnen het Karwei-kwadrant.



Fig. 1. Ligging plangebied

1.4 Aanleiding herontwikkeling

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de T&D-locatie, grenzend aan het plangebied, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, heeft de wijk een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad-Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit drie deelpercelen: Bouwbasic (noordelijk deel, inclusief De Ooievaar), Zandhuis-Zwart (zuidelijk deel) en de oude Karweilocatie / Carbonia (oostelijk deel).



Fig. Het bouwblok met 3 deelgebieden

Eerdere particuliere initiatieven naar een integrale herontwikkeling van het gehele Karwei kwadrant tot woningbouw hebben niet geleid tot een sluitend afsprakenkader. De herontwikkeling van het Karweikwadrant valt hierdoor uiteen in bovengenoemde drie deelgebieden. Dit betekent onder meer dat het gebied gefaseerd getransformeerd zal gaan worden.

1.5 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. De locatie maakt deel uit van Voorstad Oost. De leefbaarheid en veiligheid van deze vooroorlogse wijk in de oude schil is het afgelopen decennium sterk verbeterd door diverse maatregelen en projecten in het kader van de herstructurering Voorstad-Oost. In de Visie Voorstad Oost was de locatie nog aangemerkt als “Bedrijvigheid”. Na de succesvolle herstructurering van het aangrenzende T&D-terrein en het vertrek van de bedrijvigheid vormt woningbouw de afronding van de herstructurering van dit deel van de Voorstad. Door de realisatie van woningen moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van Deventer.

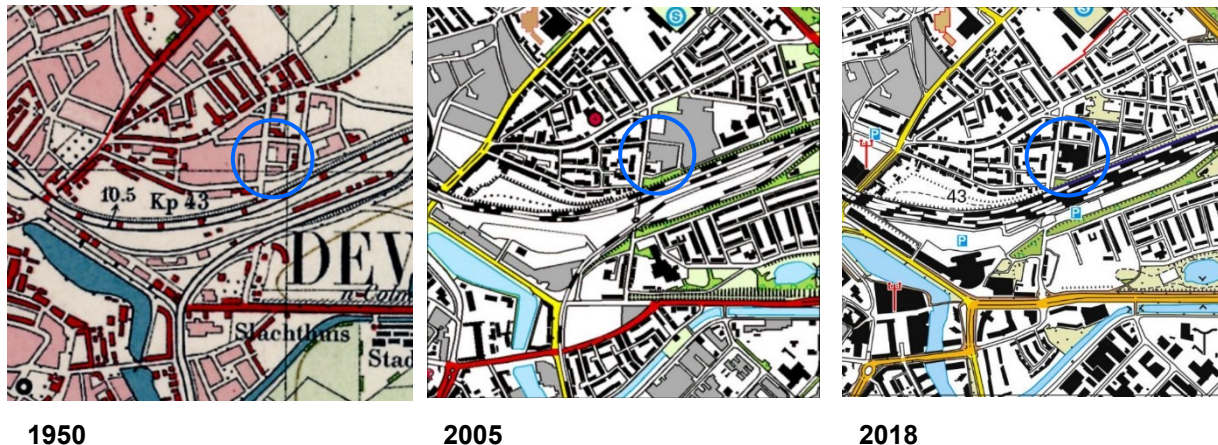


Afb. Visie Voorstad Oost, buurtmilieus

	Stadse woonbebouwing
	Tuindorpachtige woonbebouwing
	70/80 jaren woonbebouwing
	Bedrijvigheid
	Te ontwikkelen tuindorpachtige woonbebouwing
	Te ontwikkelen tuindorpachtige of industrieachtige woonbebouwing
	Woonpark

2 Huidige situatie

2.1 Historie



De Voorstad is de schil van kleinschalige buurten rond de binnenstad van Deventer, ontstaan aan het eind van de 19e en begin 20e eeuw. In de tijd van de vestingstad Deventer in de 18e eeuw bestond de “voorstad” uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu de Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu de Rielerweg) en de weg naar Raalte (nu de Brinkgreverweg). Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol.

Vanaf 1800 zijn de eerste functies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd. Centraal in het gebied ligt de Rielerweg met haar kenmerkende winkels die zich vrijwel volledig richten op de dagelijkse boodschappen, afgewisseld met enkele dienstverleners.

Het plangebied ligt op de plek in Voorstad-Oost waar nogal wat grotere bedrijven zijn gevestigd. Deze zijn eind jaren zeventig en begin jaren tachtig vervangen door voornamelijk woningen. Meer recent (2013-2015) zijn in het kader van de herstructurering woningen toegevoegd op het voormalige aangrenzende T&D-terrein. Het plangebied is het laatste bouwblok waar bedrijvigheid is gevestigd. In het Karweikwadrant zijn nog enkele karakteristieke bedrijfsgebouwen aanwezig.

Pand De Ooijevaar

De voormalige Stoom en Machinewasserij De Ooijevaar bevindt zich op de noord/oosthoek van de locatie. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin 20e eeuw. Het pand staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het is typerend voor de bouwperiode met bijzondere hoekoplossing en dakrand. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaand uit twee lagen met een kap. De bedrijfsloods is in de loop van de tijd diverse keren aangepast. Het pand heeft met name betekenis voor de ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk. De cultuurhistorische waarde van het pand de Ooijevaar is echter minder evident dan bij bijvoorbeeld Zandhuis en Zwart.

2.2 Eigendomssituatie

De percelen van de voormalige wasserij “De Ooijevaar” en het voormalige Bouwbasic Opleidingscentrum zijn eigendom van RW Deventer B.V. De direct aangrenzende gronden aan de

zuidzijde (Karwei en Zandhuis Zwart) zijn ook in particulier eigendom. Aan de noord-, west- en oostzijde grenst het plangebied aan openbaar gebied van de gemeente.



Fig.4 Kadastrale situatie

3 Relevant beleidskader

3.1 Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie (2019) is het Karweikwadrant opgenomen als ontwikkellocatie. In deze visie wordt voorgesorteerd op een mogelijke functieverbreiding. Ambitie voor de vooroorlogse wijken is méér Deventer stedelijkheid en bijdragen aan een ongedeelde samenleving. De gewenste ontwikkelingsrichting is toename van de functies wonen, natuur en ecologie (zie Omgevingsvisie, paragraaf 5.2).

3.2 Visie Voorstad Oost

In 2009 is door de gemeente Deventer de Visie Voorstad Oost opgesteld. De visie is tot stand gekomen met bewoners, ondernemers en organisaties. Het gezamenlijk gekozen toekomstperspectief voor de wijk laat zich als volgt samenvatten:

In de visie is voor de herstructurering van de deelgebieden de aard van het nieuwe woongebied vastgelegd. Voor het Shita-terrein is de typering 'woonpark' aangegeven. De speeltuinlocatie is in de visie nog niet als ontwikkelingslocatie aangemerkt.



Afb. Visie Voorstad Oost 2009

Sinds het verschijnen van de visie is de herstructurering van een aantal locaties in Voorstad Oost voortgezet. Meest in het oog lopende voorbeelden hiervan zijn de herstructurering van het T&D-terrein en de verplaatsing van de speeltuin. De herontwikkeling van de wijk vindt plaats binnen het raamwerk van de wijk, gevormd door wegen en groen.

3.3 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 ‘aardgasloos’ bouwen het uitgangspunt is. Inmiddels is de plicht tot aardgasloze nieuwbouw in 2019 wettelijk verankerd.

3.4 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 belangrijk 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’. De Woonvisie gaat uit van een netto woningbouwopgave van 3000 woningen in 10 jaar tijd. Hier zijn afspraken over gemaakt met de provincie Overijssel. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in wijk en dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie.

