

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Transformatie leegstaande kantorenpanden naar wonen en werken in de Kien

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 12-07-2022
Notanummer	: 2022-233
Datum	: 12-07-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Masterplan Transformatie Verzetslaan 30 - Pikeursbaan - Veldboom - feb 2022.pdf, Werken wonen en ontmoeten aan de Verzetslaan en Pikeursbaan - persbericht juli 2022.docx

Parafering

05-04-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

- * 06-04-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 07-04-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf
- * 05-07-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 07-07-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

13-07-2022

B & W d.d.: 12-07-2022

Besluit

1. Het "Masterplan transformatie Verzetslaan 30 - Pikeursbaan" als basis voor de transformatie van werken naar wonen en vast te stellen
2. De uitgangspunten in de buitenruimte, opgenomen in de presentatie "VO Buitenruimte" vast te stellen als basis voor verdere uitwerking in de anterieure overeenkomst
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de Raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

In 2021 heeft het College van B&W een Intentieovereenkomst gesloten met Veldboom Vastgoedontwikkeling voor de transformatie van de leegstaande kantoren aan de Verzetslaan 30, Pikeursbaan 11 en Pikeursbaan 9. Doel van deze intentieovereenkomst was te komen tot een evenwichtig Masterplan waarin wonen, werken, levendigheid en duurzame kwaliteit van binnen- en buitenruimtes centraal staat. Dit Masterplan ligt nu voor.

Omdat het een beperkte transformatie betreft die deels binnen het geldende bestemmingsplan kon plaatsvinden (Pikeursbaan 9) en deels met beperkte planologische procedures, is tijdens het opstellen van het masterplan de transformatie deels al in gang gezet. De transformatie naar de eerste 16 wooneenheden is gestart in het najaar van 2021 en omwonenden zijn hierover geïnformeerd door de ontwikkelaar. Tevens is ten tijde van de planvorming bekend geworden dat Witteveen en Bos de hoofdhuurder wordt van het te behouden

kantorenpand aan de Verzetslaan 30. Dit pand ondergaat een grondige verbouwing, waarbij het openen van de gevel aan de Verzetslaanzijde en het scheiden van het gebouw ten opzichte van het pand Pikeursbaan 11 het meest in het oog springt. Ook hiervoor is inmiddels een vergunning verleend. De transformatie en het ophogen van Pikeursbaan 11 is, naast de kwaliteitsslag in het nieuw te ontwikkelen semi openbare gebied, de meest ingrijpende wijziging; zowel voor omwonenden als planologisch. Voorafgaand aan deze ontwikkeling ligt het Masterplan voor. Het geeft de totale ontwikkeling weer en vormt de basis voor de vierde en tevens laatste planologische procedure; de afspraken in de anterieure overeenkomst inzake de semi openbare ruimte en de informatieverstrekking aan de directe omgeving. Gevraagd wordt het Masterplan vast te stellen en ter kennisname naar de gemeenteraad te sturen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Bijdrage aan de ontwikkeling van een levendig onderdeel van de Kien waar wonen en werken en ontmoeten in de binnen- en buitenruimte mogelijk worden gemaakt.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Ontwikkelperspectief de Kien, vastgesteld 1 december 2021
- * Besluit 2019-001168-uitgangspunten-Verzetslaan-30

Betrokken partijen en participatie

Eigenaar en initiatiefnemer is Veldboom Ontwikkeling. Zij zullen de woonruimtes en de kantoren verhuren. Witteveen en Bos is de beoogde hoofdhuurder; zij zijn actief betrokken bij de verlevendiging en verduurzaming van het pand en de buitenruimte.

