

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Van Twickelostraat 2 AOK

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001037	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	18-05-2021
Datum	14-04-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Grijsen		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	18-05-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager R.O.	05-05-2021	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	06-05-2021
Wethouder	05-05-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	05-05-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-05-19

Bijlagen

Anterieure overeenkomst

Nota van uitgangspunten

Volmacht wethouder

B & W d.d.: 18-05-2021

Besloten wordt:

- 1 Tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Ontwikkelingscombinatie IJsselzicht B.V. uit Raalte ten behoeve van de bestemmingswijziging aan de Van Twickelostraat 2 te Deventer;
- 2 in te stemmen met ondertekening van de in de bijlage 1 opgenomen overeenkomst;
- 3 de burgemeester te verzoeken wethouder E.G. Grijsen volmacht te verlenen om de anterieure overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken, m.u.v. de anterieure overeenkomst.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

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

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Ja

ADVIESRADEN:

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

Toelichting

Inleiding

Ontwikkelingscombinatie IJsselzicht B.V. uit Raalte heeft een kantoorgebouw aan de Van Twickelostraat 2 gekocht met de bedoeling om het hele gebouw, inclusief de drie bij hem in eigendom zijnde aparte 'Stadsvilla's' aan de Noordenbergsingel 11-15, te verbouwen tot in totaal 29 appartementen. Het is het voormalige Witteveen en Bos kantoorpand dat ook grenst aan de Kapjeswelle en de Noorderbergsingel.

Het betreft koopappartementen in de vrije sector. De oppervlakte van de appartementen is van voldoende omvang voor deze doelgroep. Deze doelgroep op deze plek past binnen de Woonvisie. De ambities zijn hoog en passend voor deze unieke locatie, en met een Nota van Uitgangspunten heeft de ontwikkelaar met de gemeente afspraken gemaakt die een fraaie, duurzame en prettige woonomgeving op deze locatie mogelijk maken.

Voor het kunnen opstellen van een toetsingskader voor de beoordeling van de haalbaarheid van deze transformatie, zijn er sinds najaar 2019 diverse overleggen geweest met de ontwikkelaar vanuit de overkoepelende thema's stedenbouw, wonen, kwaliteit buitenruimte, duurzaamheid, bereikbaarheid en parkeren, en communicatie met de buurt. Vervolgens is het toetsingskader in de Nota van uitgangspunten beschreven. Deze is op 16 februari vastgesteld door uw college.

Om de verandering van kantoor- naar woongebouw van de grond te krijgen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig en is medewerking van de gemeente noodzakelijk. Deze procedure kan middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan doorlopen worden.

Beoogd resultaat

Het faciliteren van de realisatie van in totaal 29 appartementen (in de vrije sector koop) middels een afwijkingsprocedure. De transformatie van het kantoorgebouw naar wooneenheden op deze plek voorziet in een maatschappelijke behoefte aan nieuwe woningen, en de nieuwe woonfunctie sluit goed aan bij de omliggende woningen.

Kader

- Woonvisie Deventer 2018 'Meer dan geWOON'
- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Welstandsnota Deventer
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A
- Visie Duurzaam Deventer
- Woonvisie 2018

Argumenten voor en tegen

Een transformatie van kantoor naar wonen is een te verwachten en op deze plek functioneel prima inpasbare ontwikkeling. We hebben binnen de gemeente Deventer nog altijd een overschot aan kantoorvierkante meters en deze locatie is niet gelegen binnen een van de aangewezen kantoorgebieden. Transformatie is in dat kader dan ook een prima initiatief. De locatie is tevens gelegen in een gebied waarin in hoofdzaak wordt gewoond.

De behoefte aan woonruimte is groot. Het plan voorziet in het toevoegen van deze koopappartementen in het hogere segment. Het pand is gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van Deventer. Indien dit plan kan worden uitgevoerd, heeft dit een kwalitatieve meerwaarde voor Deventer. Door deze planontwikkeling ontstaat de kans om het voormalige kantoor aan de Van Twickelostraat 2 te vervangen door appartementen op een unieke plek in Deventer. Het woningbouwprogramma is vormgegeven in deze Nota van Uitgangspunten. In de NvU ging initiatiefnemer uit van 30 appartementen. Inmiddels is er door concretisering van het bouwplan duidelijk

dat er 29 appartementen worden gebouwd. De inzet is om door de ontwikkeling van woningen positieve effecten te bereiken voor de omgeving.

Parkeren is op deze plek nabij de binnenstad een belangrijk aspect in de haalbaarheidstoetsing. Het parkeren voor de 29 appartementen kan op eigen terrein gerealiseerd worden voor wat betreft het parkeren van de bewoners. Voor het bezoekersparkeren van 8 plaatsen is, gebruikmakend van afwijkingmogelijkheden binnen het parkeerbeleid, met de initiatiefnemer onder voorwaarden overeengekomen dat de gemeente de parkeerbalans met 4 auto's in mindering brengt. Voorwaarde is oa. dat de initiatiefnemer zorgt dat er twee deelauto's beschikbaar komen voor bewoners én omwonenden. Voor deze deelauto's stelt de gemeente 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar in de directe omgeving van het plangebied, die op aanvraag en kosten van de initiatiefnemer wordt aangelegd, inclusief 2 laadpalen voor deze parkeerplaatsen. Dit bij wijze van pilot waar we ervaringen willen opdoen over het functioneren van deelauto's op deze manier. Dit dient ook om lessen mee te nemen naar de toekomst. We brengen daarbij de voorwaarde in dat de deelauto's ook door derden, niet bewoners van het project, kunnen worden gebruikt. Dit punt is door de initiatiefnemer in overleg met een deelauto aanbieder geregeld met een overeenkomst (opgenomen als bijlage van de anterieure overeenkomst) voor deze parkeeroplossing.

Andere voorwaarden om de parkeerbalans met 4 auto's in mindering te brengen zijn een groenere en verbeterde inrichting van de buitenruimte in het plangebied, het bergen van hemelwaterafvoer op eigen terrein, en een overdekte fietsenstalling op maaiveld voor 20 (E)fietsen te realiseren.

In eerste instantie koopt de initiatiefnemer 8 parkeerplaatsen af, waarbij na realisatie van het project en een akkoord op de gestelde voorwaarden, het bedrag van € 51.000,- (4 parkeerplaatsen) aan de initiatiefnemer wordt teruggestort. Uiteindelijk koopt de initiatiefnemer dan minimaal 4 parkeerplaatsen af. De initiatiefnemer heeft aangegeven met de Nota van Uitgangspunten in te stemmen, maar heeft moeite met het parkeeroordeel. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning zal hier niettemin aan moeten worden voldaan.

In de uitwerking werkt de initiatiefnemer diverse milieu- en duurzaamheidsaspecten uit. Het merendeel van de appartementen wordt aardgasloos verbouwd. Verder komen er waar mogelijk zonnepanelen op de daken. Tevens worden er maatregelen voor natuurinclusief bouwen getroffen.

Extern draagvlak (partners)

Initiatiefnemer draagt zorg voor adequate communicatie richting omwonenden. In het begin van de haalbaarheidsfase zijn omwonenden en direct belanghebbenden geïnformeerd over de plannen. Er zijn gesprekken geweest met de Buurtvereniging Noorderbergkwartier, zoals onlangs nog op 15 april.

Financiële consequenties

In de voorliggende anterieure overeenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de anterieure fase geregeld. Alle kosten die betrekking hebben op of te maken hebben met de exploitatie van het Exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de Exploitant. Daartoe zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied en het toetsen van de afspraken uit de Nota van Uitgangspunten. Verder is evt. planschade voor rekening van de Exploitant (vastgelegd in deze overeenkomst).

Aanpak/uitvoering

De uitgangspunten en afspraken voor de herontwikkeling zijn uitgewerkt in deze anterieure overeenkomst en worden nu voorgelegd aan uw college. Naar verwachting wordt de vergunning voor afwijken regels ruimtelijke ordening verleend en daarna zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage legging kunnen bewoners en belanghebbenden bezwaar tegen de verleende vergunning indienen.



Van Twickelostraat 2
Nota van Uitgangspunten
Januari 2021

Uitgave : definitief, 21 januari 2021
Naam : Arnoud van Sisseren / Carolien Voogt
Telefoonnummer : 06-20283360
Mail : a.van.sisseren@deventer.nl / cjw.voogt@deventer.nl

Inhoud

1. Nota van Uitgangspunten	4
2. Huidige situatie.....	6
3. Relevante beleidskaders	8
4 Plan en uitgangspunten.....	15
5 Uitvoering	28
Bijlagen.....	28

1. Nota van Uitgangspunten

Deze Nota van Uitgangspunten bevat uitgangspunten voor de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Van Twickelostraat 2 in Deventer en zal voor vaststelling worden aangeboden aan het College van Burgemeester en Wethouders. De Nota van Uitgangspunten vormt na vaststelling, samen met de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst, de basis voor de uitwerking van het (steden)bouwkundig plan en het inrichtingsplan en vormt het toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

De nota is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding voor de herontwikkeling en de processtappen om te komen tot een gedragen nota van uitgangspunten die uiteindelijk na accordering door B&W het toetsingskader vormt voor de beoordeling van de plannen.

Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied, de stedenbouwkundige context en de eigendomssituatie.

Hoofdstuk 3 is een opsomming en korte inhoudelijke weergave van de voor dit plan relevante beleidskaders die de gemeente gebruikt om de plannen van de initiatiefnemer te toetsen.

In hoofdstuk 4 wordt per hoofdthema de inhoud van het plan toegelicht, waarna voor elk thema de belangrijkste beleidskaders van de gemeente worden aangegeven met het daaruit voortkomende toetsingskader dat bestaat uit uitgangspunten, minimumeisen en ambities. Elk thema wordt afgesloten met een conclusie en acties. Het geheel van alle thema's vormt het integraal plan en toetsingskader.

Hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoering.



Fig. 1 Luchtfoto plangebied

1.1 Aanleiding herontwikkeling en processtappen

In november 2019 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend bij de gemeente tot functiewijziging van het voormalige kantoorpand van Witteveen + Bos aan de Van Twickelostraat 2 en 4 en de Noordenbergsingel 11-15 naar wonen. Het schriftelijke antwoord van de gemeente (*zie bijlage 1*) stelt dat een transformatie naar wonen een te verwachten en op deze plek functioneel prima inpasbare ontwikkeling is. Binnen de gemeente Deventer is nog altijd een overschot aan kantoorvierkante meters en deze locatie is niet gelegen binnen één van de aangewezen kantoorgebieden. Transformatie is in dat kader dan ook een prima initiatief. De locatie is ook gelegen in een gebied waarin hoofdzakelijk wordt gewoond.

Om de verandering van kantoor- naar woongebouw van de grond te krijgen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig en is medewerking van de gemeente noodzakelijk. Het toekomstig woongebouw heeft impact op de directe omgeving. De gewenste nieuwe woonfunctie op deze plek moet voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. De initiatiefnemer heeft met de gemeente Deventer een intentieovereenkomst gesloten om in samenspraak met de gemeente de haalbaarheid van transformatie naar woningbouw op dit terrein te onderzoeken.

De gemeente stelt met deze Nota van Uitgangspunten een concreet toetsingskader op om de haalbaarheid van het plan te kunnen beoordelen en om te bepalen wat er in deze specifieke situatie nodig is om te voldoen aan een 'goed woon- en leefmilieu'.

De Nota van Uitgangspunten vormt het toetsingskader voor de beoordeling van de genoemde transformatie. Om de Nota van Uitgangspunten op te kunnen stellen, is vanuit de overkoepelende thema's 'stedenbouw en wonen' en 'duurzaamheid en leefomgeving', aan de hand van schetsontwerpen van de initiatiefnemer, een aantal werksessies met gemeente en initiatiefnemer georganiseerd in de periode tussen eind juni en november 2020.

Deze Nota van Uitgangspunten (NvU) is het resultaat van de werkateliers, uitwisseling van ideeën en beleidskaders. De NvU vormt het toetsingskader voor de plannen van de initiatiefnemer en beschrijft uitgangspunten en concrete maatregelen op het vlak van:

- Wonen & woonkwaliteit;
- Stedenbouwkundige uitgangspunten & Beeldkwaliteit gebouw;
- Kwaliteit buitenruimte;
- Bereikbaarheid (ontsluiting) & parkeren;
- Duurzaamheid;
- Communicatie en draagvlak omwonenden/belanghebbenden.

Bovenstaande thema's zijn belangrijke uitwerkingsaspecten voor de toekomstige ruimtelijke uitstraling van de nieuwe woonfunctie. De gemeente bepaalt aanvaardbare uitgangspunten en voorwaarden waaraan het plan van de initiatiefnemer moet voldoen en heeft er een aantal ambities aan toegevoegd. Deze zijn vastgelegd in deze door de gemeente in samenspraak met de initiatiefnemer opgestelde Nota van Uitgangspunten.

De NvU benadert de planvorming op een integrale wijze. Dat betekent dat alle relevante thema's en aspecten met elkaar in samenhang zijn bekeken en beoordeeld.

De gemeente realiseert zich dat economische haalbaarheid een belangrijk criterium is voor de initiatiefnemer.

1.2 Beoogd maatschappelijk effect

De inzet is om door de ontwikkeling van appartementen positieve effecten te bereiken voor de omgeving. Door de realisatie van de woningen moet de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van de Deventer binnenstad en de directe omgeving.

2. Huidige situatie

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de rand van de binnenstad en wordt begrensd door de Kapjeswelle, de Van Twickelostraat en de Noordenbergsingel. De Kapjeswelle is de weg langs de IJssel en vormt een belangrijke verkeersader die de wijk Zandweerd en de binnenstad met elkaar verbindt. De locatie markeert een hoekpunt en grenst aan de woningen van de Noorderbergsingel die met de achtertuinen op de Van Twickelostraat uitkomen.

2.2 Stedenbouwkundige context

De historische ontwikkeling laat goed zien hoe de locatie is ontstaan. De locatie vormt hier het eerste stukje binnenstad, de eerste bebouwing schil, na het spoor en het Rijsterborgherpark en singel.



1870

De locatie ligt nog buiten de vestingwerken van de oude binnenstad.



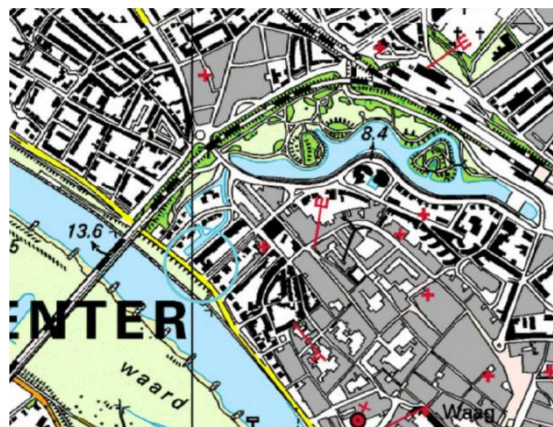
1890

De locatie is (oa door de spoorlijn) bij de oude binnenstad getrokken



1925

De locatie is bebouwd met herenhuizen aan de Noorderbergsingel en villa's aan de Kapjeswelle.



2000

De locatie is intensiever bebouwd en de verschillende gebouwen zijn samengevoegd.

Fig.2 Historische ontwikkeling plangebied

De locatie heeft zich door de jaren heen ontwikkeld van een woongebouw naar een kantoorgebouw. Er werd allereerst gewoond in villa's langs de Kapjeswelle. In de jaren '80 is de functie gewijzigd naar werken in kantoorvilla's en zijn de villa's aan elkaar geschakeld als een kantorencomplex. Onder andere door de parkeerkelder en het toevoegen van het verbindingsstuk. Ook het binnenterrein kreeg de functie van een gezamenlijke parkeervoorziening voor zowel auto's als fietsen en de rest werd ingericht als een groene zichttuin.