Met name de ontwikkellocaties in de schil rond de binnenstad worden benut voor het toevoegen van bijzondere, stedelijke woon(werk)milieus. Vanuit de ongedeelde samenleving wordt gestreefd naar evenwichtige wijken. Het aandeel sociale huur is in de Voorstad relatief hoog, versterking van de

voorraad is gewenst (zoals ook in gang is gezet met de ontwikkeling van het T&D-terrein). Gezien de omgeving is toevoeging van voorraad voor de middeninkomens (sociale koop of middeldure huur) goed denkbaar. Voorwaarde is dat kwalitatief goede woningen worden toegevoegd die een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad en waarmee wordt ingespeeld op de opgaven uit de Woonvisie.

3.5 Bestemmingsplan

De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan “Voorstad-Oost-Rielerenk”, vastgesteld op 24 mei 2012. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming “Bedrijf” met de dubbelbestemming “Waarde – archeologisch verwachtingsgebied”. Binnen de bestemming Bedrijf heeft het plangebied de aanduiding “onderwijs”. De goot-en bouwhoogte is overal max 9 m.

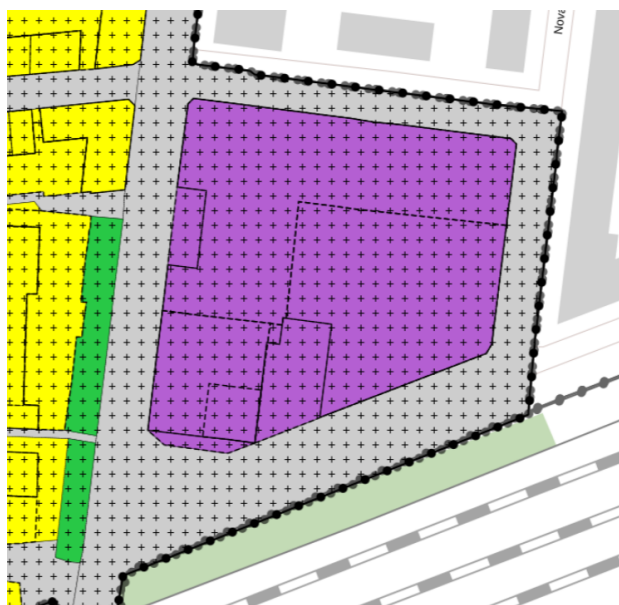


Fig.5 Bestemmingsplan

Chw-bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen”

Deventer heeft ruim 100 bestemmingsplannen, die samen de stad en de dorpen omvatten, geactualiseerd en samengevoegd in één nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen” is een experiment onder de Crisis- en herstelwet en is een voorloper van wat in de nieuwe Omgevingswet het omgevingsplan heet. Het bestemmingsplan is op 1 juli 2020 vastgesteld door de Gemeenteraad. Als het plan onherroepelijk is vervangt dit plan ook het vigerende bestemmingsplan “Voorstad-Oost-Rielerenk”.

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat nieuwe ontwikkelingen, waarvoor het nodig is om een planologische procedure te doorlopen, hierin in principe niet zijn meegenomen, het is een conserverend bestemmingsplan.

De voorgestelde ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan, noch in het bestemmingsplan “Deventer, stad en dorpen”. Voor het gehele plangebied is daarom een nieuw bestemmingsplan nodig.

3.6 Welstandsnota

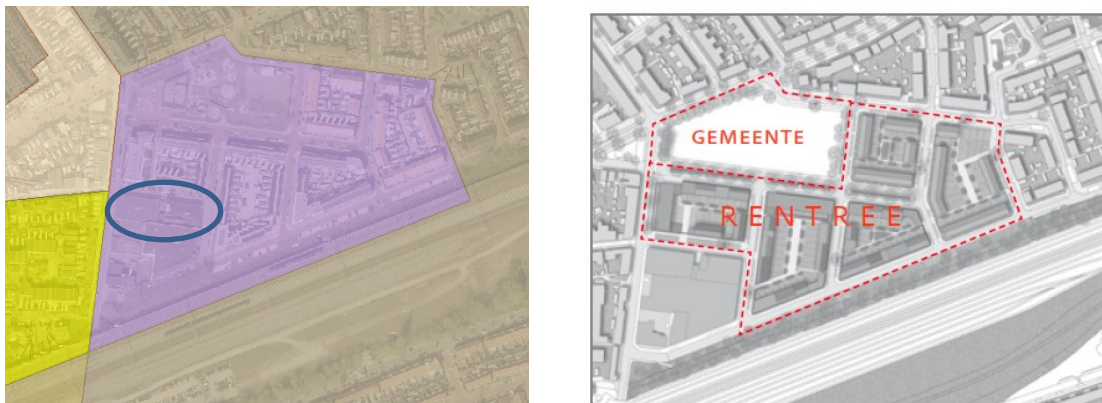


Fig.6 Uitsnede Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan T&D-locatie Deventer

Het plangebied valt in de welstandsnota binnen de gebiedscriteria voor “Thematische bebouwing”. Dit zijn gebieden waarbinnen de bebouwing volgens eigen gebiedscriteria wordt vormgegeven. Voor de aangrenzende T&D-locatie is een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan opgesteld (2012) dat heeft gediend als toetsingskader voor de woningbouwplannen. Voor het Karweikwadrant geldt geen op woningbouw gericht beeldkwaliteitsplan. Na overleg met de PlanAdviesRaad (PAR) van de gemeente wordt geadviseerd om een beeldkwaliteitsparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.

3.7 Overige beleidskaders

Naast de bovenstaande beleidskaders zijn meer op de locatie toegespitste aspecten aan de orde zoals bodem, archeologie, geluid, luchtkwaliteit etc. Deze aspecten komen, gerelateerd aan de planopzet aan de orde in hoofdstuk 4.

3.8 Conclusie Beleid

De transformatie van twee bedrijfspanden naar woningbouw op de locatie aan de Weseperstraat in de wijk Voorstad-Oost past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor realisatie van de plannen van de initiatiefnemer is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. In de fase van de intentieovereenkomst is aangetoond dat de bouw van 14 woningen op de locatie kan worden gerealiseerd binnen de geldende beleidskaders.

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.

4 Planvisie en uitgangspunten

4.1 Algemeen

De planontwikkeling is erop gericht om de herontwikkeling van het plangebied met grondgebonden woningen zo zorgvuldig mogelijk in te passen in de directe omgeving. De locatie grenst aan een heldere stedenbouwkundige structuur van bouwblokken van het aangrenzende T&D-terrein. De invulling met woningbouw in dit gebied is gerelateerd aan het industriële karakter van de oorspronkelijk aanwezige bedrijven in dit gebied. Dit gegeven inspireert om te komen tot een passende inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal en uitstraling van de woonbebouwing in het plangebied.

4.2 Doelgroep en programma

Met het woningbouwprogramma op de locatie wordt beoogd een woonmilieu aan te bieden dat aanvullend is op het aanwezige aanbod in Voorstad-oost. Huurwoningen in het middeldure segment passen goed bij dit uitgangspunt. Dat is in de planontwikkeling als vertrekpunt gehanteerd.

Binnen het plangebied is op basis van ruimtelijke verkenningen gebleken dat er ruimte is voor de realisatie van 14 grondgebonden rijwoningen. Om recht te doen aan de stedenbouwkundige invulling zijn hoogteaccenten aangebracht op de hoeken, conform het stedenbouwkundige plan. In de zoektocht naar een passend compromis in relatie tot de stedenbouwkundige eisen en een sluitende parkeerbalans heeft dit geleid tot de volgende uitgangspunten met betrekking tot het programma:

De 5 rijwoningen (2 lagen + kap) langs de Weseperstraat worden door de initiatiefnemer na oplevering aan de eerste huurder verhuurd tegen een huurprijs binnen het middeldure huursegment conform de Verordening doelgroepen woningbouw Deventer 2019. Dat betekent een huurprijs van maximaal € 900,- per maand op basis van prijspeil 2019 en jaarlijkse indexatie o.b.v. CPI. Na afloop van de huurperiode van de eerste huurder vervalt deze voorwaarde. Daarnaast zal initiatiefnemer zich inspannen om bij de toewijzing van deze woningen voorrang te verlenen aan huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie achter laten en/of huishoudens met een middeninkomen.