Tijdens de inspraakrondes op het Ontwikkelperspectief de Kien in 2021 zijn ook bewoners en betrokkenen rondom deze locatie meegenomen. Tevens heeft de ontwikkelaar de directe burens per brief geïnformeerd over de vervolgstap; de transformatie van de eerste appartementen op de Pikeursbaan 9. Het bestaande bestemmingsplan bood deze ruimte. Op 29 maart 2022 heeft een informatieavond op locatie plaatsgevonden om het totale plan en de principes voor de buitenruimte toe te lichten. Ca 30 direct omwonenden waren hierbij aanwezig. Er is overwegend positief gereageerd op zowel de functiemenging als de kwaliteitsslag in de buitenruimte. De zorgen die leven zijn grotendeels gericht op individueel ervaren knelpunten in de bestaande (verkeers)situatie Pikeursbaan en Pikeurshof en keuzes in de verdere uitwerking. Belangrijke aanpassing die heeft plaatsgevonden is de aanpassing van het parkeren naar maaiveldniveau. Vanuit sociale veiligheid waren er zorgen bij de eerder gekozen oplossing die meer verdiept lag. Omdat de verwachting is dat ook het groen beter tot zijn recht komt in de volle grond in plaats van op het eerder getekende 'dek', is de nieuw voorgestelde oplossing akkoord bevonden en aangepast. Voorafgaand aan de start van de laatste procedure wordt de omgeving hierover actief geïnformeerd door de ontwikkelende partij op 21 juli a.s.

Argumenten voor en tegen

De panden staan al geruime tijd leeg en het perceel maakt een grijze, versteende en verlaten indruk. Het nieuwe plan zorgt voor verlevendiging, de gewenste functiemenging met wonen voor starters en young professionals en verduurzaming en vergroening. Door het openwerken van de gesloten gevels, het scheiden van de

panden en de doorwaadbaarheid van het perceel aan meerdere zijden te faciliteren sluit het plan goed aan op de uitgangspunten in het Ontwikkelperspectief de Kien. De ontsluiting voor autoverkeer gaat plaatsvinden via de Verzetslaan; het parkeervraagstuk wordt op maaiveld opgelost. Door maatwerk toe te passen in de parkeernorm ontstaat meer ruimte voor groene verblijfs- en ontmoetingsruimte toe. Aan de voorzijde bij de Verzetslaan zal het Kien Kennislab de komende twee jaar haar intrek nemen. Ook dit zal ontmoeting en uitwisseling tussen studenten, professionals en bewoners in de Kien stimuleren. Naast Witteveen en Bos en de Kien resteren er nog nader te verhuren kantorenmeters op de begane grond van Pikeursbaan 11. De overige lagen worden getransformeerd naar wonen.

Op dit moment worden de 16 appartementen Pikeursbaan 9 gerealiseerd. Het betreft relatief kleine appartementen (tussen de 30 en 40 m² GVO). Bij voorkeur zijn deze appartementen minimaal 40 GVO; echter de constructieve beperkingen van het bestaande gebouw bepalen grotendeels de indeling; bij samenvoegen van deze appartementen zouden appartementen ontstaan die in de midden dure huur passen. Nu kent het totale plan een goede verdeling tussen goedkope huur (37%) middel dure huur 35% (Pikeursbaan 11) en een kleine 30% vrije sector huur; met name de twee laagse appartementen (maisonnettes) op de nog te realiseren toplaag Pikeursbaan 11. Pikeursbaan 9 (voornamelijk sociale huur) voorziet in de kelder in een aantal gezamenlijke voorzieningen en krijgt een gezamenlijk dakterras. Veldboom legt de semi openbare ruimte aan conform het nader uit te werken schetsontwerp en blijft de beheerder van het semi openbare terrein. De Gemeente toetst het verdere ontwerp en houdt toezicht op de realisatie. In de anterieure overeenkomst worden afspraken opgenomen inzake de aanhechting van de semi openbare ruimte op de openbare ruimte in eigendom van de Gemeente.

Financiële consequenties en dekking

De initiatiefnemer ontwikkelt de locatie voor eigen rekening en risico. De gemeente past kostenverhaal toe. Afspraken inzake ontwerp, aanleg en beheer openbare ruimte worden opgenomen in de anterieure overeenkomst voorafgaande aan de laatste procedure ten behoeve van de grootste transformatie van kantoor naar wonen op deze locatie.

Openbaarmaking en communicatie

Op 29 maart jl heeft de informatieavond voor de direct omwonenden en betrokkenen plaatsgevonden. Op 21 juli a.s. informeert Veldboom over de doorgevoerde wijzigingen. Planning en procedures zijn toegelicht.