Het bouwblok heeft een gesloten wand aan de Noorderbergsingel, en een open karakter van een grote korrelgrootte aan de Kapjeswelle die het ritme van de villa's langs de IJssel oppakt. De zijde van het bouwblok aan de Van Twickelostraat bestaat vooral uit achterkanten met groene tuinen, garages en schuren. De herenhuizen grenzen aan een brede en groene singel die overgaat in het Rijsterborgherpark. De villa's zijn gericht op de IJssel en de relatief drukke verkeersader langs het water, de Kapjeswelle. Een opgetilde groene tuin bewaart hier enige afstand tot deze straat. De entrees van het huidige gebouw bevinden zich aan de Noorderbergsingel en de van Twickelostraat. Deze straat heeft hoofdzakelijk een parkeerfunctie en heeft een brede maat tot de bebouwing aan de overkant. Het hoekpand aan de Noorderbergsingel vormt het laatste sluitstuk van de rij stadswoningen, de villa op de andere hoek vormt de koppeling met de overige villa's. Zowel in massa, hoogte en verschijningsvorm sluiten beide panden aan bij de twee werelden waar ze onderdeel van zijn en die samenkomen op deze locatie. Het vormt een rand van de binnenstad.

2.3 Eigendomssituatie en plangebied

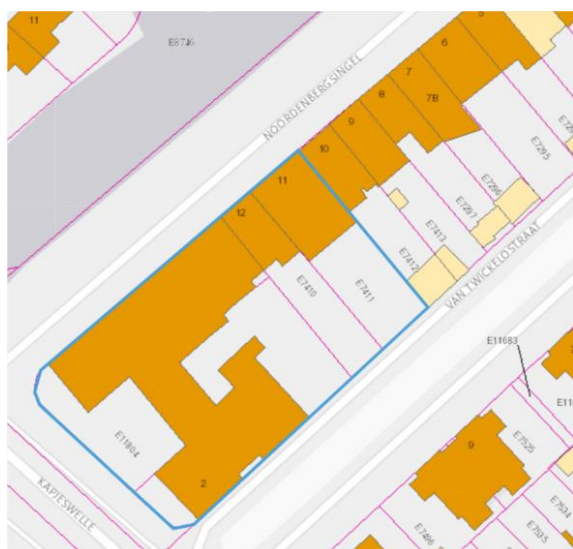


Fig. 4 Kadastrale situatie

3. Relevante beleidskaders

3.1 Inleiding

Een aantal voor de plantoets relevante beleidskaders is in dit hoofdstuk benoemd en beschreven. Uit deze beleidskaders zijn eisen en ambities voor de plantoets geformuleerd die in hoofdstuk 4 nader zijn omschreven in termen van toetsingskaders.

3.2 Omgevingsvisie

De gemeente Deventer heeft in december 2019 de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze Omgevingsvisie zijn de ambities en beleidsdoelen van de gemeente voor de fysieke leefomgeving vastgelegd. De Omgevingsvisie is te zien deventer.nl/omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie is het plangebied aan de Van Twickelostraat 2 gelegen aan de rand van het centrum in het *stedelijk woonmilieu*. De ontwikkelingsrichting voor dit deel van de stad is overgenomen uit de Omgevingsvisie. In onderstaande tabel is deze samengevat.

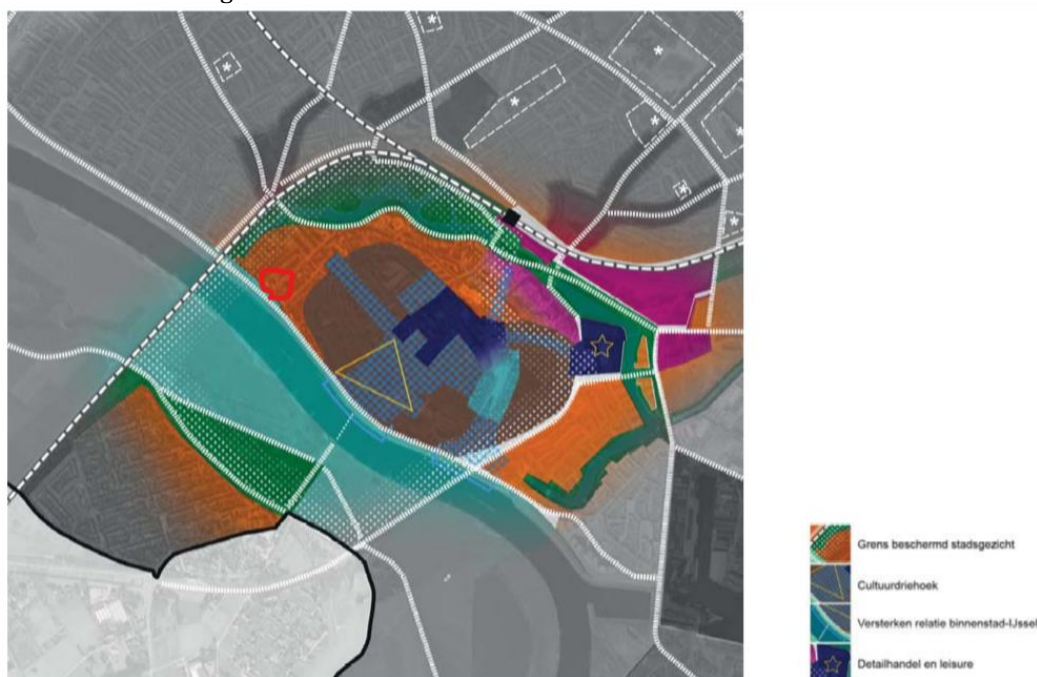


Fig. 4 Omgevingsvisie (plangebied in rode cirkel)

	Ambities voor de binnenstad										Ontwikkelingsrichting functies										
	Minder dan historisch stadsfront aan de IJssel	Minder historisch gebiedsgevoel	Minder Deventer scheidelijkheid	Minder (zichtbare) economische versterking en innovatie	Minder wisselwerking tussen publiek en stad	Kwaliteitsimpuls op de Deventer school	De kracht van Deventer benutten	Meer samen doen binnen Deventer	Waardvast ondernemen	Opgedeelde samenleving	Veilig en gezond leven	Duurzame toekomst	Wonen	Dienstverlening	Kantoren	Beroep	Maatschappelijk	Detailhandel	Recreatie	Cultuur en ontspanning	Natuur en ecologie
Stedelijk woonmilieu	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Binnenstedelijk woonmilieu	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Dwaalmilieu	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Kernwinkelgebied	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Kernhoreagebied	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
Stadscampus	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

●	Deze ambitie heeft in deze legenda-eenheid prioriteit	🏠	Tendens: Toename van deze functie mogelijk
○	Deze ambitie heeft een specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid	🏠	Tendens: Toename van deze functie onder voorwaarden
○	Deze ambitie heeft geen specifieke uitwerking in deze legenda-eenheid	♻️	Tendens: Hergebruik en transformatie van bestaand vastgoed
		✖️	Deze functie in principe niet toegestaan
		✖️	Deze functie in principe niet toegestaan - met uitzondering van de Boreel

Tabel ontwikkelrichting

Hieruit komt naar voren dat voor het plangebied 2 ambities gelden en 1 ontwikkelrichting, te weten:

- Ambitie 1: meer cultuurhistorische gelaagdheid;
- Ambitie 2: een duurzame toekomst;
- Ontwikkelrichting: een toename van de woonfunctie.

Algemeen

We willen als gemeente samen met onze partners de aantrekkingskracht en de levendigheid van het centrumgebied vergroten. De binnenstad aan de IJssel is een icoon met landelijke bekendheid.

Met de erkenning van het beschermd stadsgezicht in 1979 kreeg de samenhang tussen de binnenstad, IJssel en de Worp een formele status. Het wonen in of nabij het centrum raakt de laatste jaren meer in meer in opkomst nu de scherpe scheidslijnen tussen wonen, werken en vrije tijd steeds meer verdwijnen.

Naast de centrumfunctie heeft de binnenstad veel te bieden als woonmilieu. De opgave is om een sterkere woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht. Voor het plangebied betekent dit dat de ligging in het gebied met een beschermd stadsgezicht de woonfunctie voor de binnenstad versterkt.

Ongedeelde samenleving

Wonen in en rond de binnenstad is met name interessant voor:

- Ouderen die een comfortabele woning (meerkamerappartement) dichtbij de voorzieningen willen;
- Jongeren die vooral een binding hebben met de plek, dichtbij station, uitgaanscentrum en andere voorzieningen en veelal in mindere mate een binding hebben met de woning zelf (kleine studio's);
- (Jonge) talenten die (gaan) werken in de (nieuwe, groeiende) bedrijvigheid.

Bij het versterken van de woonfunctie in en rond de binnenstad, het stationsgebied en de stadscampus zetten we met name in op deze doelgroepen.

Duurzaam ontwikkelen

Op weg naar energieneutraliteit willen we alle kansen voor energiebesparing in de binnenstad verzilveren. Het nieuwe stadhuis is een mooi voorbeeld hoe dat in de praktijk van een oude binnenstad gerealiseerd kan worden. Die ontwikkeling vraagt om visie op het thema 'duurzaamheid en bestaand erfgoed', naast maatwerk, expertise en de wil om duurzaam te investeren. Dit geldt in het bijzonder voor de monumenten in de binnenstad.

De binnenstad is gevoelig voor klimaatsveranderingen op langere termijn. Denk aan hitte, droogte en wateroverlast door toenemende hevige buien. De ervaringen die wij hebben opgedaan met reeds uitgevoerde en lopende projecten (regenwaterambassadeurs Deventer, pilot Prins Bernardstraat, warmtenet Zandweerd, het uitvoeren van klimaat stresstesten voor het stedelijke gebied van Deventer, het opstellen van een droogteprotocol) helpen bij het vormen van een beeld welke maatregelen in de binnenstad noodzakelijk en mogelijk zijn.

Ook hier geldt dat we zodra een project start de mogelijkheden verkennen om klimaatmaatregelen mee te nemen. Zoals het afkoppelen van hemelwater en het niet verder verstenen van groene binnenruimtes. Het vergoenen verbetert de levendigheid en aantrekkingskracht en draagt bij aan het klimaatbestendig maken van de binnenstad. Het nog verder terugdringen van afvalstromen is een ander duurzaamheidsdoel voor de binnenstad. Dit is niet eenvoudig in de dichtbebouwde monumentale binnenstad.

3.3 Regionale woonvisie West Overijssel

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

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:

1. 'betaalbaar, compleet en divers',
2. 'goed wonen in wijken en dorpen',
3. 'duurzaam wonen',
4. 'vitaliteit en vernieuwing'.

In de Woonvisie is met name de beschikbaarheid van betaalbaar aanbod voor starters en geschikte woningen voor ouderen (doorstromers) als opgaven geconstateerd. Deze opgaven blijken ook uit de Woningmarktanalyse 2017 en het Woningmarktonderzoek 2014. Hieruit blijkt o.a. een vraag naar koopwoningen:

- Goedkope koopwoningen;
- (Middel) dure koopwoningen.

3.5 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied van initiatiefnemer heeft de bestemming "gemengd" met de functieaanduiding kantoor, dienstverlening en specifieke vorm van wonen op de verdieping.

Er rust verder een dubbelbestemming op als waarde "beschermd stadsgezicht".

Tenslotte is voor deze locatie de gebiedsaanduiding "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied".

Voor het plan van de initiatiefnemer om alle panden te transformeren naar wonen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig.

De gemeente heeft op grond van het eerder ingediende principeverzoek aangegeven hieraan onder voorwaarden te willen meewerken omdat het plan in beginsel past binnen de beleidskaders van de gemeente (woonvisie en omgevingsvisie).

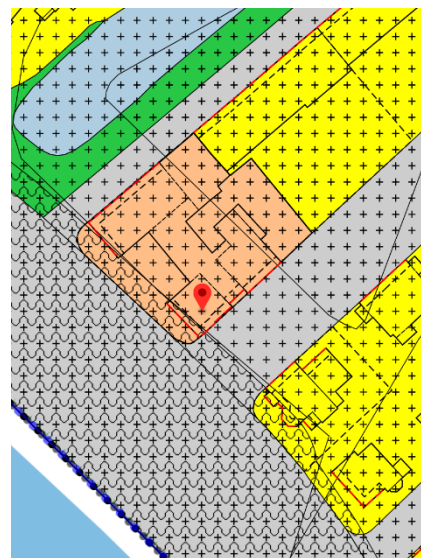


Fig. 6 Bestemmingsplan

3.6 Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan Binnenstad

Het plangebied valt in de Welstandsnota (oktober 2014) binnen de gebiedscriteria voor het historisch centrum. Door verbindingen vanuit de binnenstad naar het Waterfront komt de ligging van Deventer aan de IJssel tot uiting. Het beleid in het historisch centrum is gericht op behoud van het historische karakter. Dit betekent niet dat op geen enkele plek vernieuwende architectuur wordt toegestaan. Vernieuwende architectuur is echter alleen toegestaan, mits dit gebeurt met respect voor de maat en schaal van de gebouwen in de omgeving. Naast de cultuurhistorische aspecten heeft de binnenstad een hoge belevingswaarde: hij bevat gebouwen en stedelijke ruimten die beeldbepalend zijn voor een groter gebied. Ten slotte is het een gebied waar veel mensen komen. Alle bouwplannen in het historisch centrum zullen door de gemeente moeten worden beoordeeld.

3.7 Deventer energieneutraal 2030

De gemeente Deventer heeft de ambitie geformuleerd om in 2030 energieneutraal te zijn. Dat betekent dat we dan samen evenveel energie opwekken als we gebruiken. De gemeente zet in op het verminderen van het energieverbruik en is aan de slag met de omschakeling van gas en andere fossiele brandstoffen naar duurzame energie en warmte. De gemeenteraad heeft op 1 juli 2020 het Deventer Energieplan vastgesteld dat bij alle woningbouwlocaties actief ingezet moet worden op de bouw van duurzame woningen en dat bij nieuwbouw 'aardgasloos' bouwen het uitgangspunt is.

Voor transformatieprojecten geldt dat het uitgangspunt "van rechts verkregen" is. Voor deze projecten stimuleert de gemeente initiatiefnemers om de plannen zo duurzaam mogelijk te realiseren.

3.8 Beleid klimaatadaptatie

Om ervoor te zorgen dat Deventer een prettige plek blijft om te wonen, moeten we ons voorbereiden op de klimaatveranderingen. In de nota 'Aanpassen aan klimaatverandering; Deventer ambitie en aanpak' beschrijft de gemeente de opgave, ambitie en aanpak.

Met deze strategie wil de gemeente samen met partners komen tot een klimaatadaptatieplan in 2020.

Het klimaatadaptatieplan beschrijft hoe de verschillende opgaven op elkaar zijn afgestemd en wie wat de komende jaren doet om te komen tot een Deventer dat klimaat klaar is. Dit klimaatadaptatieplan wordt in 2020 door college van Burgemeester en Wethouders ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Deventer moet in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast; er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn en dat er extra aandacht is voor kwetsbare groepen; en we droogteschade beperken door regenwater niet naar de riolering af te voeren, maar in de bodem vast te houden.

3.9 Beleidsnota Werkwijze Ecologie

In 2013 is de beleidsnota "Werkwijze Ecologie" door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin staan zaken als natuurwetgeving, beleid van de gemeente Deventer etc. Aanleiding was de Beleidsagenda Ecologie waarin het gaat om de acties te benoemen die bij gaan dragen aan de instandhouding en versterking van ecologische waarden in de gemeente Deventer, zowel door de gemeente zelf als door bewoners.

De beleidsnota is in co-creatie met groen vrijwilligersgroepen tot stand gekomen, met als inbreng het '*Deventer Natuurnarratief*'. Deze beleidsnota laat zien hoe de praktijk werkt en welke aanscherpingen we gezamenlijk kunnen aanbrengen om ecologische waarden in Deventer te behouden en te versterken.

Streven is om bij ieder project natuur op een volwaardige manier in te brengen. Uiteraard biedt dit beleid ook voor particuliere initiatiefnemers aanknopingspunten om in hun project ecologie en natuurwaarden concreet vorm te geven.

3.10 Parkeerbeleid

Nieuwe plannen in de binnenstad betekenen meestal ook een verandering in mobiliteit en parkeerbehoefte. De initiatiefnemer geeft een indicatie van de parkeerbehoefte van zijn plan, gebaseerd op het parkeerbeleid van de gemeente. Het gemeentelijk uitgangspunt is dat de parkeergevolgen van ontwikkelingen door de veroorzaker worden opgelost met voldoende parkeerruimte. Specifiek voor het centrumgebied van de binnenstad, waarin het plangebied zich bevindt, is afkoop van (een deel van) de parkeervraag toegestaan. Parkeernormen zijn te zien via www.deventer.nl/parkeernormen en vastgesteld in de [beleidsregels parkeren 2013 en 2015](#).

Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (versie 2015)

Bijzondere beleidsregels (paragraaf 4)

De toepassing van parkeernormen is maatwerk. Niet ieder plan kan overal op dezelfde manier worden benaderd. Onderscheid wordt gemaakt naar **gebied** (4.1) waarin het project zich bevindt en ook naar **omvang** (4.2) en **aard** (4.3.) van het project:

Gebied (4.1) Centrumgebied – Schil – Overige zones

Uitgangspunt is dat fysiek op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. *Specifiek voor de binnenstad, het "centrumgebied" van Deventer, geldt evenwel dat afkoop van de parkeervraag is toegestaan.* Reden hiervoor is dat fysieke realisatie in de binnenstad doorgaans complex is, terwijl gemeentelijke voorzieningen én alternatieven voor autogebruik in de binnenstad afdoende beschikbaar zijn. De gemeente wil zo weinig mogelijk verkeersbewegingen naar het hart van de historische binnenstad en dus zoveel mogelijk het gebruik van bestaande (gebouwde) en de bouw van nieuwe parkeervoorzieningen aan de rand van de binnenstad stimuleren.

Voor de historische binnenstad geldt dan ook primair dat op andere wijze dan op het eigen bouwterrein in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien, met name door het storten van een financiële bijdrage zoals in de parkeereis is vastgesteld. Met afkoop neemt de gemeente de zorg en beschikbaarheid van parkeerruimte voor de afgekochte parkeerruimte over. Op deze titel krijgen toekomstige bewoners toegang tot parkeerproducten tegen bewonerstarief. De bijdrage wordt benut voor realisering, instandhouding en beter bereikbaar maken van openbaar blijvende parkeervoorzieningen waar de producten worden uitgegeven.

Omvang (4.2)

Als sprake is van een bijzondere omstandigheid waarbij het voldoen aan de parkeerverplichting op overwegende bezwaren stuit, dan voorziet de beleidsnota na een integrale afweging in de mogelijkheid parkeereisen en/of afkoopbedragen bij te stellen. Er kunnen daarbij wel extra voorwaarden aan worden gesteld.

Gedacht wordt hierbij aan bestaande ruimtelijke inrichtingen in het centrumgebied en de (eerste) schil centrum, die qua gebruik of indeling wijzigen, waaronder restauraties, heringebruiknames, inpandige wijzigingen en kleine uitbreidingen; hieronder vallen bijvoorbeeld projecten met een vaak onrendabele top, zoals wonen boven winkels en dure restauraties van monumenten die nu juist vanwege het toekennen van nieuwe functies financieel net haalbaar te maken zijn en die een positieve invloed op de stad hebben.

Aard (4.3)

Ten slotte bestaat in de beleidsnota ruimte voor de mogelijkheid een andere norm toe te passen als de initiatiefnemer op basis van objectief onderzoek aannemelijk maakt dat de norm niet representatief is voor het concrete geval.

Een mogelijkheid is bijvoorbeeld de initiatiefnemer die op basis van een mobiliteitsplan kan aantonen dat zijn bebouwing aanzienlijk minder verkeer zal aantrekken dan normaal op basis van de norm mag worden verwacht. Het kan ook zijn dat norm en functie niet geheel op elkaar aansluiten waardoor enige interpretatie is vereist. De gemeente bepaalt op basis van de aangeleverde stukken of een aanpassing toegestaan wordt.

Nota parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets

Auto

In de nota worden de spelregels omtrent parkeernormen vastgelegd en wordt de hoogte daarvan per functie aangegeven. Ten behoeve van de huidige planvorming is het volgende onderscheid van belang.

a) Nieuw te realiseren autoparkeerplaatsen *in zone centrum* dienen aan de rand van het centrum via het gemeentelijk parkeerfonds tot stand te komen. *Een oplossing op eigen terrein is in dit gebied niet per definitie fysiek te realiseren, afkoop van de parkeereis wordt toegestaan.* Dit omdat het autoverkeer de kleine straatjes van de binnenstad kan intrekken, wat tot ongewenste verkeerstromen leidt. Verder worden openbare parkeerplaatsen over het algemeen efficiënter gebruikt door meervoudig gebruik. Dat wil zeggen dat meer personen per dag van de parkeerplaats gebruik (kunnen) maken dan het geval is bij "privéparkeerplaatsen". Openbare parkeervoorzieningen lenen zich dus beter voor "dubbelgebruik". De parkeervoorzieningen dienen op acceptabele loopafstand te liggen van de te realiseren functie. Over het algemeen betekent dit dat er niet voor de deur geparkeerd kan worden. *Voor nieuw te realiseren functies wordt een parkeerbijdrage gevraagd*, opdat het parkeren aan de rand van de stad op orde gehouden en/of gebracht kan worden, oftewel dat voldoende aanbod van parkeervoorzieningen voor de toekomst gegarandeerd is.

In die gevallen waar het in de binnenstad wel mogelijk is om een parkeeroplossing op eigen terrein te realiseren, dient deze mogelijkheid te worden afgewogen tegen de eventueel verkeer aantrekkende werking. Eerst zal de initiatiefnemer gemotiveerd aannemelijk moeten maken dat de mogelijke effecten van de verkeersstromen inclusief de eventuele verkeer aantrekkende werking niet leiden tot een ongewenste ontwikkeling zoals "hinder welke redelijkerwijze niet behoeft te worden geduld". Mede naar aanleiding van dat onderzoek beslist het college of parkeren op eigen terrein acceptabel is.

b) Voor overig Deventer geldt dat de parkeeroplossing primair (oftewel zoveel als redelijkerwijze mogelijk) op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

Parkeerbijdrage

Toegang tot parkeerruimte is een kwaliteit die ook kosten met zich meebrengt. De grondslag voor de *parkeerbijdrage* is gelegd in de Beleidsregel parkeernormen 2013.

Bij projecten is in principe de fysieke aanleg van benodigde parkeerplekken vereist, maar in de historische binnenstad wordt afkoop hiervan toegestaan. Het afkoopbedrag van € 12.750,- per parkeerplaats geldt als basis. De gemeente zorgt in ruil voor de afkoop voor afdoende parkeervoorzieningen voor de behoefte van de binnenstad.

3.11 Beheer openbare ruimte

Voor het aansluiten op de openbare ruimte hanteert de Gemeente het Programma van Eisen *openbare ruimte* en wordt er in de uitwerkingsfase een inrichtingsplan van het plangebied gevraagd. De gemeente richt de openbare ruimte veilig in volgens de normen van het [Politie Keurmerk Veilig Wonen \(PKVW\)](#). Aansluitingen van het plangebied op de openbare ruimte hanteren dezelfde normen.

3.12 Archeologie

Het gemeentelijke beleid behelst dat archeologische waarden in de bodem waar mogelijk behouden blijven. Als dat niet mogelijk is en archeologische waarden door bodemingrepen verloren dreigen te gaan, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De beleidskaart laat zien hoe in Deventer de archeologische verwachting is vertaald in beleid. Het geldende bestemmingsplan bepaalt of er een rapport wordt gevraagd.

3.13 Milieuaspecten

Akoestiek - geluid

Voor de wegen rondom het plangebied geldt een maximumsnelheid van 50km/uur.

Wettelijk kader is hier o.a. de Wet geluidhinder. Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder moet akoestisch onderzoek gedaan worden of de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. De bronnen zijn 50km/u wegen, in dit geval de Kapjeswelle/ Onder de Linden en het spoor.

Voor de toelichting op een ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de afwijking van het bestemmingsplan dient echter in het kader van een "goede ruimtelijke ordening", tot stand gekomen door jurisprudentie, ook van 30 km/uur wegen beschouwd te worden wat de geluideffecten zijn. Zeker in het geval van klinkerbestrating. Dit moet in het bestemmingsplan toegelicht worden. Met een akoestisch onderzoek zal voor beoogde geluidsgevoelige functies bepaald moeten worden of voor delen waar niet aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt bron- en overdrachtsmaatregelen in de rede liggen en of hogere grenswaarden noodzakelijk zijn.

Bodem

De toelichting van het bestemmingsplan (of zoals hier een ruimtelijke onderbouwing) bevat altijd een paragraaf over de bodemkwaliteit. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis over de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart.

Het bestemmingsplan/ ruimtelijke onderbouwing bevat een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming (functie). De (milieu hygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Zover bekend bevinden zich binnen het plangebied geen ernstige gevallen van bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Ter plekke van nieuwe gevoelige functies zal voor de uiteindelijke omgevingsvergunning de actuele bodemkwaliteit middels onderzoek in beeld gebracht moeten worden. De onderzoeksstrategie kan afgestemd worden met bodemspecialisten van de Omgevingsdienst IJsselland.

Niet gesprongen explosieven

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

Luchtkwaliteit

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

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

Om te bepalen of de ontwikkeling in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit kan een berekening uitgevoerd worden m.b.v. de NIBM-rekentool van Infomil. Hiervoor is inzicht in woningbouwprogramma nodig en daarmee samenhangende aantallen verkeersbewegingen. De verwachting is dat de ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Verplichting tot berekening voor "niet in betekende mate" is vastgelegd in artikel 4 van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) op grond van artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

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. De locatie ligt op 60 meter van het zomerbed van de IJssel. Over de IJssel wordt een beperkte vervoersstroom brandbare vloeistoffen vervoerd. Realisatie van dit plan heeft geen invloed op het groepsrisico ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel.

In de Omgevingsvisie externe veiligheid Deventer 2015 is bepaald dat er voor deze situatie geen groepsrisicoberekeningen hoeven worden uitgevoerd. Wel moet op grond van artikel 9 van het besluit externe veiligheid transportroutes bij dit plan advies worden gevraagd over de schuil- en ontvluchtingsmogelijkheden aan de regionale brandweer, de Veiligheidsregio IJsselland te Zwolle. Als vóór verlening van de omgevingsvergunning nieuwe vervoersprognoses voor het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen worden gepubliceerd zal alsnog het groepsrisico voor het spoorvervoer moeten worden berekend.

Wat betreft het aspect externe veiligheid is het spoor dat op 290 meter van het plangebied ligt van belang. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd komend uit de richting van Arnhem, Apeldoorn en Zwolle richting Almelo. Dit plan ligt binnen het invloedgebied van dit spoor.

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet bij de ruimtelijke onderbouwing van het plan ingegaan worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die spoorweg. Daarnaast moet worden ingegaan op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die spoorweg een ramp voordoet. Hiertoe kan via de omgevingsdienst contact gelegd worden met de regionale brandweer. Verplichting tot berekening van risico's ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen voor een plan is vastgelegd in artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. De verplichting de regionale brandweer voor advies te vragen is vastgelegd in artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

3.14 Conclusie Beleidskaders

De algehele conclusie is dat de transformatie van kantoren naar woningen op de locatie Van Twickelostraat 2 past binnen de omgevingsvisie en het woonbeleid van de gemeente Deventer.

Het is een versterking van het gemengde woonmilieu in deze wijk en draagt bij aan de gewenste toename van de woningvoorraad. Bovendien is het een mooie aanvulling op de vraag naar koopappartementen op een bijzondere plek in de stad. De transformatie naar woningbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar de gemeente is onder voorwaarden bereid om in afwijking van het bestemmingsplan mee te werken aan de planvorming.

Voor de beeldkwaliteit en uitwerking van de transformatie is de Welstandsnota/ Beeldkwaliteitsplan Binnenstad leidend in combinatie met een vooroverleg en advies van de Planadviesraad (PAR).

In hoofdstuk 4 is vanuit de gemeentelijke beleidskaders het toetsingskader geformuleerd voor de planvorming op de locatie Van Twickelostraat 2 en 4 en de Noordenbergsingel 11-15.

4 Plan en uitgangspunten

In dit hoofdstuk wordt het planinitiatief nader toegelicht en wordt per beleidsthema aangegeven welke eisen en ambities de gemeente heeft geformuleerd op basis van de in hoofdstuk 3 genoemde beleidskaders. De eisen en ambities zijn verwoord onder het toetsingskader. Elk thema wordt afgesloten met een conclusie.

4.1 Algemeen - Plan

Plantoelichting

Het plan van de initiatiefnemer betreft een transformatie van de voormalige kantoorpanden aan de van Twickelostraat 2 en 4, en ook van Noordenbergsingel 11-15 naar 30 zelfstandige woningen met een grootte variëren van 85 tot 190 m² woonoppervlak. De woningen worden als middel dure tot dure koopwoningen in de markt gezet. De initiatiefnemer speelt met het plan in op de verschillende gebouwdelen die ieder een eigen uitstraling en karakter hebben. Zo worden verschillende doelgroepen bereikt en krijgen de bouwdelen ieder een eigen uitstraling;

- Traditionele herenhuizen aan de Noordenbergsingel 11-14;
- De hoek Noordenbergsingel /Kapjeswelle met een moderne eigentijds uitstraling;
- De 'brug' aan de Kapjeswelle die de Van Twickelostraat en de Noordenbergsingel met elkaar verbindt, met een moderne uitstraling;
- Klassieke villa-achtige uitstraling aan de Van Twickelostraat 2 en 4.

Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat delen van de bestaande gevel worden gesloopt en vervangen. Ook wordt een deel van de "brug" aan de Kapjeswelle gesloopt (onderste twee lagen) waardoor meer lucht en licht op het binnenterrein ontstaat. Tenslotte wordt de verbinding tussen de villa's aan de Van Twickelostraat 2 en 4 gesloopt en vervangen door een nieuwe verbinding met een verbeterde functionaliteit en esthetische optimalisering. Er komen op verschillende plekken entrees van de woningen. Alle woningen krijgen een individuele berging voor o.a. de fiets, en een privé buitenruimte (tuin of balkon). Het binnenterrein wordt ontsloten vanuit de Van Twickelostraat en krijgt een lager gelegen half overdekte parkeergelegenheid waaroverheen een daktuin wordt aangelegd. Samen met deels parkeren op maaiveld is de ontwikkelaar voornemens om ieder appartement een eigen parkeerplaats op het privéterrein toe te bedelen.

Tenslotte voorziet het plan in een opschaling van comfort en verduurzaming.

Om draagvlak in de buurt te bevorderen wordt een proces van informatie en communicatie gestart, met bijeenkomsten en een website over de project en de planvorming.

4.2 Wonen: doelgroep en programma

Plan initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens om met het plan te richten op verschillende, financieel draagkrachtige, doelgroepen. Een en ander is door de initiatiefnemer afgestemd met een tweetal makelaars uit Deventer.

- a. Doorstromers:
 - Senioren waarvan de kinderen de deur uit zijn en die kleiner en gelijkvloers willen gaan wonen;
 - 30-plussers, huishoudens zonder kinderen die graag in de binnenstad willen wonen;
- b. Gezinnen met kinderen die graag in de binnenstad willen wonen.

Het programma speelt in op deze verschillende doelgroepen door het volgende te bieden:

- In totaal 30 zelfstandige koopwoningen;
- Het betreft deels appartementen en deels maisonnettes;
- Variatie in grootte van de woningen (tussen de 85 en 190 m² woonoppervlak);
- Eigen buitenruimte (tuin of balkon) en gezamenlijke buitenruimte;
- De appartementen zijn grotendeels bereikbaar per lift;
- De appartementen zijn grotendeels aanpasbaar als mobiliteitsproblemen ontstaan;
- Woningen worden comfortabel (verduurzaming) en krijgen een hoog afwerkingsniveau.

Er worden verschillende bouwdelen gerealiseerd met ieder een eigen uitstraling. Dit speelt in op wensen van de verschillende doelgroepen.