Voor de 9 overige woningen (3-laags) langs de Weseperstraat en de Veenweg gelden geen beperkingen met betrekking tot de hoogte van de huurprijs.

Op deze wijze wordt de diversiteit van het aanbod in de wijk vergroot en ingespeeld op de woningbehoefte van Deventer. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van de Deventer Woonvisie (2018).

4.3 Stedenbouwkundige inpassing



Fig.7 Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Planopzet

Verkaveling

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karwei kwadrant en Voorstad Oost. Voorwaarde voor de planopzet is een goede aansluiting op de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk, op de bestaande waardevolle groenstructuur en de schaal van de omliggende woonbuurten. De situering van de bebouwing moet het eigen industriële karakter van de locatie herkenbaar houden. Het bebouwen van het plangebied met woningen betekent dat het huidige besloten karakter van het plangebied verdwijnt. De ambitie met het plan is om de nieuwe bebouwing in het plangebied aan te laten sluiten op de recent gerealiseerde woningbouw op de T&D-locatie. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële uitstraling ervan.

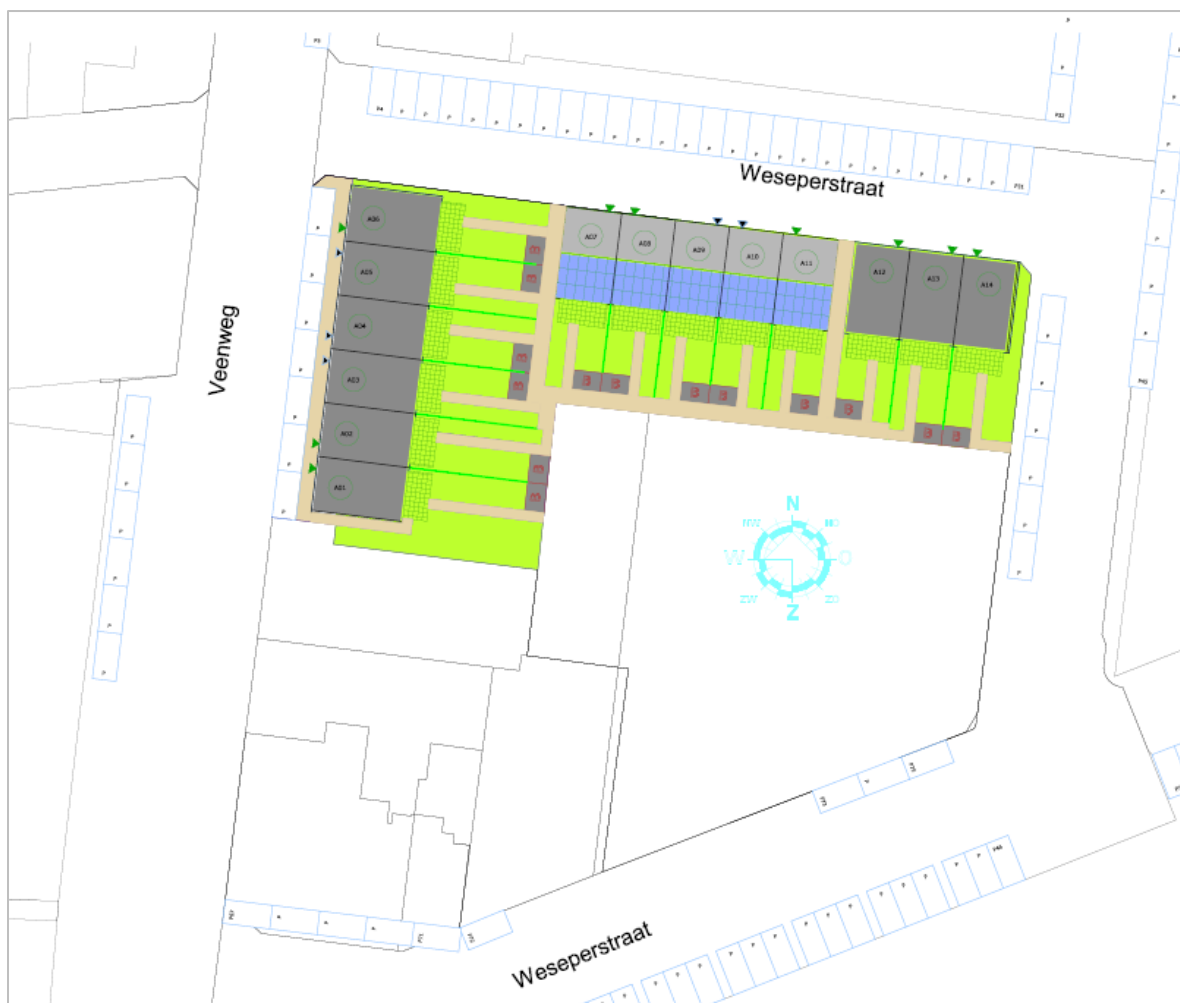


Fig.8 Planopzet

In de verkavelingsopzet wordt aangesloten bij bestaande rooilijnen: aan de Veenweg wordt gebouwd in dezelfde rooilijn als het noordelijk gelegen witte blok galerijwoningen. Hierdoor ontstaat aan de straatzijde ruimte voor het toevoegen van zes parkeerplaatsen.

Aan de Weseperstraat worden de woningen zonder voortuinen aan de straat gesitueerd. Dit is conform de aangrenzende woonblokken aan de overzijde van de straat, de industriële blokken met een "Delftse stoep".

Initiatiefnemer heeft de stedenbouwkundige opzet uitgewerkt in **bijlage 1**.

Beeldkwaliteit

De voorgestelde ontwikkeling van rijenwoningen past niet zonder meer in de van toepassing zijnde typering "thematische bebouwing" uit de Welstandsnota. Gezien de locatie en de omvang van de ontwikkeling moeten er specifieke welstandscriteria voor deze locatie worden geformuleerd in een beeldkwaliteitsparagraaf in het te wijzigen bestemmingsplan. Qua systematiek en inhoud moet daarbij aangesloten worden op de welstandsnota. Aansluiting dient te worden gezocht bij de criteria die gelden voor de typering "industriële blokken" zoals die ook aan de overzijde van de Weseperstraat zijn gehanteerd. De op te stellen criteria gelden voor de nieuwe bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte (inrichtingsplan).

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerpplan dient in de opstalontwerpen ook rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

Daar waar sprake is van zijgevels, wordt kwaliteitsborging bereikt via het verbijzonderen van kopgevels en in het bouwplan geïntegreerde erfafscheidingen.

4.4 Verkeersontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De locatie is in de huidige situatie voor auto's ontsloten vanaf de Veenweg. Het bouwplan is opgenomen in de bestaande structuur van de openbare ruimte. Het bestaande stratenpatroon blijft gehandhaafd. De wijze van ontsluiting wordt niet aangepast.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (zie www.deventer.nl/parkeernormen). Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Uitgaande van een woningbouwprogramma van 14 huurwoningen (categorie tussen/hoek), en een bijbehorende parkeernorm van 1.5 pp/woning (gebied rest bebouwde kom, incl. 0.3pp/woning voor bezoekersparkeren) bedraagt de normatieve parkeerdruk 21 parkeerplaatsen.