Aanpak en uitvoering

Streven is de 6 appartementen op de toplaag Pikeursbaan 9 aansluitend te bouwen aan de huidige bouwstroom; deze vergunning is verleend

De vergunning voor de gevelaanpassing kantoorruimten is op 30 maart jl. verleend.

Contractvorming en procedure Transformatie Pikeursbaan 11: kwartaal 4 2022
Start laatste fase transformatie en aanleg openbare ruimte: kwartaal 4 2022 - medio 2023

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Transformatie leegstaande kantorenpanden naar wonen en werken in de Kien	Portefeuillehouder	Wethouder Grijsen,
Mededelingnummer	2022-233	Datum B en W besluit	12-07-2022
Team	DEV-PRO		

Inleiding: waarom deze mededeling

In april 2021 sloot het college van B&W een intentieovereenkomst met de nieuwe eigenaar van de leegstaande kantorenpanden aan de Verzetslaan 30 en Pikeursbaan 11 en 9. Doel was te komen tot een evenwichtig concept Masterplan waarin wonen, werken, levendigheid en duurzame kwaliteit van binnen- en buitenruimtes centraal staat. Het college is van mening dat op basis van de voorliggende informatie de ontwikkelaar erin geslaagd is aan deze doelstelling te voldoen. Het plan is op 29 maart 2022 besproken met direct omwonenden en andere belanghebbenden en geïnteresseerden. De transformatie van deze bestaande panden is planologisch mogelijk te maken met een tweetal ontheffingen van het geldende bestemmingsplan en twee reguliere omgevingsvergunningen. Dit past binnen de bevoegdheid van het college. Een bestemmingsplanwijziging is niet nodig om deze ontwikkelingen mogelijk te maken. Het masterplan wordt u ter kennisname toegezonden.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Ontwikkelperspectief de Kien, vastgesteld 1 december 2021
- * Besluit 2019-001168-uitgangspunten-Verzetslaan-30

Kern van de boodschap

Het college heeft het Masterplan voor de Verzetslaan 30 en de Pikeursbaan 9 en 11 vastgesteld. Dit Masterplan past goed in het vastgestelde Ontwikkelperspectief de Kien. Het nieuwe plan zorgt voor verlevendiging, de gewenste functiemenging van werken en wonen, met 54 woningen voor starters en young professionals. De leegstaande panden worden verduurzaamd en de versteende buitenruimte wordt mede dankzij maatwerk in de parkeeroplossing klimaatadaptief en groen uitgevoerd. Tevens komen de gewenste verbindingen van Verzetslaan naar Pikeursbaan en binnenstad voor fietsers en voetgangers tot stand.

Nadere toelichting

De transformatie van de leegstaande kantorenpanden op deze locatie naar een woonfunctie was al ten dele mogelijk op basis van het bestaande bestemmingsplan. Tijdens het opstellen van het masterplan is het eerste deel van de transformatie al in gang gezet (Pikeursbaan 9). De transformatie naar de eerste 16 wooneenheden is gestart in het najaar van 2021 en omwonenden zijn hierover geïnformeerd door de ontwikkelaar. Tevens is ten tijde van de planvorming bekend geworden dat Witteveen en Bos de hoofdhuurder wordt van het te behouden kantorenpand aan de Verzetslaan 30. Dit pand ondergaat een grondige verbouwing, waarbij het openen van de gevel aan de Verzetslaan zijde en het scheiden van het gebouw ten opzichte van het pand Pikeursbaan 11 het meest in het oog springt. Dit maakt de gewenste doorwaadbaarheid van Verzetslaan naar Pikeursbaan en binnenstad mogelijk. De verbouwing en het ophogen van Pikeursbaan 11 is, naast

de kwaliteitsslag in het nieuw te ontwikkelen semi openbare gebied, de meest ingrijpende wijziging. Voor de start van de benodigde ontheffing op het bestemmingsplan heeft het College het volledige plan vastgesteld. Dit geeft de totale ontwikkeling weer en is de basis voor de verdere uitwerking in samenspraak met de direct omwonenden.