- Appartementen aan de Noorderbergsingel 11 in een klassiek herenhuis, met lift en daardoor geschikt voor meerdere doelgroepen, inclusief ouderen. Benedenwoning met tuin, bovenwoningen met balkon;
- Maisonnettes aan de Noorderbergsingel 12 en 13 voor gezinnen met kinderen in traditionele herenhuizen;
- Compacte appartementen aan de Noorderbergsingel 14 in een klassiek herenhuis, met lift. Geschikt voor 30- plussers en ouderen;
- Appartementen op de hoek van de Noorderbergsingel (15) en de Kapjeswelle krijgen een moderne uitstraling (nieuwe gevels) en variëren in grootte, gericht op doorstromers van verschillende leeftijdscategorieën;
- Appartementen in de “brug” aan de Kapjeswelle (verbinding tussen Noorderbergsingel en Van Twickelostraat) krijgen een luxe penthouse-achtige uitstraling met veel glas. Deze appartementen zijn geschikt voor 30-plussers en ouderen;
- Appartementen aan de Van Twickelostraat 2 en 4 krijgen een meer klassieke villa-achtige uitstraling waarmee op een meer traditionele doelgroep wordt gericht.

Levensloopbestendig wonen

Een deel van de woningen is met een lift toegankelijk, drempelloos en aanpasbaar als zich mobiliteitsproblemen voordoen.

Een deel van de woningen is niet levensloopbestendig. Dit heeft enerzijds te maken met de bestaande situatie zoals de woningen aan de NB singel die een souterrain hebben en daardoor een trapje tussen het straatniveau en voordeur, en anderzijds door intern bestaande hoogteverschillen.

In een overzichtsplattegrond is aangegeven welke woningen een levensloopgeschikt karakter hebben (*zie bijlage 2*).

Beleidskaders gemeente

De volgende beleidskaders zijn relevant voor de toetsing van het plan:

- De Woonvisie Deventer 2018 “meer dan gewoon”;
- Omgevingsvisie “expeditie Deventer”;
- Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer
- Nota parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets

Toetsingskader gemeente

Het plan dient rekening te houden met:

- Een programma dat aansluit bij de kwalitatieve vraag vanuit de consument;
- Aan te sluiten op de kwaliteit en identiteit van de plek;
- Ruimte te bieden voor bijzondere woonmilieus en ruimte voor creativiteit en innovatie;
- De verbouw in een bestaande buurt levert een bijdrage aan de kwaliteit van de directe leefomgeving;
- Variatie in aanbod voor diverse woonwensen, inkomens en levensfase over de wijken;
- Flexibel en voor meerdere levensfasen geschikt bouwen;
- Energielastenreductie, onder meer door duurzaam te verbouwen;
- De integrale duurzaamheidsdoelen zijn uitgangspunt bij ontwerp van de woningen.

Een locatie van een appartementengebouw in de nabijheid van station (5 minuten fietsen) en binnenstad leent zich in zijn algemeenheid sterk voor een brede groep kleine huishoudens, die stedelijk en nabij de binnenstad voorzieningen willen wonen. Deze locatie biedt daarbij ook nog de binnenstad op loopafstand en zicht op en nabijheid van een mooi en groot park. Doordat in de plannen voldoende variatie of flexibiliteit in indeling op te nemen, kan in de toekomst op meerdere woonwensen worden ingespeeld.

De functie wonen vraagt om een leefomgeving met aangename verblijfsruimten en buitenruimten, om een uitstraling en gebruik van het perceel en het pand, passend bij de woonfunctie, de plek en de context. Dat is de uitdaging voor het pand en de omgeving.

Levensloopbestendigheid van de appartementen is een belangrijk uitgangspunt. Het is aan de initiatiefnemer om uitwerking te geven aan dit uitgangspunt (naast de aanwezigheid van de lift). Denk aan drempelvrij, breedtes van de entree, garderobe, deuren, aanpasbaarheid van de badkamer, toegankelijkheid woning vanaf de openbare weg. Sociale veiligheid en het matchen van de functie met de uitstraling van het pand horen ook bij woonkwaliteit.

Aandachtspunten voor de planvorming:

- Voorzien in voldoende (gezamenlijke) buitenruimte per appartement;
- Zorgen voor sociale veiligheid;
- Een met groen ingericht (dak)terras om sociale contact tussen bewoners mogelijk te maken;

Conclusie Wonen (doelgroep en programma)

Het plan voldoet in grote lijnen aan het toetsingskader.

4.3 Stedenbouw en beeldkwaliteit

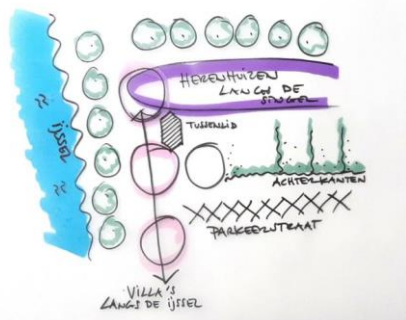


Plan

Het betreft een transformatie van bestaande geschakelde panden die zich als herenhuizen en stadsvilla's presenteren. De herenhuizen aan de Noordenbergsingel en de villa's aan de Van Twickelostraat blijven intact. Het glazen tussengedeelte aan de Kapjeswelle wordt gedeeltelijk gesloopt, de onderste twee verdiepingen verdwijnen. Ook de entree tussen de oude villa's aan de Van Twickelostraat krijgt een nieuwe uitstraling. De grootste transformatie in het plan is het voornemen om de kantoorvilla op de hoek van de Noorderbergsingel te ontdoen van de bestaande gevel, en een geheel nieuwe eigentijdse uitstraling te geven. Het plan stelt een herinrichting van de buitenruimte voor en het verleggen van de hellingbaan naar de bestaande parkeerkelder.

Stedenbouw

Stedenbouwkundig gezien hebben we hier te maken met een complex van gebouwen die als kantoorgebouwen in gebruik zijn geweest. Een aaneenschakeling van gebouwen en gemeenschappelijke parkeergelegenheid voor fietsen en auto's op het binnenterrein grenzend aan de Van Twickelostraat. De transformatie naar wonen vraagt om een kwaliteitsslag van het complex en de buitenruimte. De locatie aan de IJssel, grenzend aan de rand van de binnenstad maakt dat het nieuwe plan een zeer bijzondere woonlocatie kan worden.



kanten, zowel villa als onderdeel van de herenhuizen aan de singel. De derde sfeer aan de zijde van de

Stedenbouwkundig zijn er drie sferen die de locatie begrenzen en definiëren. De Noordenbergsingel, een uitloper van het Rijsterborgherpark, waar de herenhuizen direct aan de straat staan en waar voordeuren met een trappetje uitkomen op de stoep. De begane grond ligt hier hoger ten opzichte van het maaiveld. De tweede sfeer is die van grote villa's aan de IJssel boulevard, grote bomen en ver uitzicht over het water. De villa's zijn onderdeel van het ritme van de reeks villa's met voortuinen langs de Kapjeswelle en Onder de Linden. Het ontmoeten van deze twee sferen komt samen in het hoekpand dat qua typologie meedoet aan beide

locatie aan de Van Twickelostraat is voornamelijk een parkeerstraat met bomen en de achterkanten van de huizen met bijbehorende tuinen.

De gemeente geeft drie ruimtelijke uitgangspunten mee aan de initiatiefnemer voor de doorontwikkeling van het ontwerp:

1. Eén complex met gemeenschappelijke voorzieningen

Beschouw het geheel als één complex met gemeenschappelijke voorzieningen. Eén ontwikkeling met een divers aanbod van woningtypes met verschillende uitstraling en karakter die beschikken over een collectieve tuin (met privé plekken) en gedeelde parkeervoorziening.

2. Klimaatadaptieve buitenruimte

Zorg voor een groene inrichting van de buitenruimte waarbij ruimte is voor water en waar beplanting hittestress tegen gaat. Dit betekent zoeken naar minder verharding en meer ruimte voor groen. Het gebruik van de fiets moet een eerste keus zijn en daarvoor een plek krijgen in deze gezamenlijke buitenruimte.

3. Aansluiten op de drie sferen.

Sluit aan met het ontwerp op de verschillende sferen en benut de bestaande kwaliteiten van de stedenbouwkundige context.

Uitwerkingsaspect

Laat het beeld aan de voorzijde aansluiten bij het beeld van de villa's aan de IJssel met privé tuinen. Behoud hier de eenheid en de openheid waar het geheel op aansluit en contact houdt met de directe omgeving. Dit betekent geen afscheidingen met schuttingen en hoge hagen. Laat het kenmerkende beeld van de bestaande overgangen van het privéterrein naar de openbare stoep aan de Van Twickelostraat terugkomen. Nu is er een beeld van muurtjes met een zorgvuldig vormgegeven hek langs deze zijde. Daarachter bevinden zich verschillende achtertuinen en groene invullingen. Deze kwaliteit dient gewaarborgd te worden.

Beeldkwaliteit

Initiatiefnemer heeft een studie met gevelimpressies ontwikkeld dat zich kenmerkt door een viertal uitgangspunten die de beeldkwaliteit deels behouden en deels versterken door de voorgestelde ingrepen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende bouwdelen met een eigen uitstraling en karakter.

- Aan de Noorderbergsingel 11-14 wordt het karakter van de bestaande herenhuizen gehandhaafd en worden eerder dichtgezette woningentrees in ere hersteld.
- De kop van de Noordenbergsingel (15)/ Kapjeswelle krijgt een moderne en eigentijdse uitstraling met een nieuwe gevel en nieuwe woningentrees. De verticaliteit sluit daarbij aan bij de herenhuizen aan de Noordenbergsingel.
- De 'brug' is de fysieke verbinding tussen de gebouwen aan de Noordenbergsingel en de Van Twickelostraat. Deze wordt deels gesloopt (onderste twee verdiepingen) en deels gemoderniseerd.
- Zo ontstaat er meer licht en lucht op het binnenterrein.
- De stadsvilla's aan de Van Twickelostraat 2 en 4 houden hun huidige uitstraling. Het verbindingsdeel waar de entree is gevestigd wordt vervangen door nieuwbouw die de functionaliteit en de beeldkwaliteit sterk verbetert. Omdat in de kap van de villa's appartementen worden gerealiseerd, zijn grotere dakramen voorzien om de daglichttoetreding en het uitzicht te verbeteren.

Beleidskaders gemeente

Vanuit de gemeente liggen er verschillende beleidskaders voor stedenbouw en beeldkwaliteit.

Het betreft:

- Welstandsnota;
- Beeldkwaliteitsplan beschermd stadsgezicht "kwaliteit voor ogen";

Toetsingskader

Bouwplannen in dit deelgebied worden, door de Planadviesraad (Welstand), getoetst aan de criteria die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan van het beschermd stadsgezicht 'Kwaliteit voor Ogen'.

- Een bouwplan sluit qua situering, vorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik aan op de kenmerken van de historische gebouwen in de omgeving en houdt rekening met verwachte ontwikkelingen in de omgeving, welke vastgelegd zijn in een vastgesteld bestemmingsplan. Die ontwikkeling is in het historisch centrum steeds gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.

- Bij verbouwingen van ondergeschikte aard worden de stijlkenmerken overgenomen van het oorspronkelijke gebouw. Deze stijlkenmerken komen tot uiting in hoogte-breedteverhoudingen, maatvoering van lijsten en overstekken, erkers en dakkapellen, profielen van ramen, kozijnen en neggen en kleurgebruik.

Conclusie stedenbouw en beeldkwaliteit

De plannen van initiatiefnemer worden door de Planadviesraad getoetst aan de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan van het beschermd stadsgezicht "kwaliteit voor ogen". Initiatiefnemer heeft de plannen gepresenteerd in de planadviesraad. In dit vooroverleg is door de PAR een pré advies gegeven (*zie bijlage 3*). Het voorlopig advies van de PAR is dat de ontwikkeling en het plan worden gewaardeerd, maar dat op onderdelen verdere aanpassingen en uitwerkingen nodig zijn om tot een finaal positief advies te komen. Waarbij de uitwerking van het hoekpand, dat een eigentijdse uitstraling krijgt, de meeste aandacht verdient. Hier komen twee sferen bij elkaar en hoe daarop aangesloten zal worden is nog onderwerp van discussie.

4.4 Bereikbaarheid, verkeer en parkeren

Plan

Op dit thema wordt door initiatiefnemer in het plan op verschillende aspecten ingespeeld, te weten:

- Bereikbaarheid van het eigen terrein (ontsluiting);
- Parkeren op eigen terrein;
- Deelauto concept;
- Fietsparkeren.

De initiatiefnemer wenst het parkeren grotendeels op eigen terrein op te lossen, én voor elk appartement een eigen (appartement gebonden) parkeerplaats te realiseren. In totaal stelt initiatiefnemer 30 parkeerplaatsen op eigen terrein te willen realiseren.

Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande, onder maaiveld gelegen, parkeerruimte (souterrain). De inrit aan de Van Twickelostraat wordt iets verlegd om het parkeren hier mogelijk te maken. Dit heeft te maken met de aan te leggen privétuinen en de hellingbaan (inclusief bocht) die iets wordt verlegd voor de aan te leggen overkapping waarop een daktuin wordt gerealiseerd. Op maaiveld wil de initiatiefnemer een aanvullend aantal parkeerplaatsen aanleggen.

Ook is voorzien in een deelautoconcept. De leverancier verplicht de initiatiefnemer de deelauto('s) op openbaar terrein beschikbaar te stellen. De gemeente faciliteert dit door ruimte ter beschikking te stellen. Kosten voor aanleg van laadvoorzieningen worden door de provider van deelautovoorzieningen betaald. Het voordeel van dit concept is dat het een bijdrage gaat leveren aan duurzaamheid. Dit is tweeledig:

- 1) Van bezit naar gebruik en volledig geëlektrificeerd;
- 2) Bij aanvang of op termijn kunnen elektrische voertuigen ook een opslagfunctie voor elektriciteit vormen. Dit om evt. pieken en dalen in de opwekking en het gebruik van energie te compenseren.

Zodoende kunnen de beide oplaadpalen aangesloten te worden aan de energieopwekking van het pand. Met deze investering is het concept ook toegankelijk voor de buurt. Met een app kan iedere gebruiker in de regio gebruik maken van de deelauto's. De initiatiefnemer borgt het gebruik middels een vast abonnementstarief via de nog op te richten VVE. De leverancier van de auto's en laadinfrastructuur zal het gebruik door bewoners en buurt frequent promoten.

Om het gebruik van de fiets te stimuleren bouwt de initiatiefnemer op maaiveld een (half)overdekte fietsenstalling met ruimte voor minimaal 20 fietsen. Bewoners kunnen op deze manier eenvoudig vanuit hun woning vanuit deze fietsenberging de fiets pakken. Ook kan men via een eigen privé(fiets)berging die nabij de woning op de begane grond of in de kelder is gelegen, de fiets pakken en direct (of per lift) naar buiten gaan.

Beleidskaders gemeente

Vanuit de gemeente liggen er verschillende beleidskaders m.b.t. parkeren. Het betreft:

- Nota parkeernormen Deventer (2013);
- Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015);

Toetsingskader (zie paragraaf 3.10)

Voor het parkeren is de eis van de gemeente gebaseerd op de Nota parkeernormen 2013 en de Beleidsregels parkeren bestemmingsplannen 2015. Uitgangspunt is dat op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. *Specifiek voor de binnenstad, het "centrumgebied" van Deventer, geldt evenwel precies het omgekeerde.* De gemeente wil zo weinig mogelijk verkeersbewegingen naar het hart van de historische binnenstad en dus zoveel mogelijk het gebruik van bestaande (gebouwde) en de bouw van nieuwe parkeervoorzieningen aan de rand van de binnenstad stimuleren.

Ook vergt het fietsparkeren aandacht. De fiets moet een eerste logische keus zijn voor vervoer.

Eisen met betrekking tot de volgende (inhoudelijke) uitwerkingsaspecten:

- De parkeerbehoefte voor bewoners en bezoek wordt deels invulling gegeven op eigen terrein en deels op de openbare weg. Voor dit laatste betaalt de initiatiefnemer een afkoopsom.
- De initiatiefnemer doet een concreet en haalbaar voorstel voor een deelauto concept. In eerste instantie voor de toekomstige bewoners, en in tweede instantie voor de omwonenden en gebruikers in de directe omgeving van het te transformeren pand.
- Te onderzoeken is het plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's op het terrein van het toekomstig woongebouw.
- Parkeren in de kelder en op binnenterrein; tuin en vergroening meest aan de achterzijde van het gebouw met voldoende (vleermuisvriendelijke) verlichting.
- Het overdekte fiets parkeren regelen op de begane grond en in de kelder, waarbij het sterk de voorkeur heeft om een overdekte fietsenstalling te maken aan de achterkant van het gebouw. Bied daarin oplaadvoorzieningen voor e-bikes.