Op de Bouwbasic-locatie is te weinig ruimte beschikbaar om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende openbare gebied. Hiervan is in deze ontwikkeling uitgegaan.

De Veenweg biedt aan de oostzijde vóór de woningen ruimte voor de aanleg van 6 langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Weseperstraat worden 6 langspaarkeervakken gerealiseerd in de richting van het spoor. Het restant van 3 plaatsen wordt gerealiseerd door de aanleg en upgradering van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperstraat langs het spoor. Met bovenstaande invulling wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de ontwikkeling van de Bouwbasic locatie.

De kosten voor de aanleg van de parkeerplaatsen worden gedragen door de initiatiefnemer door – in lijn met het parkeerbeleid – een storting te doen in het gemeentelijke parkeerfonds. De gemeente zal de realisatie van de parkeerplaatsen vervolgens ter hand nemen.

4.5 Duurzaamheid en energie

In het op te stellen bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe het thema duurzaamheid is uitgewerkt. 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:

Water en klimaatadaptieve inrichting

In het kader van duurzaamheid streeft Deventer naar een klimaatadaptieve inrichting van woonwijken, buurten en straten. Ten aanzien van de waterhuishouding geldt een bergings- en infiltratie-eis van 20 mm (daken + verharding) op eigen terrein. Aan de infiltratievoorziening worden de volgende eisen gesteld:

- De grond waarin de voorziening wordt aangebracht dient voldoende doorlatend te zijn;
- Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening dient het verhard oppervlak bepaald te worden;
- Een infiltratievoorziening moet binnen 24 uur na het einde van de regenbui volledig geleegd zijn;
- Er dient onderhoud en beheer plaats te vinden aan de infiltratievoorziening. Om te voorkomen dat een infiltratievoorziening voortijdig dichtslibt is een blad- en zandvang vereist;
- Aanbevolen wordt om de voorziening 2 á 3 meter vanaf de fundatie aan te leggen om eventuele vochtproblemen te voorkomen;
- Geen ondergrondse overstorten op gemeentelijke voorzieningen.

Een klimaatadaptieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hittestress en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. Op de hittekaart is te zien dat de huidige locatie als warme plek wordt aangemerkt 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 preventief maatregelen te nemen bij de ontwikkeling van het gebied. Een groene inrichting van de omgeving, gevels, daken en tuinen reduceert de gevolgen van hitte.

Energie

- Beperken energiegebruik: In het verlengde van het gebruik van duurzame energiebronnen: door toepassing van het Trias energetica principe' (een door de TU Delft ontwikkeld systeem waarmee men in drie stappen een duurzaam ontwerp ontwikkelt) 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.
- Opwekken hernieuwbare energie: Het streven is om bij alle woningen energieopwekking 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 lucht gekoppelde of grond gekoppelde warmtepomp.

Flexibiliteit

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De verkaveling moet 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.

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.

Materiaalgebruik

De gemeente stimuleert projectontwikkelaars en woningcorporaties FSC gecertificeerd hout te gebruiken in bouwplannen. Verder is het een nadrukkelijke wens om hout van inheemse soorten te gebruiken. Dit draagt verder bij aan vermindering van transporten en CO₂-uitstoot. De website www.lokaalhout.nl beschikt over Nederlands hout van verschillende soorten 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.

4.6 Water, groen en ecologie

Water

De initiatiefnemer dient een aanvraag te doen voor een watertoets bij het waterschap. Op basis van de gegevens en het beleid van het waterschap, komt het waterschap vermoedelijk 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.

Groen

Groene tuinen

De initiatiefnemer stimuleert kopers 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

In juni 2017 is door Tauw een natuurtoets uitgevoerd naar de consequenties van de voorgenomen ontwikkeling. Vastgesteld is dat nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen nodig is. Dit nader onderzoek moet nog worden uitgevoerd. De verwachting is dat er een ontheffing nodig is in het kader van de Wet Natuurbescherming.

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 én 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. Daarbij valt te denken aan neststenen voor Gierzwaluwen en Huismussen, vleermuispanelen, vogelvide toepassen bij de dakgoot etc. Meer informatie over het bevorderen van biodiversiteit in de stad is te vinden op www.biodiversiteit.nl/stad.

De gemeente heeft natuurinclusief bouwen inmiddels ook beleidsmatig verankerd. Daarbij is een tool ontwikkeld waarbij keuzevrijheid is in de te treffen maatregelen, deze maatregelen punten vertegenwoordigen en er een minimaal aantal punten moet worden behaald. Deze tool zal in het bestemmingsplan worden opgenomen.

4.7 Milieuaspecten

Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Sinds 7 juli 2017 is de procedure van de m.e.r.-beoordeling gewijzigd. De wijziging zit in het feit dat nu ook onder de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit mer voor vorm-vrije m.e.r.-beoordelingen een formele procedure en apart besluit van het bevoegd gezag (meestal college van B&W) vereist is.

Dit plan heeft betrekking op de ontwikkeling van woningen. Die activiteit is in de D-lijst opgenomen onder categorie D.11.2; 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De afweging die het bevoegd gezag moet maken is of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu met zich mee brengt, die het opstellen van een volwaardig MER-rapport noodzakelijk maakt. Uitgangspunt bij vorm-vrije m.e.r.-procedures is nee-tenzij, dus nee geen MER noodzakelijk, tenzij belangrijke gevolgen voor het milieu aan de orde kunnen zijn. De initiatiefnemer dient voor de vorm-vrije m.e.r.-beoordeling een aanmeldnotitie aan te leveren. Die notitie dient in te gaan op de volgende aspecten:

1. De kenmerken van de activiteit én de samenhang met de andere activiteiten ter plaatse;
2. De plaats waar de activiteit plaatsvindt;
3. De kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.

Bedrijven en milieuzonering

De beoogde inbreiding heeft uitsluitend betrekking op woonfuncties. Aannemelijk is dat deze functies geen hinderuitstraling veroorzaken (interne milieuzonering). Een voldoende woon- en leefklimaat in de omgeving blijft gewaarborgd.

De ligging van de naastgelegen ontwikkellocaties Zandhuis & Zwart en Karwei en de daar vigerende bedrijfsbestemmingen zorgen wel voor hinderzones over het plangebied heen (externe milieuzonering). Hiernaar is door Tauw onderzoek gedaan (rapport d.d. 4 augustus 2017). Dit rapport concludeert dat er geen belemmeringen voor de ontwikkeling zijn te verwachten. Het rapport gaat echter uit van een ander plangebied met ook daarin Zandhuis & Zwart opgenomen. Het onderzoek moet geactualiseerd worden.

Bodem

Op 22 maart 2013 is door Tauw verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Er is een grondwater- en bodemverontreiniging vastgesteld. De grondwaterverontreiniging betreft een PER-

verontreiniging, waarbij de tussenwaarde wordt overschreden. De bodemverontreiniging betreft zware metalen en is als ernstig gekwalificeerd. Met name door de functiewijziging tot wonen zal hier een sanering moeten plaatsvinden.

Op 1 december 2016 is door Tauw nader onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterverontreiniging (PER). Ook hierbij is vastgesteld dat de tussenwaarde is overschreden. Geconcludeerd is dat er zeer waarschijnlijk geen sprake is van grootschalige verontreiniging met PER in het grondwater. De gemeten concentraties leiden niet tot risico's voor het toekomstig gebruik als woonfunctie.

Op 14 mei 2019 is door Aveco de Bondt aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de grondwaterverontreiniging (PER). Geconcludeerd is dat er geen sprake is van ernstige grondwaterverontreiniging en er geen risico's zijn voor uitdampingsrisico's.