Transformatie
Verzetslaan 30 & Pikeursbaan 9 en 11
te Deventer

16 februari 2022



+

**URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS**

Disclaimer

Dit is een samengesteld boekwerk.

Veldboom Vastgoed heeft Urban Climate Architects de opdracht gegeven een schetsvoorstel uit te werken voor de transformatie van een bestaand object.

Bij vragen en/of opmerkingen is Veldboom Vastgoed het eerste aanspreekpunt.

Er is een aanname gedaan op basis van de constructieve gegevens die voorhanden zijn.

De inhoud van het onderhavige boekwerk alsmede het gepresenteerde concept voor de voorgenomen transformatie is gezamenlijk eigendom van Urban Climate Architects en Veldboom Vastgoed. Deze informatie kan niet gebruikt worden zonder schriftelijke toestemming. Het kopiëren van dit boekwerk alsmede het verstrekken van deze informatie aan derden zonder toestemming is dan ook niet toegestaan.

INLEIDING

De gemeente Deventer heeft in het Ontwikkelperspectief De Kien, Stadscampus Deventer (2020) de ambitie uitgesproken om de zone rondom het Stationsplein, Handelskade en Verzetslaan uit te laten groeien tot de zogenaamde stadscampus De Kien: een inspirerende omgeving voor kennisintensieve bedrijven en onderwijsinstellingen, waar nieuwe concepten, producten en diensten worden ontwikkeld.

Partijen zijn gevraagd om bestaand vastgoed door te ontwikkelen binnen het concept van de Stadscampus. Daarbij gaat de voorkeur van het ensemble van Verzetslaan 30 en Pikeursbaan 9 en 11 uit naar een mix van wonen, kantoren, onderwijs en/of ondersteunende functies die een meerwaarde voor de Stadscampus hebben. In een nota van uitgangspunten heeft de Gemeente Deventer aangegeven onder voorwaarden te willen meewerken aan de ontwikkeling en benodigde bestemmingswijziging.

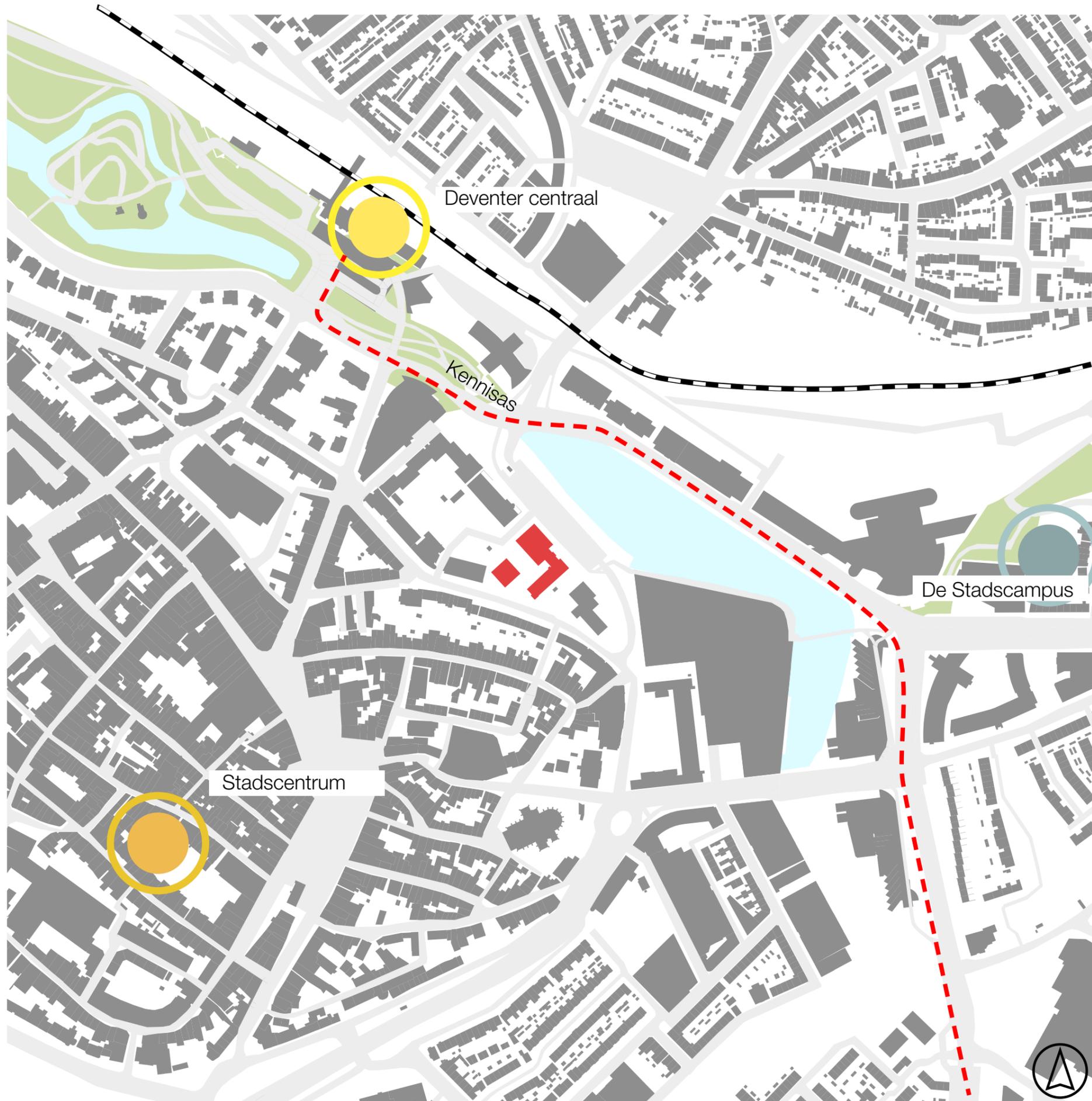
Verzetslaan 30
Ontwikkeling
levendige plint