Parkeertoets

De behoefte van het beoogde gebruik is 30 appartementen x parkeernorm 1,3 = 39 parkeerplaatsen.

De invulling van deze parkeerbehoefte is mede afhankelijk van de parkeerdruk op verschillende momenten in de week. Omdat de oorspronkelijke kantoorfunctie wordt vervangen door een woonfunctie neemt op een aantal momenten in de week de parkeerdruk af (met name op doordeweekse dagen), en neemt op een aantal momenten in de week de parkeerdruk toe (met name in de weekenden).

Bij het realiseren van 30 parkeerplaatsen op eigen terrein (waarvan 9 op maaiveld en 21 in de kelder) is de parkeerbehoefte die in het openbaar gebied moet worden gerealiseerd 9 plaatsen.

Het bezoekersaandeel is 30 appartementen x 0,3 bezoekersnorm = 9 parkeerplaatsen. Gemeente breed is de voorkeur om deze plaatsen te realiseren. Echter voor de binnenstad is de voorkeur afkoop. Deze afkoop staat los van het gemeentelijk areaal, waar overigens wel ruimte is aan de Van Twickelostraat zelf. Voor de bewonersplaats geldt dat deze geplaatst zal worden in de Noorderbergsingel. Het is aan de ontwikkelaar te bepalen welk huisnummer voor deze voorziening in aanmerking komt.

Parkeerplaatsen souterrain

De ruimte is aan alle kanten krap, dat is alleen niet meer te wijzigen. De maten van de parkeerplaatsen blijven binnen de opties van NEN 3442/ besloten voorzieningen, dus de ingetekende plaatsen tellen mee in de parkeerbalans.

Advies is om bij verkoop de toekomstige kopers vóóraf dit deel te laten zien, en ook ergens aan te geven dat zowel de breedte *als de hoogte* maat bij kopers bekend moet zijn. Denk dan ook aan het moment waar de hellingbaan begint, daar is het voor een auto net wat korter als op vlakke grond. Een SUV bijvoorbeeld laat in de '230 cm brede' plaatsen geen ruimte meer voor de andere auto over. Voorts is het raadzaam een huisnummer aan elke plaats te koppelen zodat duidelijk is welke plaats van welke woning/ appartement is. De parkeerplaats op de noordoosthoek is overigens een echte uitdaging.

Parkeerplaatsen begane grond

Hier is de maatvoering beter en in overeenstemming met NEN 3442. De vraag is of de plaatsen wel haalbaar zijn in relatie tot de ingetekende bomen. *Advies* is om bij de plaats net naast de in/uitrit in de lengte een zgn. 'biggenrug' neer te leggen om te voorkomen dat parkeerders schuin in- en uit gaan rijden als die plek niet bezet is. Ook hier lijken huisnummers per plaats van belang, ook om te voorkomen dat bezoek daar gaat staan.

Afkoop

Met bovenstaande indeling is de redenatie van 9 resterende plaatsen afkoop op een totaal van 30 te realiseren plaatsen correct. De gemeente ziet echter dat hierdoor de begane grond volledig door parkeren wordt overgenomen. De gemeente heeft – weliswaar minder harde – doelstellingen gericht op een groene inrichting, fietsvoorzieningen en stedenbouwkundig beeld.

De gemeente is bereid een teruggang van vier plaatsen zonder afkoop te accepteren voor de begane grond op basis van twee in te vullen *voorwaarden*:

- 1 Een aangepast ontwerp voor parkeerruimte begane grond waarbij bestaande bomen en fietsvoorzieningen een duidelijke rol krijgen en het beeld vanaf de straat verbeterd (e.g. minder zicht op auto's);
- 2 Inpassen van een deelauto voorziening op basis van contractafspraken waarbij bewoners 3 jaar als deel van de koop de gebruiksmogelijkheid van de deelauto ('s) krijgen in de vorm van een gereduceerd lidmaatschap. De gemeente is bereid voor deelauto's maximaal twee plaatsen in de openbare ruimte te reserveren, uiteraard ervan uitgaande dat lidmaatschap in principe voor alle bewoners in de omgeving toegankelijk is op basis van regulier lidmaatschap.

Invullen van beide voorwaarden leidt tot een daling van het afkooptaantal van (maximaal) 9 naar (minimaal) 5 parkeerplaatsen.

Conclusie bereikbaarheid, verkeer en parkeren

De plannen van initiatiefnemer voldoen deels aan het toetsingskader. Er wordt invulling gegeven aan parkeren op eigen terrein. Initiatiefnemer gaat voor het deelauto concept concrete afspraken maken met een deelauto aanbieder. De gemeente ziet een aangepast ontwerp en/of afspraken met een aanbieder van deelauto's graag tegemoet.

Voor het fietsparkeren komt er op maaiveld een (half)overdekte fietsenberging voor 20 fietsen.

4.5 Binnenterrein



Huidig zicht op binnenterrein

Inrichtingsplan binnenterrein

Er ligt een complexe opgave voor de inrichting van het binnenterrein. Dit terrein is beperkt van omvang. Verwacht wordt dat er een aantal verschillende functies op het binnenterrein wordt gecombineerd. Initiatiefnemer verzorgt een integraal inrichtingsplan dat inspeelt op alle aspecten die bij de inrichting van belang zijn, zoals:

- Realiseren van parkeerplaatsen, deels op maaiveld minder dan het daar theoretisch mogelijke maximumaantal, en deels verlaagd en half overdekt;
- Realiseren van een (half)overdekte fietsenberging op maaiveld;
- Nieuwe entree voor het parkeren aan de Van Twickelostraat en aanleg nieuwe hellingbaan voor auto's;
- Aanleg nieuwe daktuin over het verlaagde parkeren;
- De daktuin voorziet in privé en collectieve buitenruimte;
- Groenplan dat aansluit bij eisen van de gemeente, zoals beplanting die biodiversiteit vergroot, zoveel mogelijk behoud van bestaande bomen, ontwerplossing voor overgang privétuinen naar openbare weg;

- Het inrichtingsplan is gericht op eisen voor sociale veiligheid (verlichtingsplan);
- Het inrichtingsplan houdt rekening met de vereiste waterberging en eventueel de installatieruimte voor collectieve warmtepompen.

Beleidskaders gemeente

Vanuit de gemeente liggen er verschillende beleidskaders voor de openbare ruimte. Het betreft:

- Programma van eisen openbare ruimte;
- Politie keurmerk veilig wonen.

Toetsingskader

Eisen met betrekking tot de volgende (inhoudelijke) uitwerkingsaspecten:

- Maak een inrichtingstekening voor de collectieve buitenruimte en de overgangen naar de privéplekken. Neem ook de nieuw te plaatsen verlichting en het fietsparkeren mee in de inrichtingstekening. Let daarbij op de uitstraling van het gebouw op deze plek.
- Maak een tuin met meer begroeiing die zorgt voor koelte op hete zomerdagen. Minder stenen betekent minder warmte en meer opname van water in de bodem. Groen maakt mens en dier gelukkig en vertegenwoordigt ook een belangrijke economische waarde.
- Uitstraling van deze tuin kan contrasteren vanwege historie. Bij een contrast is het raadzaam om een duidelijke overgang te creëren.
- Bij de inrichting/ontwerp van de buitenruimte is het credo 'Meer groen en minder parkeerplekken';
- Voor de ontwikkeling zijn in het plangebied en in aanliggende openbare ruimte aanpassingen nodig in de inrichting daarvan, onder andere voor de ontsluiting en aanleg van parkeervoorzieningen.
- Daarnaast is de opgave om zicht te hebben op de aansluiting van het plangebied op de openbare ruimte.

Het Programma van Eisen Openbare Ruimte van de gemeente geldt standaard voor nieuwe ontwikkelingen, herinrichting en beheer. Het beschrijft de uitgangspunten voor inrichting en beheer van de (particuliere) ruimte en (die aansluit op) de openbare ruimte die in aanvulling gelden op de wettelijke eisen en richtlijnen (zie <https://pveopenbareruimte.deventer.nl>).

Conclusie binnenterrein

Het is aan de initiatiefnemer om in het vervolg van het proces een integraal inrichtingsplan op te stellen voor het binnenterrein en de aansluiting op de openbare ruimte dat op hieronder genoemde punten voldoet aan het PvE Openbare Ruimte. Het inrichtingsplan moet worden voorgelegd aan de projectleider van de gemeente Deventer, die het door de Beheergroep laat toetsen op beheers- en functionele aspecten. Dit inrichtingsplan moet zijn voorzien van een positief advies voordat de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

Dit inrichtingsplan moet inzicht bieden in:

- Het behoud en de versterking van het groene karakter, inclusief de inpassing van bestaande en nieuwe groenelementen (bomen, hagen, struweel etc.);
- De opvang en afvoer van hemelwater in het plangebied;
- De goede en veilige inpassing van de ontsluiting voor auto's;
- De inpassing van (fiets)parkeervoorzieningen, met het oog op ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid;
- Het materiaalgebruik in overeenstemming met de omgeving en met het oog op beheer en veiligheid;
- Inpassing van voorzieningen zoals (ondergrondse) afvalinzameling; verlichting en ander straatmeubilair.
- Het stedenbouwkundig plan en de bouwplannen moeten voldoen aan de eisen en richtlijnen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Aandachtspunten zijn onder andere overgangen tussen openbaar en privé, zicht op routes, entrees en parkeervoorzieningen.

4.6 Duurzaamheid en energie

Plan

De initiatiefnemer heeft de ambitie om het gebouw bij de transformatie naar wonen te verduurzamen. Alleen al de insteek om de bestaande panden te behouden en te transformeren draagt bij aan duurzaamheid. De ambitie is gericht op het beperken van energieverbruik door middel van isolatie van

gevels en dubbele beglazing, en ook door het opwekken van eigen energie met zonnepanelen. Dit laatste is overigens maar beperkt haalbaar vanwege het beperkte potentieel aan daken waarop zonnepanelen kunnen worden geplaatst.

Door de initiatiefnemer is een variantenstudie met verschillende verwarmingssystemen opgesteld. Voor het maken van een keuze zijn als richtlijn de BENG indicatoren (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) aangehouden op het gebied van energiestaat van de gebouwen, ondanks dat deze voor transformatie niet van toepassing zijn.

Omdat het gebouw 'van rechts af verkregen' is kan bij renovatie worden volstaan met individuele gasketels. Echter de initiatiefnemer heeft de ambitie om naar een hoger ambitieniveau te streven, richting een energieneutraal gebouw. De toepassing van warmtepompen en laagtemperatuur verwarming en koeling wordt op technische en financiële haalbaarheid onderzocht.

Voor het bufferen en infiltreren van het hemelwater is een plan opgesteld. Initiatiefnemer gaat een groot deel van het hemelwater op eigen terrein infiltreren, maar wil ook een deel (van de woningen aan de Noorderbergsingel) af laten vloeien naar de bestaande singel.

Circulair (ver)bouwen waarbij zo min mogelijk afval ontstaat heeft een hoge prioriteit bij de initiatiefnemer en de beoogde aannemer.

Beleidskader gemeente

De volgende beleidskaders worden door de gemeente Deventer gehanteerd bij de beoordeling van het plan:

- Deventer energieneutraal 2030;
- Klimaatadaptieplan 2020;

Toetsingskader eisen

De gemeente heeft in vastgesteld beleid op het vlak van duurzaamheid en hemelwaterberging een pakket harde randvoorwaarden beschreven. Hier moet aan voldaan worden door de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

In de procedure van de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voor de locatie moet in een duurzaamheidsparagraaf onderbouwd worden hoe 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 kavel- en gebouwniveau vorm krijgen aan de hand van de volgende thema's:

- Gebruik maken van gebiedskenmerken
- Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie is dat een goed principe, maar het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie.

Water en klimaat actieve inrichting

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

Een klimaat actieve inrichting gaat niet alleen over het opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, maar gaat ook over het reduceren van hitte en het voorkomen van droogte. Gemeente Deventer heeft hiervoor diverse instrumenten ter beschikking zoals de WOLK-kaart en de Hitte-kaart. 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, tuinen en openbare ruimte reduceert de gevolgen van hitte.

Hemelwater

Als het gaat om grootschalige herontwikkeling dan moet het hemelwater maximaal worden geïnfilteerd op het eigen terrein. De gemeente hanteert een bergingseis van 20 mm, over daken en terreinverhardingen.

Die 20 mm moet op eigen terrein kunnen infiltreren in de bodem. Door de berging zoveel mogelijk aan het oppervlak te realiseren komt het infiltrerende water ten goede aan de bomen en beplanting.

Bij de herinrichting van het terrein is het van belang zo min mogelijk bestrating toe te passen, of open bestrating, schaduwrijke plekken met beplanting te creëren. Dit kan ook de biodiversiteit bevorderen. Vanuit de berging mag worden overgestort op openbaar gebied. De overstort moet gerealiseerd worden op maaiveldniveau, geen ondergrondse verbinding met het gemeentelijk rioolstelsel.

Toetsingskader ambities

Naast hierboven genoemde eisen heeft de gemeente een aantal ambities die zij graag in het plan opgenomen ziet worden.

Energie

Dit betreft zowel het *beperken* van het energiegebruik als het *opwekken* van hernieuwbare energie. Het beperken van de warmtevraag van de appartementen kan door middel van een zeer goed geïsoleerde (woning)schil. Daarnaast is het streven om waar mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. Op 1 juli 2020 is het Deventer Energieplan door de raad vastgesteld. De volgende beleidsaspecten zijn aan de orde:

- Aardgasloos bouwen is al de norm. Bij verbouwen is dit een ambitie.
- Beleidsmatig is het wenselijk de eigen energiebehoefte te kunnen opwekken. Het dak kan maximaal benut worden voor zonne-energie.

Om de woningen zo koel mogelijk te houden is zonwering vóór de buitengevel van belang.

Bij slaapkamers kan het glasoppervlak beperkt worden zodat de ruimte koeler blijft om de hittestress tijdens de slaap te verminderen. Dit kan goed samengaan met minder last van lawaai van buitenaf.

Het kiezen van een optimale plek voor de slaapkamers biedt een wat betere nachtrust voor de bewoners.

Keuze voor een bodemwarmte pomp wordt onderzocht, een lage temperatuur verwarming en vloerverwarming.

Circulair (ver)bouwen

Onder circulair bouwen wordt verstaan dat er bij deze verbouwing zo min mogelijk afval ontstaat, dat de gebruikte bouwmaterialen biobased zijn, zoals hout, dat de gebruikte materialen herbruikbaar zijn door materiaalgebruik en montage en dat er bij voorkeur hergebruikte materialen ingezet worden waarbij bij voorkeur het materiaal op hetzelfde kwalitatieve niveau toegepast worden als het oorspronkelijke gebruik. Daarbij is uitgangspunt dat het energiegebruik tijdens de (ver)bouw en de uitstoot van kooldioxide bij de productie van de gebruikte materialen zo laag als mogelijk is. Voor dit plan wordt gekozen voor verbouw. Bij het maken van beton komt veel CO₂ vrij. Hergebruikt betongranulaat beperkt dit. Biobased isolatiemateriaal kan worden toegepast. Een verkenning naar de milieubelasting van de te gebruiken materialen is wenselijk. Zeker als de meerkosten gelijk of beperkt zijn.

Conclusie duurzaamheid en energie

Het plan heeft een duurzaam karakter vanwege het hergebruik van de bestaande kantoorgebouwen en de transformatie naar woningen. Ook worden door de initiatiefnemer een aantal maatregelen genomen om de duurzaamheid en het beperken van energiegebruik te bevorderen, zoals extra isolatie, plaatsen van zonnepanelen, en laagtemperatuur verwarming. Er wordt voor een deel gezorgd voor de infiltratie van hemelwater op eigen terrein.

4.7 Ecologie, biodiversiteit en hoofdgroenstructuur

Plan

De woningen die aan de westzijde van het plan worden gerealiseerd hebben een unique selling point vanwege hun zicht de IJssel. De initiatiefnemer wenst voor de toekomstige bewoners een vrij uitzicht en wil daartoe een aantal bomen op gemeentelijke grond aan de Kapjeswelle verplaatsen dan wel kappen.