Niet gesprongen explosieven

Voor het bestemmingsplan vormen NGE's geen onderdeel van de procedure. Het is niet uit te sluiten dat er NGE's aanwezig zijn binnen het plangebied. Eventueel onderzoek naar NGE's is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer ten behoeve van de uitvoeringsfase. Daarbij kan aansluiting gevonden worden bij het historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer, dat in 2014 in opdracht van de gemeente is opgesteld.

Archeologie

Het plangebied is in het bestemmingsplan "Voorstad Oost-Rielerenk" opgenomen en heeft een dubbelbestemming 'Waarde – archeologisch verwachtingsgebied'. Ingevolge de archeologische beleidskaart heeft het plangebied archeologische beleidswaarde gebied 2. Dit betekent dat werkzaamheden tot een oppervlakte van 1.000 m² zonder archeologische voorwaarden kunnen worden uitgevoerd. Ook werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m zijn vrijgesteld. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring tussen 1.000 m² en 2.500 m² en dieper dan 0,5 m geldt een meldingsplicht. Bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m dient bij de aanvraag een archeologisch rapport te worden overlegd. Op basis van dit rapport kunnen voorwaarden aan de vergunning worden verbonden. Initiatiefnemer dient de omvang van de bodem verstorende werkzaamheden in beeld te brengen.

Door de gemeente is een op de locatie toegesneden beleidsadvies afgegeven op 29 augustus 2017.

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 plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Veenweg en de spoorlijn Deventer – Deventer-oost. Door Tauw is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 31 juli 2017). Zowel de geluidbelasting als gevolg van het railverkeer als van de Veenweg overschrijdt de voorkeurswaarde. In beide gevallen moeten geluidreducerende maatregelen worden afgewogen voor een goede onderbouwing bij de aanvraag van een hogere grenswaarde.

Het onderzoek ging echter ook uit van een ander plangebied. Het rapport moet geactualiseerd worden. De uitkomsten van dit rapport kunnen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen, danwel zal het voorliggende plan moeten worden aangepast. Dit zal in samenspraak dienen te gebeuren.

Externe veiligheid

Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving.

Gezien de ligging van het plangebied in de invloedssfeer van het spooreplacement (risicovolle vervoersas) is externe veiligheid voor dit plan een aandachtspunt.

Tauw heeft hier onderzoek naar gedaan (rapport 4 augustus 2017). Conclusies hieruit zijn dat voldaan wordt aan de wettelijke eisen voor het plaatsgebonden risico en dat er aanvullende berekeningen nodig zijn om de verandering voor het groepsrisico in beeld te brengen. Het rapport moet worden geactualiseerd en er moeten aanvullende berekeningen worden gemaakt. De uitkomsten van dit rapport kunnen aanleiding geven tot het treffen van maatregelen, danwel zal het voorliggende plan moeten worden aangepast. Dit zal in samenspraak dienen te gebeuren.

Stikstof

Op 13 juli 2017 is door Tauw een onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd op basis van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Gelet op de uitspraak van de Raad van State in 2019 dient dit volledig te worden herzien. Dit aspect vormt een risico voor de haalbaarheid van het plan. De initiatiefnemer zal een Aeriusberekening aan dienen te leveren waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling doorgang kan vinden.

4.8 Inrichting openbare ruimte en beheeraspecten

Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, in ieder geval voor de aanleg van de parkeervoorzieningen en de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente geldt 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).

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces inzicht te bieden in:

- De opvang en afvoer van hemelwater in het plangebied;
- De wijze van aansluiting van de DWA-afvoeren in het openbaar gebied;

- De inpassing van de openbare parkeervoorzieningen;
- Het materiaalgebruik, in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid.

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 openbare ruimte en particulier terrein, zicht op routes en parkeervoorzieningen.

5 Uitvoering

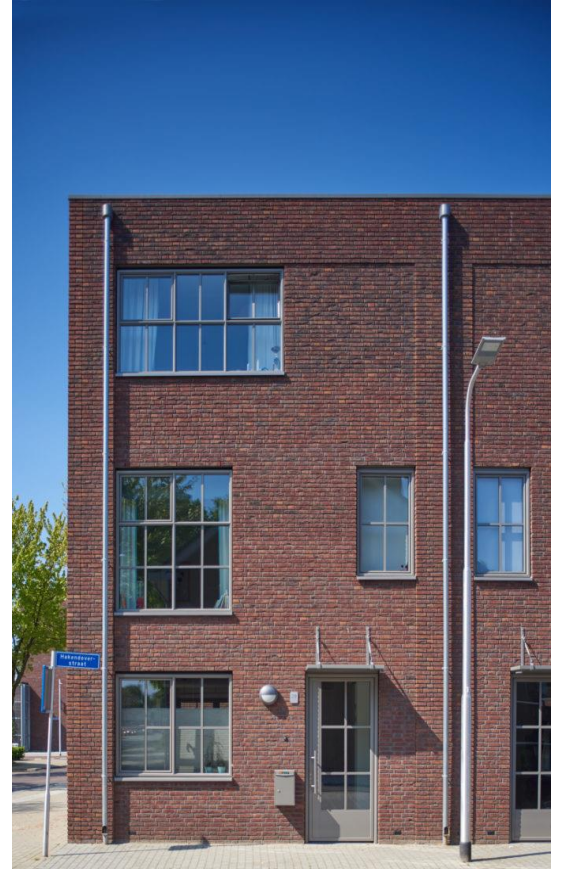
De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling van woningbouw op de locatie aan de Veenweg en Weseperstraat.

Voor het gebied is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.

Vervolg

Zodra het college van Burgemeester en Wethouders deze nota van uitgangspunten heeft vastgesteld, zal de ontwikkelende partij, als vervolg op de gesloten intentieovereenkomst, het plan verder uitwerken op basis van deze uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, alsmede de definitieve regeling van het wettelijke kostenverhaal.

Tevens zal door de initiatiefnemer een bestemmingsplanwijziging worden opgesteld die door de gemeente Deventer wordt getoetst en na goedkeuring in procedure wordt gebracht. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente eventuele consequenties voor de inrichting van de openbare ruimte en het bouwplan verder uitwerken.



HERONTWIKKELING BOUWBASIC LOCATIE
STEDENBOUWKUNDIG KADER

15 juni 2020

1912-0167

Inhoudsopgave

1. Introductie	3	5. Duurzaamheid bebouwing	13
2. Historie & stedelijke context	4	6. Erfafscheidingen	14
• Voorstad-Oost		7. Parkeren	15
• Karwei Kwadrant		8. Colofon	16
• Bouwbasic			
• Ooijevaar			
3. Verkaveling	8		
4. Architectuur en beeldkwaliteit	9		
• Massastudie			
• Architectuur			
• Kleur- en materiaalgebruik			

Introductie

Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige Bouwbasic opleidingscentrum voor beroepsonderwijs en de voormalige wasserij/strikerij 'De Ooijevaar'. Het bouwblok waar Bouwbasic onderdeel van uitmaakt is van betekenis geweest voor Voorstad-Oost. Het is één van de laatste de laatste plekken in de wijk waar het industriële verleden zichtbaar is.

De wijk Voorstad-Oost heeft in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie ondergaan. Met de herontwikkeling van de Thomassen & Drijver Verblifa locatie, waarin bestaande fabrieksgebouwen zijn gesloopt en nieuwe woningen en speelvoorzieningen zijn gerealiseerd, heeft de wijk een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant vormt het sluitstuk in de herontwikkeling van dit gedeelte van Voorstad-Oost. Het Karwei-kwadrant bestaat uit de drie deelpercelen Bouwbasic (inclusief De Ooievaar), Zandhuis-Zwart en Carbonia (oude Karweilocatie)

Eerdere studies naar een integrale herontwikkeling van het Karwei-kwadrant hebben niet geleid tot een sluitend afsprakenkader. De herontwikkeling van het Karweikwadrant valt hierdoor uiteen in drie deelgebieden hetgeen betekent dat gebied gefaseerd getransformeerd zal gaan worden.