Pikeursbaan 11
Ontwikkeling plint en kelder,
transformatie naar woningen en
optopping nieuwe woonlagen

Pikeursbaan 9
Optopping met
nieuwe woonlaag



Integraal plan

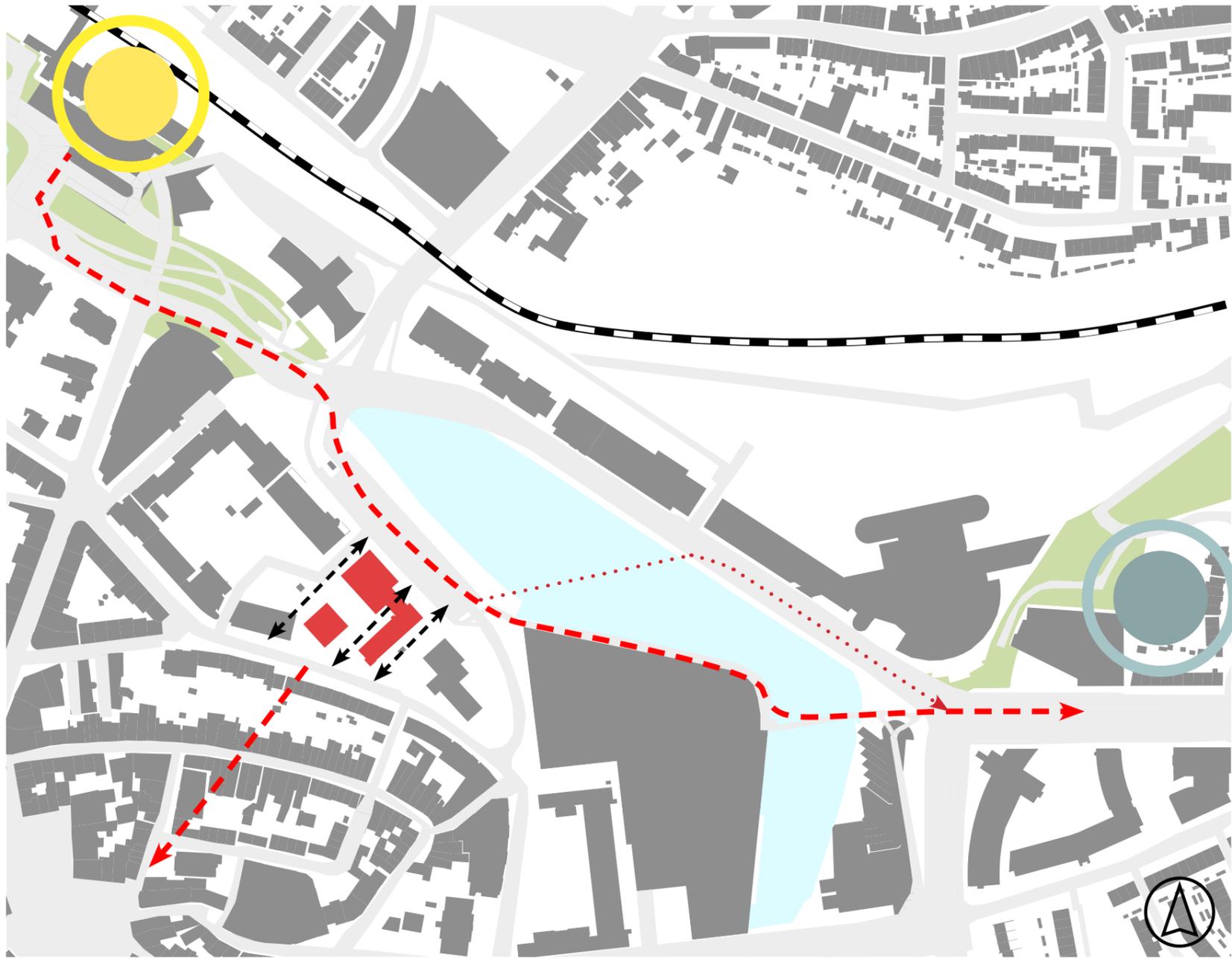


De Kien Stadscampus Deventer omvat het stationsgebied van Deventer en vormt de toegang tot de historische binnenstad. De Kien groeit uit tot een levendig en stedelijk gebied met ruimte voor werken, wonen, leren en ontspannen.

De voormalige kantoorpanden van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland liggen tussen het station van Deventer en de oude binnenstad in, en bevinden zich op loopafstand van de Saxion Hogeschool. Dit gebied vormt een belangrijke schakel tussen de Stadscampus en binnenstedelijke woonomgeving.

De bestaande kantoren zullen worden herontwikkeld en deels getransformeerd, zodat ze naast het traditionele werken ook aantrekkelijk zijn voor innovatieve ondernemingen en start-ups. Het complex zal worden verrijkt met woningen voor de doelgroep die via werk of opleiding verbonden is aan de Stadscampus.

gebouwen aan de Verzetslaan 30 en Pikeursbaan 9 en 11 zullen een centrale positie innemen binnen de Stadscampus, waar kennisintensieve organisaties en bewoners elkaar ontmoeten in een innovatieve en creatieve omgeving. Het gebied zal worden getransformeerd van een monofunctioneel zakelijk gebied naar een dynamisch, natuurinclusief leefmilieu waar er ruimte is voor zowel werken, wonen, leren en ontspannen.