Het transformatieplan voorziet in een aantal sloopwerkzaamheden. Zo wordt van de 'brug' tussen de Noorderbergsingel en de Van Twickelostraat een deel gesloopt, wordt het verbindingsdeel tussen de Van Twickelostraat 2 en 4 gesloopt en vervangen door nieuwbouw, en wordt de gevel van het hoekgebouw Noorderbergsingel / Kapjeswelle gesloopt en van een nieuwe gevel voorzien.

Deze sloopwerkzaamheden vereisen in eerste instantie een quickscan ecologie (flora en fauna) die door de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. De eventuele gevolgen hangen af van de uitkomsten van de quickscan.

Beleidskaders

- Beleidsnota werkwijze ecologie;
- Wet natuurbescherming;
- Woonvisie (Natuur Inclusief Bouwen);
- Welstandsnota;
- Beeldkwaliteitsplan beschermd stadsgezicht “kwaliteit voor ogen”;

Toetsingskader

Natuurtoets

Voor het slopen moet er een quickscan natuur gemaakt worden. Als de natuurtoets is uitgevoerd, moet deze ter toetsing op methode en inhoud worden aangeboden aan de gemeente. Uit dit onderzoek en analyse komt een mogelijke risicofactor, om na te gaan of ontheffingen in het kader van de Wet natuurbescherming nodig zijn.

Natuurinclusief bouwen.

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuur inclusief bouwen aangenomen. Al eerder is ook in de Woonvisie gesproken over Natuur Inclusief Bouwen (NIB). Bij (nieuw)bouw en renovatie is natuur inclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuur inclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. De bebouwing kan daarbij iets extra's bieden. In de omgevingsvergunning worden de maatregelen voor natuur inclusief bouwen door een voorschrift geborgd.

In het kader van natuur inclusief bouwen kunnen initiatiefnemers kiezen uit verschillende maatregelen waarmee de natuurinclusiviteit op eenvoudige wijze kan worden getoetst.

Een minimum puntenaantal moet gehaald worden. De omgeving is uitermate geschikt voor Gierzwaluwen en vleermuizen. Over de keuzemogelijkheden: **zie bijlage 4**. De initiatiefnemer komt met een concreet voorstel waar men de ambitie met bijbehorende te nemen maatregelen in beschrijft. Dit voorstel wordt getoetst door de gemeente voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst. Men kan dan ter inspiratie deze site bekijken: www.bouwnatuurinclusief.nl

De informatie van paragraaf 4.6 en 4.7 hebben deels betrekking op elkaar. Er ligt een opdracht om afstemming te zoeken tussen Natuurinclusief Bouwen – Klimaatbestendigheid – Groen - Zonnepanelen.

Hoofdgroenstructuur

De grotere groenelementen in de stad Deventer bestaan uit het Worpplantsoen, Nieuwe Plantsoen, Rijsterborgherpark inclusief de singels van de binnenstad, gebied Rielerenk-Douwelerkolk, Venenpark, Gooikerspark en het park aan de zuidzijde van Colmschate.

De grote groengebieden in het stedelijk gebied zijn bepalende elementen die grotendeels aansluiten op de grote landschappelijk structuurelementen zoals IJssel, Zandwetering, Schipbeek en de landgoederen.

De ambitie voor het groen in de strook langs de openbare ruimte is dat dit eenvoudig een meerwaarde kan gaan vervullen voor insecten zoals bijen en vlinders. Deventer streeft naar een bij- en vlindervriendelijke inrichting en beheer. Hiervoor heeft de gemeente Deventer verschillende bijen convenanten en een zgn. 'bee-deal' afgesloten. Deze meerwaarde is o.a. te bereiken door het aanplanten van specifieke soorten als streekeigen boom- en struiksoorten. Maar ook door bloemrijke bermen en plantvakken bestaande uit vaste planten.

Conclusie Ecologie, biodiversiteit en hoofdgroenstructuur

De natuurtoets is in september uitgevoerd en wordt nog aangeleverd door de initiatiefnemer. Uit de toets moet dan blijken welke acties er evt. in de sloop- en bouwfase genomen moeten worden. Voor de Natuurinclusief bouwen maatregelen doet initiatiefnemer een concreet voorstel waar men de ambitie met bijbehorende te nemen maatregelen in beschrijft. Verplaatsing noch kap van de bestaande bomen aan de Kapjeswelle staat de gemeente toe. De bomen zijn onderdeel van een oude laanbomenstructuur, en vervullen daarmee een esthetische, stedenbouwkundige en ecologische functie.

4.8 Milieuaspecten

Plantoets

Bij de indiening van het plan voor de aanvraag omgevingsvergunning is naast een ruimtelijke onderbouwing ook een aantal onderzoeken vereist. De resultaten en maatregelen van deze onderzoeken worden in de aanvraag worden meegenomen.

Bedrijven en milieuzonering

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

Externe veiligheid

Over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit risicoberekeningen van de gemeente Deventer op basis van de nu geldende vervoersprognoses voor gevaarlijke stoffen blijkt dat er geen plaatsgebonden risico en geen groepsrisico wordt berekend. Realisatie van dit plan zal ook geen significante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Wel moet op grond van artikel 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes bij het ontwerpadvies worden gevraagd over de mogelijkheden het gebouw van het spoor af te kunnen ontvluchten aan de regionale brandweer, de Veiligheidsregio IJsselland te Zwolle.

Als vóór verlening van de omgevingsvergunning nieuwe vervoersprognoses voor het spoorvervoer van gevaarlijke stoffen worden gepubliceerd zal alsnog het groepsrisico moeten worden berekend.

Bodem

Door de initiatiefnemer moet in het kader van de toekomstige woonfunctie een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht te verkrijgen in de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Niet gesprongen explosieven

In 2014 is in opdracht van de gemeente 'historisch vooronderzoek naar explosieven voor de gehele gemeente Deventer' verricht. Uit de rapportage (munitie risicokaart) blijkt dat het plangebied in een verdacht gebied voor niet gesprongen explosieven (NGE) valt. Omschrijving: Afwerp- en submunitie; raketten; geschuts- en gevechtsveldmunitie; gedumpte munitie; mijnen.

Bij grondwerkzaamheden lijkt een PRA (Projectrisicoanalyse) verstandig.

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. Stikstof: Ook stikstofdepositie op Natura-2000 dient onderbouwd te worden, gezien bouwmassa en afstand tot IJsselwaterwaarden.

Geluid

Voor de nieuwbouw is vooral geluid, vanwege ligging aan het spoor en 50 km/uur wegen relevant. Dit dient onderzocht te worden.

Conclusie milieuaspecten

Initiatiefnemer zal een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen met de daarvoor benodigde milieuonderzoeken en de resultaten daarvan verwerken in de plannen en de aanvraag omgevingsvergunning.

4.9 Archeologie en Archeologische verwachting

Plantoets

De locatie kent drie verschillende beleidswaarden. De zuidwestelijke kant kent beleidswaarde 3. Hier is bij ingrepen met een diepte van meer dan 0,5 m en een oppervlakte van meer dan 500 m² archeologisch onderzoek nodig. Tussen 200 en 500 m² geldt een meldingsplicht. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 200 m² zijn vrijgegeven. De noordoostelijke strook kent beleidswaarde 4. Hier zijn werkzaamheden tot 100 m² vrijgegeven, geldt tussen 100 en 200 m², dieper dan 0,5 m, een meldingsplicht en is vanaf 200 m² archeologisch onderzoek nodig. Daartussen bevindt zich een strook met waarde 0. Hier zijn geen archeologische voorwaarden van toepassing.

Fysische geografie

In het zuidwestelijk deel kent de locatie fysisch geografisch naar verwachting een lage verwachting. Hoewel de ondergrond vanwege de ligging in de binnenstad niet gekarteerd is, lag hier aanvankelijk vermoedelijk een uiterwaardvlakte met een lage verwachting. Verder landinwaarts was in de natuurlijke situatie vermoedelijk sprake van een fluviatiel terrasrest met rivierklei. Dergelijke gebieden kennen een middelhoge verwachting.

Historische geografie

De beleidswaarden worden hier bepaald door de historische verwachting. In de noordoostelijke strook bevinden zich de resten van een ravelijn in de vestingwerken die vanaf de 17^{de} eeuw werden aangelegd. Over het algemeen bestonden deze ravelijnen uit aarde. Op deze locatie dicht bij de IJssel kan niet worden uitgesloten dat een deel van het ravelijn in baksteen is uitgevoerd om verspoeling bij hoog water te voorkomen. Ter plaatse van beleidswaarde 0 bevond zich de gracht om het ravelijn. De zuidwestelijke strook heeft beleidswaarde 3 vanwege de ligging direct buiten de vesting. Hier kunnen nog buitenwerken van de vesting aanwezig zijn en een mogelijke weg.

Advies

In de bestaande situatie is al sprake van een fors bouwvolume. Een deel van het gebouw is voorzien van een halfopen verdiept gelegen parkeerplaats. Op deze locaties is het bodemarchief vermoedelijk al voor een aanzienlijk deel verstoord of volledig verdwenen. Een inpandige herinrichting heeft geen gevolgen voor de archeologische resten ter plaatse. Als grootschaliger graafwerkzaamheden worden voorzien in de stroken met beleidswaarde 3 (zuidwest) of beleidswaarde 4 (noordoost) is mogelijk archeologisch onderzoek nodig. Aard en omvang van de archeologische werkzaamheden zijn sterk afhankelijk van de omvang en diepte van de ingreep. Op basis van meer uitgewerkte plannen kan een bureaustudie worden opgesteld.

Conclusie archeologie

Mogelijk is archeologisch onderzoek nodig bij grootschalige graafwerkzaamheden.

4.10 Communicatie en draagvlak omwonenden / belanghebbenden

Plan

Initiatiefnemer zal omwonenden, belanghebbenden en belangstellenden op verschillende momenten en op diverse manieren informeren over de planvorming. Inloopbijeenkomsten, mail en een website behoren tot de communicatiemiddelen die zullen worden toegepast.

De informatie die bij omwonenden en belanghebbenden wordt opgehaald bij de presentatie van de plannen wordt beschouwd als niet bindende adviezen. Per advies wordt door de initiatiefnemer bepaald of deze wel of niet wordt verwerkt in de plannen.

Toetsingskader

De gemeente vereist een inzichtelijk participatieproces waarin duidelijk wordt gemaakt:

- Wie worden er betrokken?
- Wat is hun input/feedback?
- Hoe wordt die verwerkt en teruggekoppeld?

Conclusie

Op 29 september was er een inloopavond waar de initiatiefnemer RF Vastgoed en Buro SBH (architect) informatie over het plan deelden met de buurt. De gemeentelijke projectleider en stedenbouwkundige

waren hierbij aanwezig. Uit de terugkoppeling van de initiatiefnemer komt het beeld naar voren hoe de buurt tegen de transformatie naar de appartementen aankijkt. Inmiddels is ook een website in de lucht die voor iedereen toegankelijk is en waarop voortgang en informatie over het project is te zien en te lezen. In **bijlage 5** is de communicatiestrategie van de ontwikkelaar te lezen voor het vervolg van dit project.

5 Uitvoering

De gemeente Deventer kan met een goede invulling van de uitgangspunten een vervolg geven aan de ontwikkeling.

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 de uitgangspunten. Daarna wordt een anterieure overeenkomst aangeboden waarin de definitieve afspraken worden vastgelegd, en ook de definitieve regeling van kostenverhaal.

Ook kan door de initiatiefnemer een omgevingsvergunning afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd, zodra de daarvoor noodzakelijke gegevens van de exploitant zijn ontvangen. De initiatiefnemer moet daarnaast ook in samenspraak met de gemeente het stedenbouwkundige plan, inrichtingsplan buitenruimte en het bouwplan verder uitwerken.

De verwachting is dat initiatiefnemer in de eerste helft van 2021 start met de verbouwing.

Bijlagen

- 1 Brief Vooroverleg
- 2 Overzicht levensloopbestendige woningen
- 3 Advies Planadviesraad
- 4 Voorstel gemeente natuurinclusief bouwen maatregelen
- 5 Communicatieplan ontwikkeling Van Twickelostraat 2-4.

BIJLAGE 1 Brief Vooroverleg



RF Vastgoed B.V.
T.a.v. H. Fidder
Zompstraat 31
8102 HX Raalte

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

gemeente@deventer.nl
e-mail

Z2019-00021861
ons kenmerk

uw kenmerk

VERZONDEN 14 JAN. 2020

datum

M. de Lange
contactpersoon

Brief beoordeling conceptaanvraag
onderwerp

Geachte Fidder,

Op 20 november 2019 hebben wij van u een verzoek om vooroverleg ontvangen voor het transformeren van een kantoor naar wonen, op het percelen van Twickelostraat 2, 7411 SC te Deventer en Noordenbergsingel 11 t/m 15, 7411 SE te Deventer.

Bestemmingsplan

Uw project is gelegen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Binnenstad" op gronden met de bestemming "Gemengd" en de dubbelbestemming "Waarde – Beschermd stadsgezicht". Tevens geldt de functieaanduidingen "dienstverlening", "kantoor" en "specifieke vorm van wonen – verdieping". Uw project is hiermee niet in overeenstemming. Op grond van artikel 12.1 lid a onder 27 is bij de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – verdieping" wonen alleen toegestaan in de tweede en hogere bouwlaag van een gebouw. Het plan voorziet ondermeer in het realiseren van appartementen op de begane grond.

Als een project in strijd is met het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo), kan alleen vergunning worden verleend als:

- in het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid is opgenomen of;
- het Besluit omgevingsrecht (Bor) afwijking mogelijk maakt (artikel 4, bijlage II, behorend bij het Bor) of;
- de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wabo).

Stedenbouwkundige overweging

Een transformatie naar wonen is een te verwachten en op deze plek functioneel prima inpasbare ontwikkeling. We hebben binnen de gemeente Deventer nog altijd een overschot aan vierkante meters kantoor en deze locatie is niet gelegen binnen een van de aangewezen kantoorgebieden. Transformatie is in dat kader dan ook een prima initiatief. De locatie is tevens gelegen in een gebied waarin in hoofdzaak wordt gewoond.

Het betreft koopappartementen in de vrije sector. De oppervlakte van de appartementen is van voldoende omvang voor dit type woning. De doelgroep die met dit type woning wordt bereikt is op deze plek is ook prima.

Stedenbouwkundig is een nadere uitwerking van het plan noodzakelijk en gewenst. Geveltekeningen e.d. ontbreken waardoor de stedenbouwkundige inpasbaarheid van het voorliggende plan niet kan worden beoordeeld. Het pand is tevens gelegen binnen het beschermd stadsgezicht van Deventer. Ook om die reden is een goede inpasbaarheid van groot belang. Het advies is dan ook de planadviesraad in een vroeg stadium te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen. De planadviesraad is namelijk vaak zeer kritisch als het gaat om het toevoegen van o.a. balkons en loggia's, met name aan de voorzijde van panden in het beschermd stadsgezicht. In de huidige plattegronden zijn dergelijke toevoegingen wel zichtbaar.

Afbakening locatie

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van de grondgebonden woningen aan de Noordenbergsingel. Waarom worden deze losgekoppeld van het totaalplan? Er wordt nu expliciet vermeld dat deze geen onderdeel uitmaken van dit ontwikkelingsplan, maar separaat worden aangeboden op de woningmarkt. Om te zorgen voor een goede inpassing en een acceptabel woon- en leefklimaat wordt geadviseerd het gebied toch als eenheid te beschouwen en te voorkomen dat deze drie panden zelfstandig en los van de rest van de ontwikkeling ook worden opgesplitst in diverse appartementen.

Milieu

Milieutechnisch zullen diverse aspecten nog nader moeten worden onderzocht en onderbouwd. Geluid is een aandachtspunt. De verwachting is dat de geluidsbelasting op een deel van de gevels te hoog zal zijn en er een hogere grenswaarde (HGW) vastgesteld zal moeten worden. Akoestisch onderzoek zal moeten aantonen of bron- en overdrachtsmaatregelen doelmatig zijn waardoor een HGW verleend kan worden.

Bodem is geen aandachtspunt. Ecologie en de PAS wel vanwege de sloopectiviteiten en het feit dat de locatie nabij een Natura-2000 gebied is gelegen. Er zal een AERIUS-berekening moeten worden uitgevoerd om te beoordelen of er sprake is van relevante stikstofdepositie. Ook externe veiligheid is een aandachtspunt vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de IJssel. De oriënterende waarde van het groepsrisico zal niet worden overschreden is de verwachting, maar een onderbouwing is wel noodzakelijk (verantwoordingsplicht).