De locatie Bouwbasic is in 2017 aangekocht door RW Deventer B.V. (een 100% dochteronderneming van Reggeborgh Vastgoed Management B.V.). Reggeborgh heeft samen met 4D Architecten de mogelijkheden verkend om de Bouwbasic locatie (inclusief voormalig wasserij 'De Ooijevaar') te transformeren / herontwikkelen tot een stedelijk woongebied waarbij specifiek rekening is gehouden met de industriële historie van de locatie. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met het behoud van de overige functies en bebouwing binnen het Karweikwadrant niet belemmert.

Op basis van een analyse van de historie en de stedelijke context waarbinnen het project zich bevindt worden de stedenbouwkundige uitgangspunten van de beoogde herontwikkeling toegelicht.

Historie & stedelijke context



Ligging Karwei-kwadrant in de wijk Voorstad en naast T&D-kwartier



Luchtfoto Karweikwadrant met boven de Bouwbasic locatie, linksonder Zandhuis & Zwart en rechtsonder Carbonia / voormalige Karwei.

Historie & stedelijke context

Een ontwikkellocatie kan niet zonder haar ruimtelijke en historische context worden bekeken. Bij het Karwei-kwadrant is dit zeker het geval. Op basis historische industriële karakter en uitstraling van het gebied de uitgangspunten voor de beoogde herontwikkeling geformuleerd.

Voorstad Oost

Het Karwei-kwadrant ligt in de volkswijk Voorstad Oost, één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting van Deventer. In de tijd van de vestingstad Deventer in de 18e eeuw bestond de “voorstad” uit een aantal uitvalswegen zoals de weg naar Twente (nu de Holterweg), de weg naar Hellendoorn (nu de Rielerweg) en de weg naar Raalte (nu de Brinkgreverweg). De Veenweg was een zijstraatje naar het veengebied.

Deventer groeide door, de banden van de vesting gingen knellen en de binnenstad raakte vol. Vanaf 1800 zijn de eerste functies buiten de vestingmuren in de voorstad gevestigd, zoals de

koekfabriek Sluis, de tropische landbouwschool en de rooms katholieke kerk. Toen de vestingmuren eenmaal waren doorbroken zijn er op grotere schaal woningen gebouwd, alsmede het ziekenhuis en het landbouwmuseum.

Voorstad Oost is een gemêleerde wijk, niet alleen door de combinatie van woningbouw en bedrijvigheid, maar ook door het soort woningen. Naast arbeiderswoningen werden er middenstandswoningen gebouwd aan de Veenweg en aan de Rielerweg tegenover de kerk.

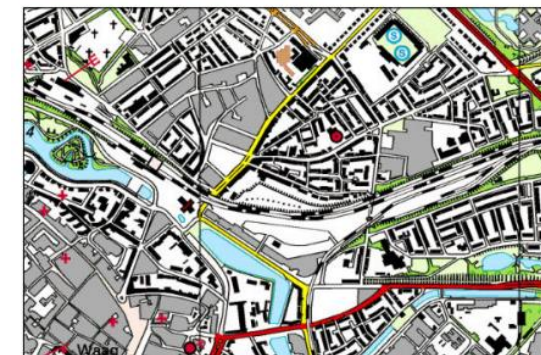
Als één van de eerste uitleglocaties buiten de voormalige vesting bood Voorstad-Oost niet alleen ruimte voor woningbouw maar ook voor allerlei bedrijvigheid. in de vorm van industrie, ambachtelijke bedrijven en detailhandel. Hoewel de industriële bedrijvigheid in de wijk haar economische basis heeft verloren, zijn er nog sporen van dit verleden zichtbaar, onder andere de fabrieksachtige bebouwing rond de Karwei.



1850



1950



2000

Historie & stedelijke context

Karwei-kwadrant

Aan de Weseperstraat/Veenweg staan de laatste overblijfselen van het industriële verleden van Voorstad Oost, in de vorm van vier bedrijfspanden. Op deze locatie waren voorheen een aantal industriële bedrijven gevestigd waaronder: Stoom- en Machinewasserij De Ooievaar, Inktfabriek Carbonia en Machinefabriek Zandhuis & Zwart. Op deze locatie zijn van deze bedrijven nog industriële gebouwen of delen van gebouwen aanwezig.

Het Karwei-kwadrant is het laatste relict dat herinnert aan de grote industriële bedrijvigheid in Voorstad-Oost – dat zich ten zuiden van de Rielierweg uitstrekte van het Smallepad tot aan de Oude Holterweg.

Er is in de loop der jaren het één en ander gesloopt (en herbouwd) en ook veelvuldig aanpassingen gedaan aan gevels en gebouwen. Het karakter van het Karweiblok wordt bepaald door de heterogene bebouwing wat betreft architectuur en bouwperiode.

Bouwbasic

Het voormalige pand van Bouwbasic staat op de hoek Veenweg/Weseperstraat. Het pand bestaat uit een kantoorruimte van twee lagen en een achterliggende bedrijfsruimte. Het is gebouwd in de jaren '80 van de vorige eeuw en werd voorheen gebruikt als opleidingscentrum voor jongeren in de bouwnijverheid.

Het pand staat direct aan de straat, de entree zit aan de Veenweg. Qua architectuur is het pand een kenmerkend voorbeeld van bedrijfsbebouwing uit de jaren '80: sober, ingetogen en eenvoudig.

Het gebouw van Bouwbasic heeft een beperkte architectonische uitstraling en als gebouw geen historische waarde. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling kan het pand derhalve worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw met meer architectonische kwaliteit.



Historie & stedelijke context

De Ooijevaar

De voormalige Stoom- en Machinewasserij De Ooijevaar staat op de noord/oosthoek van de locatie. Het staat direct aan de straat, de entrees zitten aan beide gevels. Het betreft een bedrijfsloods van één bouwlaag daterend uit het begin 20^e eeuw. Tevens staat op het perceel een woning uit ongeveer dezelfde bouwperiode, bestaand uit twee lagen met een kap.

De bedrijfsloods die in de loop van de tijd diverse keren is aangepast (gevelopeningen toegevoegd en ramen dichtgezet); het is typerend voor de bouwperiode met bijzondere hoekoplossing en dakrand. De cultuurhistorische waarde van het pand de Ooijevaar is minder evident zijn dan bij bijvoorbeeld Zandhuis en Zwart het geval is. Het pand heeft met name betekenis voor ontwikkelingsgeschiedenis van de wijk.

Onderzocht is of (delen van) het gebouw getransformeerd kunnen worden danwel delen kunnen worden ingepast in het beoogde plan. Het pand was van oorsprong een fraai industrieel ontwerp, maar het is in de loop van de jaren dusdanig vaak aangepast zonder dat dit de architectuur niet ten goede is gekomen. Daarnaast is de verdiepingshoogte in huidige vorm te laag om voldoende woonkwaliteit te kunnen realiseren. Een bouwkundige aanpassing hiervan vergt een

dermate hoge investeringen dat de beoogde herontwikkeling financieel niet haalbaar is. Behoud en inpassing van de gevels is dan ook niet haalbaar gebleken.

Sloop van de Ooijevaar betekent echter niet dat de kenmerkende cultuurhistorische gevels verdwijnen. De karakteristieke uitstraling is meegenomen in het architectonisch ontwerp van de nieuw te realiseren woningen teneinde de ontwikkelingsgeschiedenis en industriële sfeer terug te laten keren.