Bij de verdere uitwerking van de plannen dient aandacht te zijn voor natuur inclusief, klimaat adaptief en duurzaam bouwen.

Archeologie

Ook archeologie is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het plan. De locatie heeft deels de dubbelbestemming Waarde – Archeologisch verwachtingsgebied kleine informatiedichtheid. Bij deze dubbelbestemming zijn werkzaamheden tot 100 m2 en ondieper dan 30 cm vrijgesteld van archeologische voorwaarden. Het lijkt hier echter te gaan om een interne verbouwing, alleen wordt er mogelijk gegraven bij de helling van de parkeergarage. Dit zal getoetst moeten worden als de plannen concreter zijn.

Conclusie

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onze grondhouding voor het transformeren van het voormalige kantoorcomplex van Witteveen&Bos aan de Van Twickelostraat 2 en Noordenbergsingel 11 t/m 15 positief is, maar dat de plannen in overleg nog nader moeten worden uitgewerkt en er nog het nodige onderzocht en onderbouwd moet worden.

Wij zijn bereid met u verder te spreken over uw plannen. Binnen de gemeente Deventer hebben wij daarvoor een apart traject 'het inbreidingstraject' hieronder leest u daar meer over.

Indien u verder wilt met uw plan kunt u contact opnemen met onze inbreidingscoördinator mevrouw C. Voogt.

Proces 'inbreidingslocatie'

Bij een particulier ruimtelijk initiatief als het uwe, bespreken partijen (in dit geval: particulier en gemeente) in een eerste gesprek het proces en inhoud van de concrete inbreidingslocatie. Dat kan leiden tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst waarin partijen inhoudelijke en procesafspraken maken over zaken als planbegeleidingskosten. Dit is een wettelijke verplichting voor

de gemeente (onder andere ter voorkoming van staatssteun). De initiatiefnemer spreekt deze bereidheid uit, waarna de adviseur inbreidingen een raming van de kosten maakt.

Partijen maken procesafspraken en afspraken over planning en inhoud van door de gemeente op te stellen stukken (mogelijk een nota van uitgangspunten, en in ieder geval een bestemmingsplan). De gemeente zegt toe zorg te zullen dragen voor het proces, inclusief afstemming met bestuur. Er worden echter geen toezeggingen gedaan over het eindresultaat.

Voor de fase van het bestemmingsplan sluiten partijen een zgn. 'anterieure overeenkomst'. Dit is een vorm van een samenwerkingsovereenkomst waarin inhoudelijke afspraken over zaken als grondoverdracht, riolering, verlichting, (wijze van) aansluiting op openbare grond, kostenverhaal en dergelijke, worden geregeld. De insteek in de bestemmingsplanfase is dat het werk (stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp, (laten) doen van onderzoeken e.d.) door de initiatiefnemer wordt gedaan. De kosten van deze fase worden opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om vooroverleg bent u op grond van de Legesverordening en het bijbehorende tarievenblad, leges verschuldigd. Voor deze legesheffing ontvangt u binnenkort een legesaanslag. In de legesaanslag staat vermeld wat u kunt doen als u het niet eens bent met de hoogte van het legesbedrag. Voor meer informatie over de wijze waarop de leges worden berekend verwijzen wij u naar onze gemeentelijke website www.deventer.nl/leges. Indien u binnen zes maanden na verzending van deze brief een aanvraag om omgevingsvergunning indient voor hetzelfde project, verrekenen wij de leges van het vooroverleg met de leges voor het in behandeling nemen van die aanvraag.

Informatie

Heeft u nog vragen over het vooroverleg? Neemt u dan contact op met de heer M. de Lange, telefoonnummer 14 0570. Heeft u vragen over het verdere proces dan kunt u contact opnemen met mevrouw C. Voogt, telefoonnummer 14 0570

Als u belt of ons een schriftelijke reactie stuurt, is het handig om te melden dat uw aanvraag is ingeschreven met zaaknummer Z2019-00021861.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Deventer,

namens deze



C. Dingemanse
Teammanager Ondernemen & Vergunningen

BIJLAGE 2 - Overzicht levensloopbestendige woningen

B U R O **S B H**

Van Oldenbarneveldtstraat 92-3
Postbus 471, 6800 AL Arnhem
(026) 377 97 97
sbh@sbh.nl

datum 6 januari 2021
kenmerk Transformatie Van Twickelostraat 2 Deventer
onderwerp Levensloopbestendigheid en veilig woningen

Politiekeurmerk Veilig wonen

Aangezien het project een transformatie van bestaande, deels monumentale, panden betreft kan niet aan alle richtlijnen van het Politiekeurmerk worden voldaan. Dit betreft m.n. aanwezige nissen, opklimbaarheid, monumentale hekwerken e.d. Het binnenterrein, incl. 1 parkeerplaats per woning is afgesloten. De bestaande begrenzing en afsluiting worden, gezien het monumentale karakter, gehandhaafd en zijn derhalve geen 1.800mm hoog. Alle woningen zijn vanaf de openbare straat toegankelijk. Vanuit de woningen is er goed zicht op de openbare ruimte en het afgesloten binnenterrein met de parkeerplaatsen op maaiveld. Voor met name de verlichting en de afsluitbaarheid van het woongebouw en de woningen volgen we de richtlijnen van het politiekeurmerk (dit komt mogelijk niet overeen met vleermuisvriendelijke verlichting, maar in kader van levensloopbestendige woningen maken we deze keuze).

Woonomgeving

Voor de woonomgeving gaan we uit van het basispakket Woonkeur. Hieronder lichten we enkele zaken nader toe.

- In totaal zijn minimaal 3 miva-parkeerplaatsen op eigen terrein: plekken met een vrije strook, waarmee de totale breedte 3.500mm is. Daarnaast zijn er op de openbare weg, nabij de entrees, meerdere miva-parkeerplaatsen.
- In het souterrain bevinden zich 20 overzichtelijke parkeerplaatsen en de buitenbergingen van de woningen. De bergingen zijn geclusterd en allemaal met trappen en liften bereikbaar. Voor de toegang van fietsen tot de bergingen wordt vanaf het binnenterrein een hellingbaan met het VeloComfort-systeem (lopend bandje voor omhoog en remmende borstels voor omlaag) gemaakt. Bovendien is er een collectieve fietsenberging op het binnenterrein.
- Niveaunderschillen voldoen aan de richtlijnen uit Woonkeur.

Toegankelijkheid woningen

Het voormalige complex van Witteveen & Bos bestaat uit meerdere bouwdelen met veel verschillende niveaus en verdiepingshoogten. Doormiddel van nieuwe trappenhuizen en liften worden de meeste woningen rolstoeltoegankelijk, maar mede door b.v. monumentale entrees en bestaande niveaunderschillen is dat niet overal mogelijk. Hieronder een overzicht van de toegankelijkheid van de woningen en de evt. niveaunderschillen binnen de woningen en de buitenruimten.

Categoriën:

- A**= Toegang volledig rolstoeltoegankelijk en gelijkvloers
- B**= Toegang met klein trappetje; max. 4 treden
- C**= Binnentrap, primaire functies en buitenruimte qwk rolstoeltoegankelijk
- D**= Binnentrapje, evt. traplift
- E**= Binnentrap, primaire functies op verschillende bouwlagen

T2a_A

Begane grond; 90mm+P; 92m² GO

- Toegang drempelloos vanaf trottoir
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

T2b_D

Begane grond; 90mm+P; 81m² GO (exclusief entresol)

- Toegang drempelloos vanaf trottoir
- Woning deels ca. 700mm verdiept (bestaand), evt. trapliftje
- Entresol als optie; geen primaire woonruimte
- Buitenruimte deels gelijkvloers

T2c_A

Eerste verdieping; 4.600mm+P; 101m² GO

- Toegang drempelloos bereikbaar met lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

T2d_E

Eerste verdieping; 4.600mm+P (deel 3.520 en 6.620+P) ; 114m² GO

- Toegang drempelloos bereikbaar met lift
- Deels split level (bestaand), evt trapliftje
- Buitenruimte gelijkvloers

T2e_D

Tweede verdieping; 8.700mm+P; 138m² GO

- Toegang drempelloos bereikbaar met lift
- Woning (bijna) helemaal op 1 bouwlaag
- Buitenruimte ca. 1.100mm verhoogd (bestaand), evt. trapliftje

T4a_C

Beletage en souterrain; 810mm+P, deels 1.890mm+P; 172m² GO

- Toegang drempelloos bereikbaar met lift
- Deel in souterrain, maar alle primaire functies op 1 bouwlaag
- Buitenruimte ca. 200mm verlaagd, evt terras gelijkvloers maken.

T4b_D

Eerste verdieping; 4.990mm+P; 137m² GO

- Toegang drempelloos bereikbaar met lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte en tuinkamer ca. 1.500m verlaagd (bestaand); evt. trapliftje

T4c_A

Tweede verdieping; 9.260mm+P; 135m² GO

- Toegang drempelloos bereikbaar met lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N11a_B

Beletage; 590mm+P; 152m² GO

- Toegang via monumentaal bestaand trapje vanaf trottoir
- Kleine lift naar bergingen in souterrain
- Woning op 1 laag

- Buitenruimte gelijkvloers

N11b_B

Eerste verdieping; 5.040mm+P; 117m² GO

- Toegang via monumentaal bestaand trapje vanaf trottoir naar entreehal
- Kleine lift naar woning en bergingen in souterrain
- Woning op 1 laag
- Buitenruimte ca. 400mm verlaagd; evt terras verhogen of liftje

N11c_B

Tweede verdieping; 8.980mm+P; 113m² GO

- Toegang via monumentaal bestaand trapje vanaf trottoir naar entreehal
- Kleine lift naar woning en bergingen in souterrain
- Woning op 1 laag
- Buitenruimte n.t.b.

N12a_E

Souterrain en beletage; 2.400mm-P en 610mm+P; 179m² GO

- Toegang via monumentaal bestaand trapje vanaf trottoir naar entreehal
- Woning op 2 bouwlagen met binnentrap naar souterrain
- Buitenruimte gelijkvloers

N12b_E

Eerste en tweede verdieping; 5.090mm+P en 8.970mm+P; 164m²

- Toegang via monumentaal bestaand trapje vanaf trottoir naar entreehal
- Maisonette met eigen binnentrap
- Buitenruimte gelijkvloers op 1^e verdieping (wel drempel)

N13a_E

Souterrain en beletage; 2.400mm-P en 610mm+P; 172m² GO

- Toegang met monumentaal bestaand trapje vanaf trottoir naar entreehal
- Woning op 2 bouwlagen met binnentrap naar souterrain
- Buitenruimte gelijkvloers

N13b_E

Eerste en tweede verdieping; 5.090mm+P en 8.970mm+P; 164m²

- Toegang via monumentaal bestaand trapje vanaf trottoir naar entreehal
- Maisonette met eigen binnentrap
- Buitenruimten gelijkvloers op 1^e verdieping (wel drempel)

N14a_A

Beletage; 420mm+P; 79m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje (oude monumentale entree als optie)
- Woning op 1 bouwlaag
- Geen buitenruimte

N14b_E

Eerste verdieping; 4.840mm+P; 84m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag, maar
- Binnentrap i.v.m. bestaand hoogteverschil; evt. trapliftje
- Buitenruimte gelijkvloers

N14c_E

Tweede verdieping; 8.780mm+P; 81m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift

- Woning op 1 bouwlaag, maar
- Binnentrapje i.v.m. bestaand hoogteverschil; evt. trapliftje
- Buitenruimte optie dakterras met trap

N15a_BBeletage; 420mm+P; 101m² GO

- Toegang via trapje vanaf trottoir tgv bestaand hoogteverschil
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15b_ABeletage; 420mm+P; 127m² GO

- Toegang via trapje vanaf trottoir tgv bestaand hoogteverschil
- Evt 'achteringang' via hoofdentree met plateauliftje
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15c_ABeletage; 420mm+P; 117m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15d_AEerste verdieping; 3.520mm+P; 130m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15e_AEerste verdieping; 3.520mm+P; 110m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15f_AEerste verdieping; 3.520mm+P; 112m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15g_ATweede verdieping; 6.620mm+P; 169m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15h

Vervallen

N15i_ATweede verdieping; 6.620mm+P; 169m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15j_A

Tweede verdieping; 6.620mm+P; 115m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15k_A

Derde verdieping; 9.720mm+P; 142m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15l_A

Derde verdieping; 9.720mm+P; 172m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

N15m_A

Derde verdieping; 9.720mm+P; 88m² GO

- Toegang via hoofdentree met plateauliftje en lift
- Woning op 1 bouwlaag
- Buitenruimte gelijkvloers

Bergingen

Souterrain

- Alle bergingen bereikbaar met lift en trap
- Fietstoegang N11 via flauwe hellingbaan (<20°).
- Fietstoegang overige bergingen met VeloComfort-systeem (zie woonomgeving)
- Kleine collectieve fietsenberging op maaiveld

Resultaat

- A:** 15/30 = 50% (toegang volledig rolstoeltoegankelijk en gelijkvloers)
- B:** 4/30 = 13% (toegang met klein trappetje; max. 4 treden)
- C:** 1/30 = 3% (binnentrap, primaire functies en buitenruimte rolstoeltoegankelijk)
- D:** 3/30 = 10% (binnentrapje, evt. traplift)
- E:** 7/30 = 23% (binnentrap, primaire functies op verschillende bouwlagen)

BIJLAGE 3 - Advies Planadviesraad

PAR 17 september 2020

Aanwezigen Planadviesraad (PAR)

Ellen Marcusse, Pieter Brink, Marc Eijkelkamp, Ingrid Nij Bijvank – van Here!, Cor Bouwstra, Mascha van Damme.

Aanwezigen gemeente:

Frank van Unen

Besloten behandeling

Van Twickelostaat - Noorderbergsingel - Verbouwen van kantoor tot woningen

Status: Vooroverleg

Toetsingskader: Beeldkwaliteitsplan “kwaliteit voor ogen”

Aanwezig: Architect dhr. Y. Tamminga SBH

Het plan voor het transformeren van kantoren tot woningen wordt in een pre-advies voorgelegd aan de planadviesraad. De architect licht het plan toe. Het doel is om de juiste informatie m.b.t. de richting te verkrijgen en zodoende het plan passend te krijgen in het vervolg traject.

De locatie ligt aan de rand van het historisch centrum en het Beschermd stadsgezicht. Het is eigenlijk de inleiding tot het historisch centrum. Het ligt op de hoek van de Noorderbergsingel en de Kapjeswelle, langs de IJssel. De locatie ligt op de hoek van de bebouwing van de oude binnenstad. Vanuit het westen benader je de stad via buitenwijken, het spoorviaduct en enkele vrijstaande woningen. Een markant gebouw op de locatie vergroot de herkenbaarheid en versterkt de overgang naar de historische binnenstad. De huidige bebouwing aan de Kapjeswelle kenmerkt zich door grote villabebouwing, aan de Noorderbergsingel door herenhuizen. Op de hoek van de locatie, de zichtlocatie, is eind vorige eeuw een nieuwe villa in historische stijl gebouwd. In de loop van de tijd is de locatie volgebouwd en aan elkaar gekoekt. De insteek van het plan is ontvlechten en het strippen van de bestaande hoekbebouwing en het hergebruik van het casco. Dit casco sluit in zijn verdiepingshoogte niet aan op de naastliggende herenhuizen. Het plan bestaat uit meerdere gebouwdelen / panden die in de loop van de tijd aan elkaar zijn gegroeid. Het plan bestaat uit herenhuizen aan de singel, het casco (hoekpand), een tusselid en een oude villa. Een belangrijke opgave is de aansluiting van het hoekpand op de herenhuizen. Het hoekpand heeft drie lagen en de herenhuizen twee lagen | De aansluiting is in de gevel opgelost door de gevelopeningen over twee lagen te laten lopen. Het binnenterrein en de bebouwing aan de binnenzijde van het plan wordt opgeschoond en het bestaande tussen lid aan de Kapjeswelle wordt geopend op de begane grond met doorzicht naar de IJssel en is in architectuur zo transparant mogelijk ontworpen. Voor de nieuwe gevels van het hoekpand is het concept 'modern en abstract', waarbij het hoekpand een hoofd-oriëntatie op de IJssel krijgt. Voor het binnenterrein met het parkeren en de entree van de gebouwen is het uitgangspunt 'eenduidigheid'. De bestaande villa wordt behouden en om hierin appartementen te creëren zijn er aanpassingen in de kap voorgesteld. Hergebruik van de bestaande villa en het casco van de hoekbebouwing is het uitgangspunt.