Verkaveling

De verkaveling kent een eenvoudige opzet die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. De woningen aan de Veenweg hebben een terugliggende rooilijn die bijdraagt aan het industriële milieu en ligt in lijn met de bebouwing van met Zandhuis & Zwart en de sociale huurappartementen aan andere zijde van de Weseperstraat. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak en vormt daardoor een logisch geheel met de omliggende bebouwing.

Op de hoek van de Weseperstraat is het tweede hoogteaccent voorzien. De rooilijn sluit aan bij de hoekwoning aan de Veenweg om het blok te accentueren.

Alle eengezinswoningen hebben in basis een footprint van 5,7x9,6 meter. De tussenwoningen en de eindwoningen hebben dezelfde indeling. Het gebruiksoppervlakte van de woningen met 2 bouwlagen en een kap is ca. 125m² GBO. De hoek met 3 lagen en een plat dak is ongeveer 135 m² GBO. Elke woning heeft een berging van ca. 6m².

De woningen staan op royale kavels, met een grootte die varieert van 112 tot 200 vierkante meter. De achtertuin beschikt over een praktische stenen tuinberging voor de fietsen, gereedschappen en tuinspullen.



Architectuur en beeldkwaliteit

De Bouwbasic locatie moet een vanzelfsprekend onderdeel gaan uitmaken van het Karwei kwadrant en Voorstad-Oost. In de ontwikkeling van de wijk zijn veel verschillende ensembles ontstaan, in verschijningsvorm, positie en schaalgrootte. Tezamen geven ze een rijk en gedifferentieerd bebouwingsbeeld, een mozaïek. Dit is een grote kwaliteit van Voorstad Oost.

De bouwblokken op de Bouwbasic-locatie zullen, een nieuw soort bebouwing toevoegen aan Voorstad Oost, die tegelijkertijd past in het genoemde mozaïek. De bebouwing is geïnspireerd op de industriële bebouwing bij Zandhuis & Zwart en Carbonia en de woonbebouwing langs de Veenweg en kent, ten opzichte van de Tuindorp bebouwing die verderop in de wijk Voorstad-Oost aanwezig is, meer variatie in korrelgrootte, bouwhoogte, kapvorm (platte daken en verschillende soorten kappen) en detaillering.

Bouwmassa

De blokken passen qua stedenbouwkundige maatvoering en beeldkwaliteit bij de bestaande stedelijke structuur. De bebouwing bestaat uit drie lagen met plat dak afgewisseld met woningen van twee lagen met kap, beginnend aan de bovenkant van de tweede bouwlaag.

Hoogteaccenten markeren het Karwei Kwadrant

De zes woningen aan de Veenweg bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. Daarmee wordt een stedelijk wand gecreëerd en vormen de woningen een vanzelfsprekend ensemble met de bebouwing van Zandhuis & Zwart en het naastgelegen appartementencomplex.

Op de hoek Weseperstraat is zo'n zelfde hoogteaccent voorzien van drie woningen met drie bouwlagen (plat dak). Dit blok op de hoek markeren de beëindiging het kwadrant waardoor het geheel herkenbaar blijft. De twee hoeken worden afgewisseld met een blok van vijf rij- en hoekwoningen van twee lagen met kap.

Met de beoogde invulling blijft Bouwbasic, samen met Zandhuis & Zwart en Carbonia, een carré-vormig kwadrant dat past bij het industriële karakter van de wijk. Op de volgende pagina illustreren de gevelbeelden de beoogde architectuur van het plan.

Architectuur en beeldkwaliteit



Weseperstraat



Veenweg

Architectuur en beeldkwaliteit

Architectuur

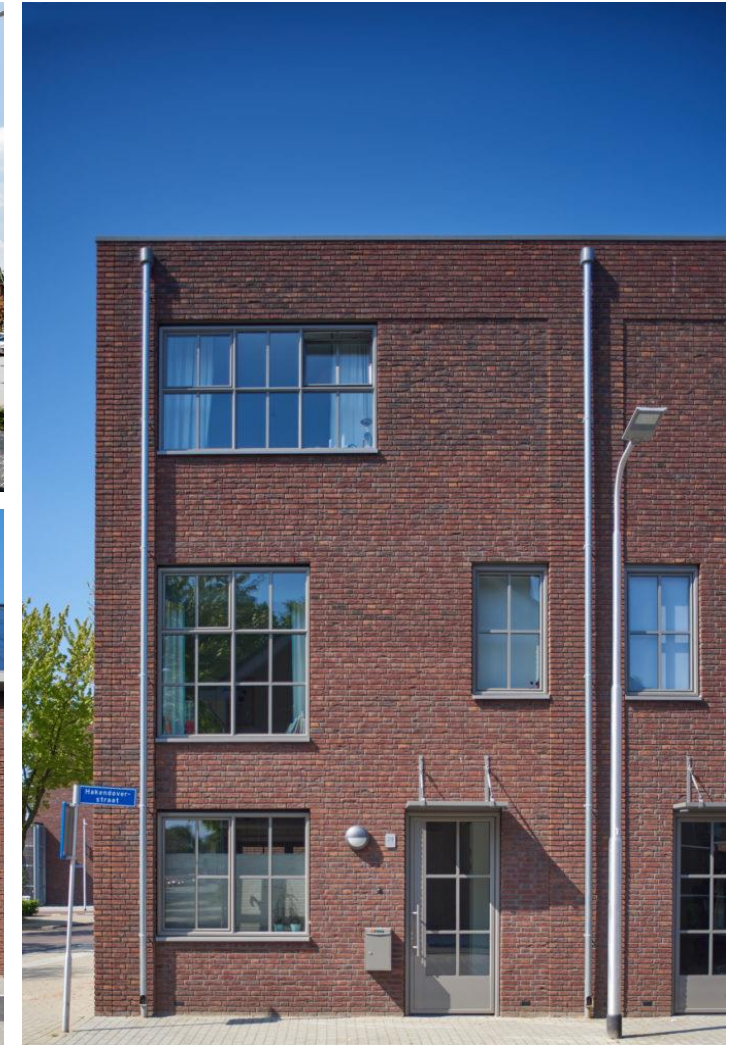
Voor het Karwei kwadrant wordt ingezet op een hoogwaardige architectonische kwaliteit die voort borduurt op het industriële karakter met een herkenbaar en eenduidig woonmilieu. De compacte bebouwing en variaties in bouwhoogtes, in combinatie met het cultuurhistorische waarden biedt voldoende aanknopingspunten voor het ontwerp. Hieronder worden de architectonische criteria beschreven die als uitgangspunt zijn gebruikt voor het woonprogramma:

- Industriële historie dient tot uitdrukking te komen in massaopbouw en architectuur
- Architectuur dient aan te sluiten bij de omliggende bebouwing en in het bijzonder Zandhuis & Zwart.
- Hoogteaccent op hoek Veenweg / Weseperstraat markeert entree van het gebied.

Bij de industrieachtige bebouwing moet een gevarieerd beeld gerealiseerd worden. Karakteristieken zijn: compact, stenig, bebouwing van de hoeken, verticale geleding, wisselende hoogtes en types. Er zijn geen voortuinen.



Sfeerimpressie beeldkwaliteit



Architectuur en beeldkwaliteit

Kleur- en materiaalgebruik

Het Karwei kwadrant zal als eenheid herkenbaar zijn met eenduidige materiaalgebruik. Aan alles is merkbaar dat het hier gaat om woningen van topkwaliteit. Door de inrichting met passende materialen kun je de herkenbare industriële en stoere karakter herkennen van de Voorstad-Oost proeven.