Bevindingen van de PAR

De planadviesraad is positief over het transformeren van kantoren naar woningen en heeft waardering voor de analyse van de bebouwing en de plek in de stad. Het betreft een markant punt in de stad, het begin van het historisch centrum aan de Kapjeswelle. De ontwikkeling van deze locatie vereist een ontwerp in sterke samenhang met de omgeving. Vanuit dit uitgangspunt heeft de PAR de volgende opmerkingen bij het voorliggende plan. Het hoekpand dient een duidelijke hoek oriëntatie te krijgen. Dus zowel een oriëntatie op de singel als op de IJssel is van belang. M.b.t tot de architectuur is de planadviesraad akkoord met een eigentijdse invulling, echter zal deze subtieler aan moeten sluiten op de bestaande bebouwingskenmerken.

De planadviesraad vraagt zich af of de bestaande knoop, de verweving van de bestaande gebouwen, niet verder ontvlechten zou moeten worden. Daarbij zijn er 2 mogelijke opvattingen; is het concept

wonen in villa's of wonen in een complex. Het hergebruik van het bestaande casco van het hoekpand zorgt voor een lastige puzzel, verschillende hoogten en bestaande ontsluitingen. Het hergebruik is positief. Het gevolg hiervan is ook dat er een grote variatie aan plattegronden en woningen ontstaat en het daarmee geschikt is voor een brede doelgroep.

Conclusie van de PAR

De planadviesraad is positief over het initiatief en het in een vroeg stadium van planontwikkeling betrekken van de planadviesraad. De planadviesraad heeft grote waardering voor de programmatische en ruimtelijke studie die is verricht.

De PAR vraagt aandacht voor een duidelijk uitgangspunt. De mate van ontvlechten van de bebouwing is daarin een wezenlijke keuze. De architectuur van de hoekbebouwing vraagt om een subtielere aansluiting bij de context en de kenmerken van bebouwing in het historisch centrum. De op de IJssel gerichte oriëntatie en architectonische vormgeving is niet passend bij de locatie en in relatie tot de alzijdige oriëntatie van de naastliggende villa's. Het advies is om met aanpassingen in de kap van de bestaande villa heel terughoudend te zijn. Verder is het advies het tussenlid meer ondergeschikt en transparanter te ontwerpen ten opzichte van de villa's.

De planadviesraad kijkt uit naar de verder ontwikkeling van dit plan.

BIJLAGE 4 Natuurinclusief bouwen maatregelen**Memo**

Datum : 23 juni 2020

Aan : Carolien Voogt

Van : Erik Lam, Beleid

Onderwerp : Puntensysteem Natuur Inclusief Bouwen Van Twickelostraat
Beleidsadvies Ecologie 2020: 174

Voor dit project zullen minimaal tien punten gescoord moeten worden om te kunnen zeggen dat er - vrijwillig- mee gedaan wordt met het Natuur Inclusief Bouwen. Indien uit de natuurtoets blijkt dat er maatregelen genomen moeten worden, vallen die weg tegen deze maatregelen.

Maatregel	Aantal punten
------------------	----------------------

Tien nestelgelegenheden (per 10 kasten 1 punt) voor Huismussen (aan de noord- oostzijde) op tenminste drie meter hoogte.	1
Tien nestelgelegenheden (per 10 kasten 1 punt) voor Gierzwaluwen (aan de noordoostzijde). Op tenminste vijf meter hoogte. Er dient een vrije aanvliegroete te zijn (geen bomen, masten etc. voor de kasten).	1
Nestplaatsen (1 punt per nestplaats) creëren voor Spreeuwen.	1
Twee inbouwverblijfplaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.	3
Indien er een ondergrondse parkeergarage komt is het vast mogelijk daar een vleermuisverblijfplaats in te integreren.	8
Nestkasten (per kast 1 punt), bijvoorbeeld geïntegreerd in het metselwerk plaatsen voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.	1
Groen dak extensief (voornamelijk streekeigen soorten, grondlaag vier-zeven cm.) toepassen. Minimaal 50% van de dakoppervlakte. Per dak 5 punten.	5
Hagen of groene erfafscheidingen maken die passeerbaar zijn voor kleine dieren (als Egels).	1
Verblijfplaats voor Egels maken in de vorm van een nestkast of stronkenhoop.	1
Insectenhotel (minimaal 1x1 m) op zonnige plaats.	1
Groenvoorziening aanleggen van streekeigen soorten waarbij met name vlinders en wilde bijen gefaciliteerd worden. De groenvoorziening kan ook verdeeld worden over beide deelgebieden.	3
Eigen voorstel voor natuur inclusief bouwen.	In overleg

Bijlage 5 Communicatieplan



Thuis aan de Welle

Uitgangspunten Communicatiestrategie & -plan

1. Thuis aan de Welle – een inleiding

Op een geweldige plek aan de IJssel, op een steenworp afstand van Deventer binnenstad, verrijst Thuis aan de Welle. Een fraai nieuwbouwproject met **30 moderne, royale en duurzame** appartementen. Ooit resideerden hier de notabelen van de stad, vervolgens werd het een kantoorlocatie en straks wordt het weer een thuis. Thuis aan de Welle staat voor **stads wonen aan de IJssel**.

Op dit moment is het voorlopig ontwerp van het gebouw en haar appartementen afgerond. Het definitief ontwerp wordt eind februari verwacht waarna de *presale*/het verkooptraject van de appartementen definitief kan starten.

Teneinde het verkooptraject maximaal voor te bereiden en te ondersteunen middels communicatie, zijn de **uitgangspunten voor de communicatie** rondom het ontwikkelproject door ons uitgewerkt in een intern document. In dit externe document presenteren wij onze algemene beschrijving van de stakeholders met bijbehorende accounthouders om daarmee de communicatietaken, -rollen en -verantwoordelijkheden voor iedereen helder te hebben. **Vervolgens richten we ons in dit document specifiek op de doelgroepen direct omwonenden/omgeving** teneinde de gemeente te informeren over onze wijze van omgevingscommunicatie. Achtereenvolgens komen in dat verband aan bod: (1) de omgevingscommunicatiedoelstellingen en -strategie, 2) de communicatieboodschap(en) en (3) de in te zetten middelen in de tijd (plan).

2. Stakeholders – met wie hebben we te maken?

Naast de direct betrokkenen zoals ontwikkelaar, architecten, makelaars, het bouwbedrijf en (potentiele) kopers, hebben we ook te maken met andere stakeholders zoals de directe omgeving van het project. Startpunt voor dit communicatiedocument vormt daarom het in kaart brengen van de belangrijkste projectstakeholders (en daarmee **doelgroepen van communicatie**).

Bij de ontwikkeling van het nieuwbouwproject Thuis aan de Welle maken we globaal onderscheid in primaire stakeholders en secundaire stakeholders. De primaire stakeholders staan dicht bij de ontwikkeling van Thuis aan de Welle en hebben een grote invloed op het resultaat en een direct belang (dragen direct bij aan het gewenste resultaat). De secundaire stakeholders staan wat verder weg en hebben minder/geen belang, doch kunnen wel (grote) invloed hebben op het gewenste resultaat.

Op de volgende pagina in overzicht **de stakeholders met bijbehorende accounthouders** voor wat betreft de communicatieverantwoordelijkheden i.r.t. de stakeholder(groepen).

Primaire stakeholders	Accounthouders
	<i>Definitie: zij zijn eindverantwoordelijk voor de (organisatie van de) communicatie/dialog met de genoemde stakeholder(sgroep) aan de linkerzijde – bijbehorende communicatietaken kunnen wel elders worden belegd.</i>
Ontwikkelteam: Ontwikkelaar: RF Vastgoed Ontwikkelaar: Bouwbedrijf Kooi Architect: Buro SBH Bouwbedrijf: BV Bouwbedrijf Kooi Appingedam	RF Vastgoed
Adviseurs: Binnenhuisarchitect Lot Sturm Makelaar: Thoma Post Makelaars Makelaar: Miqa Makelt M3E Bouwkostenmanagement Sweco Pieters Bouwtechniek Huisman & Van Muijen Installatieadviseurs	RF Vastgoed
Marketing- en communicatiebureau Incombinatie	BV Bouwbedrijf Kooi Appingedam
Onderaannemers & leveranciers <i>N.t.b.</i>	BV Bouwbedrijf Kooi Appingedam
(Potentiele) kopers	De ontwikkelaars: RF Vastgoed BV Bouwbedrijf Kooi <i>Eindverantwoordelijkheid weliswaar bij Ontwikkelaars. Zeer belangrijke communicatietaken voor makelaars en kopersbegeleider hier, Incombinatie verzorgt middelen.</i>
Secundaire stakeholders	Accounthouders
	<i>Definitie: zij zijn eindverantwoordelijk voor de (organisatie van de) communicatie/dialog met de genoemde stakeholder(sgroep) aan de linkerzijde – bijbehorende communicatietaken kunnen wel elders worden belegd.</i>
Gemeente Deventer (als verstrekker Omgevingsvergunning)	RF Vastgoed
Financiële instellingen/verzekeraars (o.a. Woningborg)	De ontwikkelaars: RF Vastgoed BV Bouwbedrijf Kooi
Direct omwonenden	De ontwikkelaars: RF Vastgoed BV Bouwbedrijf Kooi <i>Incombinatie verzorgt middelen in opdracht van Ontwikkelaars</i>
Omgeving (zowel wijkniveau als Deventer als stad)	De ontwikkelaars: RF Vastgoed BV Bouwbedrijf Kooi
Media	De ontwikkelaars: RF Vastgoed BV Bouwbedrijf Kooi
In dit document focussen we enkel op de groen gearceerde stakeholder(groepen).	

Met name bij de communicatie met (potentiele) kopers, omgeving, direct omwonenden en media ligt weliswaar de eindverantwoordelijkheid voor de communicatie bij de ontwikkelaars RF Vastgoed en BV Bouwbedrijf Kooi Appingedam, in praktijk zullen veel communicatietaken en/of communicatiemiddelen worden uitgevoerd/uitgewerkt door onder andere **de betrokken makelaars, de kopersbegeleider(s) en Incombinatie**. Genoemde partijen spelen voor ons een cruciale adviserende en ondersteunende rol in de communicatie met genoemde doelgroepen (en daarmee het succes ervan).

3. Communicatiedoelstellingen en -strategie

Per stakeholder(groep) hebben we in dit hoofdstuk de **communicatiedoelstelling(en)** geformuleerd en beschreven met welke **strategie** we deze doelstellingen willen bereiken en wie daarbij een **belangrijke rol** spelen.

Stakeholder	Communicatiedoelstellingen & -strategie
<p>Direct omwonenden</p>	<p><i>We maken in dit document onderscheid in de doelstellingen: weten, begrijpen, ondersteunen, bespreken, betrekken en verbinden</i></p> <p>Communicatiedoelstellingen Fase "van onbekend met het project naar bekend met het project en haar fasen" Communicatiedoelstellingen: informeren en draagvlak creëren en interesseren voor eventueel ambassadeurschap (weten, begrijpen, betrekken)</p> <p>Fase "bouwen" Communicatiedoelstellingen: informeren en draagvlak creëren/behouden. (weten, begrijpen, bespreken, betrekken)</p> <p>Communicatiestrategie We informeren over de plannen en creëren draagvlak door continu <u>tijdig en transparant</u> te communiceren en de omgeving te <u>betrekken</u> bij belangrijke mijlpalen en/of te verwachten hinder en overlast. We bieden de omgeving bovendien een <u>vast aanspreekpunt</u> bij vragen/klachten en houden waar relevant/mogelijk kijklagen. Waar mogelijk zetten we direct omwonenden in het voortraject in als <u>visitekaartje/ambassadeur</u> om potentiële kopers te interesseren voor het wonen in de wijk/in Deventer.</p> <p>Keyplayers Met name de <u>Ontwikkelaars</u> spelen een belangrijke rol in de communicatie met omwonenden. Zij laten zich daarbij ondersteunen door Incombinatie en partners bij de ontwikkeling van middelen.</p>
<p>Omgeving (wijkniveau/Deventer)</p>	<p>Communicatiedoelstellingen Informeren over de plannen in de wijk en bijbehorende fasering Communicatiedoelstellingen: informeren (weten)</p> <p>Communicatiestrategie We <u>informeren</u> over de plannen zodat we 'referral-kansen' via de omgeving maximaal benutten (het tippen van vrienden en familie over de plannen). We informeren over de plannen zodat de bewoners <u>goed op de hoogte</u> zijn van de plannen in hun wijk/stad.</p> <p>Keyplayers Met name de <u>Ontwikkelaars</u> spelen een belangrijke rol in de communicatie met de omgeving. Zij laten zich daarbij ondersteunen door Incombinatie en partners.</p>

4. Inhoud van de communicatie – kernboodschap en stijl

De huisstijl van Thuis aan de Welle bestaat uit:

- Naam: Thuis aan de Welle
- Pay-off: Stads Wonen aan de IJssel

Tekst

De kernboodschap bestaat in de basis **consequent /altijd** uit de volgende elementen:

- Projectkenmerken
 - 30 moderne, zeer royale en duurzame appartementen
 - Uniek voor Deventer (IJssel en singel)
- Locatiekenmerken (unieke projectlocatie – soortgelijke projecten zijn er niet)
 - Stads wonen: wonen in de stad met alle voorzieningen en volop levendigheid op loopafstand, maar ook de natuur dichtbij (veel groen in de omgeving)
 - Aan de IJssel: wonen aan het water is dynamisch en rustgevend, een prachtig uitzicht
 - Historie: een pand met een rijke historie
 - Deventer: kenmerken Deventer, fijn wonen in Deventer
- Ontwerp en materialisatiekenmerken
 - Hoog afwerkingsniveau: gebouw met uitstraling en allure
 - Toekomstbestendig: duurzaam en onderhoudsvriendelijk

Deze boodschap wordt naargelang de tijd (en gereedkomen definitief ontwerp verfijnd). Dan worden ook elementen als planning toegevoegd en (zodra fase realisatie nadert) uiteraard ook de te verwachten hinder en overlast, mijlpalen om samen te vieren, etc. De omgevingscommunicatie sluit daar telkens naadloos op aan zodat omgeving tijdig en transparant geïnformeerd is en te allen tijde weet waar zij terecht kan bij vragen.

Beeld

Nader te bepalen (zodra definitieve ontwerpen er zijn). Tot die tijd de huisstijl met sfeerbeelden aansluitend op de kernboodschap.

5. Plan: welke middelen zetten we wanneer in?

De huidige planning voor wat betreft de omgevingscommunicatie ziet er als volgt uit:

- In **december** verzenden wij de tweede nieuwsbrief naar alle inschrijvers voor de nieuwsbrief (dat betreft ook omwonenden die aanwezig waren op de informatiebijeenkomst en/of zich via de website thuisaandewelle.nl hebben aangemeld voor de nieuwsbrief).
- In **december** richten wij onze social mediakanalen in zodat die gereed zijn om in 2021 te gebruiken voor algemene communicatie over het project.
- In **december/januari** plaatsen wij een sfeerbord met verwijzing naar onze website Thuisaandewelle.nl zodat het voor de omgeving zichtbaar is wat er gaat gebeuren.
- Naar gelang er meer informatie bekend is en de ontwerpen definitief worden, werken wij telkens **onze website en socials** bij met de meest actuele informatie. Thuisaandewelle.nl is de basis voor alle informatie. Aanvullend versturen wij met regelmaat een nieuwsbrief.
- Wij gaan in **januari 2021** in gesprek met de buurtvereniging en **enkele omwonenden** om hen bij te praten over het project.
- Wij houden in **februari/maart** opnieuw een informatiebijeenkomst en presenteren daar de meest actuele informatie (ook voor omwonenden)
- Ruim voor de start van de **realisatiefase** stellen wij een omgevingscommunicatieplan op (**BLVC**).