De gevel bestaat uit mooi gedetailleerd metselwerk. Dit geheel zorgt voor een fraaie en tegelijkertijd luxe uitstraling. De kleuren die worden voorgeschreven sluiten aan op de naastgelegen bebouwing. Gedacht wordt aan natuurlijke tinten, grijs, bruin- en roodtinten. De gekozen kleuren en stenen dienen het totale beeld van de industriële bebouwing te ondersteunen. Ook kan als afwisseling voor een gemêleerde steen gekozen worden die van grijs naar rood loopt.

De woningen zijn voorzien van onderhoudsarme draai-kiepramen. De ramen en profieldeuren hebben door de sobere stijl en slanke contouren dezelfde uitstraling als die van 'industriële' stalen kozijnen. Dit versterkt het minimalistische ontwerp en het industriële karakter.

De schuine daken van de woningen worden gedekt met een keramische grijze pan aan de schaduwzijde. De zonzijde is volledig bekleed met hoogwaardige en duurzame PV-panelen.



Duurzaamheid bebouwing

Er is gekozen om een zeer duurzame woning in het plan toe te passen. De woningen worden gerealiseerd volgens het MorgenWonen concept.

Kenmerken van het concept

Het gaat om betaalbare woningen in het (middel)dure huursegment. Een woning van MorgenWonen verbruikt per saldo geen energie. De woning is volledig te demonteren, vervoeren en op een andere locatie opnieuw te bouwen. De woningen worden voorzien van PV-panelen die jaarlijks circa 4700 kWh opwekken. De installatie in de woning bestaat uit een warmteterugwin-installatie, een warmtepomp en een PV-installatie. Deze techniek in combinatie met een hoogwaardige geïsoleerde schil zorgt voor een beperkte warmtevraag. De lucht-waterwarmtepomp zorgt voor warmte en warm water, de PV-installatie wekt de benodigde (zonne)energie op.

Schil van de woning

De gevel is opgebouwd uit drie lagen. Er wordt isolatie van hoogwaardige kwaliteit aangebracht. De gevels zijn voorzien van triple glas. Het dak is geprefabriceerd. De schaduwzijde van het dak is uitgerust met geëngobeerde keramische dakpannen. Aan de zonzijde is het dak volledig bekleed met kwalitatief hoogwaardige en duurzame PV-Panelen. De PV-panelen zijn geïntegreerd in het dak en vervangen daarmee traditionele dakpannen.

Er wordt een warmtepomp toegepast. In een centrale installatiekast zijn de omvormer voor de PV-panelen ondergebracht en de warmte terugwin-unit. De bouwmuren zijn zonder ankers uitgevoerd hierdoor ontstaat goede geluidsisolatie tussen de woningen.

Energienotanul-woning

Met het concept wordt ingegaan op de eisen van het bijna energieneutrale concept. MorgenWonen betekent een nul-op-de-meter-woning, waarbij bewoners die bewust omgaan met hun energie geen energienota hoeven te hebben.



Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn één van de belangrijkste overgangselementen tussen openbaar en privé. In het Karwei kwadrant staat een ontwerp een duurzame, zorgvuldige en mooi afgewerkte erfscheiding voorop. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de eisen aan de erfscheidingen grenzend aan de openbare ruimte en grenzend aan de semi-openbare ruimte cq. private ruimte. Hoeken en erfafscheidingsen zijn onderdeel van de architectuur van het blok.

Kenmerkend voor het industriële gebied is dat er geen voortuinen toegepast. Alle overgangen van de bebouwing naar de straat worden als 'Delftse stoep' vormgegeven.

De erfafscheiding grenzend aan de openbare ruimte heeft een stenig en hard karakter. Hier kan gedacht worden aan muren opgetrokken uit metselwerk of metselwerk penanten, eventueel in combinatie met groen of hout.

De erfafscheiding tussen percelen en achterpaden worden voorzien van een betongaas hekwerk. Hierop wordt hederaplanting aangebracht.



'Delftse stoep'



Gemetselde erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied



Hekwerk voorzien van hederaplanting



Gemetselde erfafscheiding grenzend aan openbaar gebied

Parkeren

De herontwikkeling van de Bouwbasic locatie leidt, door wijziging van het huidige gebruik naar 'wonen' tot een gewijzigde parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte dient, conform het parkeerbeleid van de gemeente Deventer, berekend te worden door het programma te vermenigvuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernorm. Voor grondgebonden woningen bedraagt de parkeernorm 1,5 parkeerplaats per woning. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 21 parkeerplaatsen (14 woningen x 1,5 = 21 parkeerplaatsen).

De Bouwbasic locatie is qua omvang en afmetingen dermate incurant dat te weinig ruimte beschikbaar is om tot een kwalitatief goede parkeeroplossing te komen zonder dat de geslotenheid van het bouwblok wordt aangetast. Het parkeerbeleid van de gemeente schrijft in dat geval voor dat indien op eigen terrein geen ruimte is om parkeerplaatsen te realiseren, dan gezocht moet worden naar mogelijkheden tot het realiseren van parkeerplaatsen in het omliggende gebied.

De Veenweg biedt voor de woningen ruimte voor de aanleg van vijf tot zes langspaarkeerplaatsen. Daarnaast kunnen aan de overzijde van de Veenweg nog 6 langspaarkeerplaatsen worden toegevoegd. Aan de Weseperstraat kunnen 6 langspaarkeervakken worden gerealiseerd in de richting van het spoor.

Het restant kan worden gerealiseerd door de aanleg en upgradering van bestaande parkeerplaatsen aan de Weseperweg aan de zijde van het spoor. Met bovenstaande invulling kan worden voorzien in de parkeerbehoefte die de ontwikkeling van de Bouwbasic locatie geeft.



Colofon

Titel: Stedenbouwkundig plan herontwikkeling Bouwbasic locatie
Status: Definitief
Datum: 15-06-2020
Documentnummer: 1912-0167
Versie: 4.0

Project: Bouwbasic
Gemeente: Deventer
Locatie: Veenweg / Weseperstraat

Initiatiefnemer:



Architect:



Persbericht
27 november 2020

Industriële nieuwbouw op oude locatie Bouwbasic

Op de plek waar jongeren vroeger een vakopleiding volgden in de bouwnijverheid, komen 14 nieuwe woningen. Met de kwaliteit en de luxe van nieuwbouw, maar met behoud van de industriële sfeer van deze plek.

De oude Bouwbasic-locatie in Voorstad-Oost is het eerste deel van het Karwei-kwadrant dat een nieuwe toekomst krijgt. Dit kwadrant bestaat verder uit Zandhuis & Zwart en de oude Karweilocatie. Bij de ontwikkelingen blijft de carrévorm van de panden behouden.

Historie

Er komen zes woningen aan de Veenweg en acht woningen aan de Weseperstraat. Het zijn eengezinswoningen in het middeldure en dure huursegment. Wethouder Wonen Rob de Geest juicht de nieuwbouw toe: “Het is mooi dat we weer woningen toevoegen, want de vraag naar nieuwe huizen blijft hoog. Met hun strakke ontwerp zijn de nieuwe woningen een mooie aanvulling op de bestaande wijk. En door hun stoere, industriële karakter houden we de historie van deze plek in ere.”

Voorstad-Oost

De wijk Voorstad-Oost onderging in de afgelopen jaren een behoorlijke transformatie. Op de oude T&D-locatie maakten fabrieksgebouwen enkele jaren geleden plaats voor nieuwe woningen en speelvoorzieningen. De herontwikkeling van het Karwei-kwadrant is een belangrijke vervolgstap in de herontwikkeling van de wijk.

Het college heeft een nota van uitgangspunten vastgesteld voor de herontwikkeling van de Bouwbasic-locatie. Deze dient als basis voor de verdere uitwerking en het bestemmingsplan. De daadwerkelijke bouw start naar verwachting eind 2021.