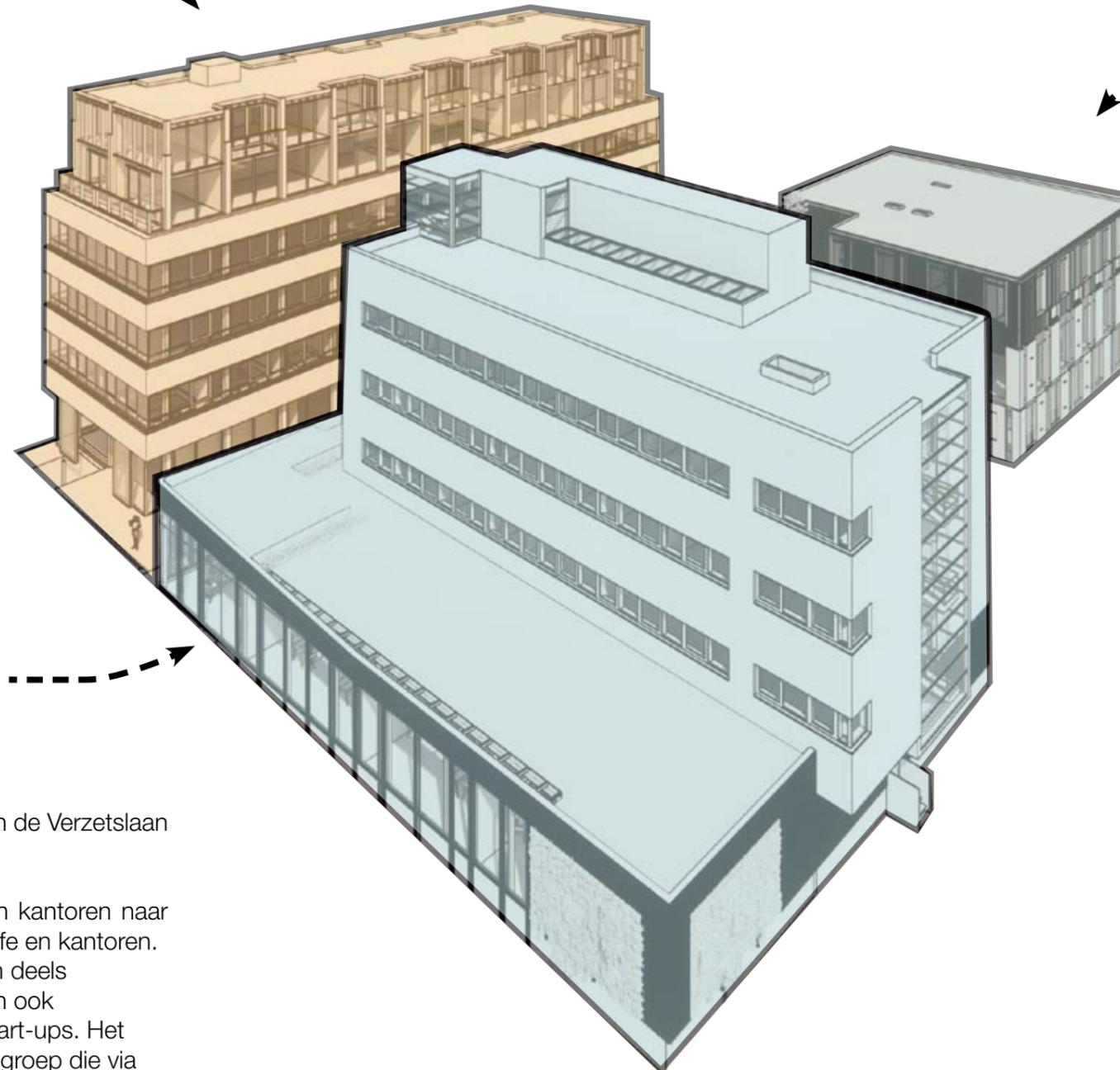
De projectlocatie bevindt zich op de route vanaf het station naar de stadscampus. Door deze ligging kan de projectlocatie functioneren als entree naar deze stadscampus waar kennisintensieve organisaties en bewoners elkaar ontmoeten in een innovatieve en creatieve omgeving.

De projectlocatie zal dienen als entree met een voorbeeldfunctie voor de verdere ontwikkeling van de stadscampus

Daarnaast vormt het een belangrijke schakel tussen de Stadscampus en binnenstedelijke woonomgeving.

Functies

Pikeursbaan 11
Ontwikkeling plint en kelder,
transformatie naar woningen en
optopping nieuwe woonlagen



Pikeursbaan 9
Optopping met nieuwe woonlaag



Verzetslaan 30
Ontwikkeling
levendige plint

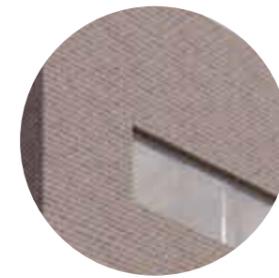
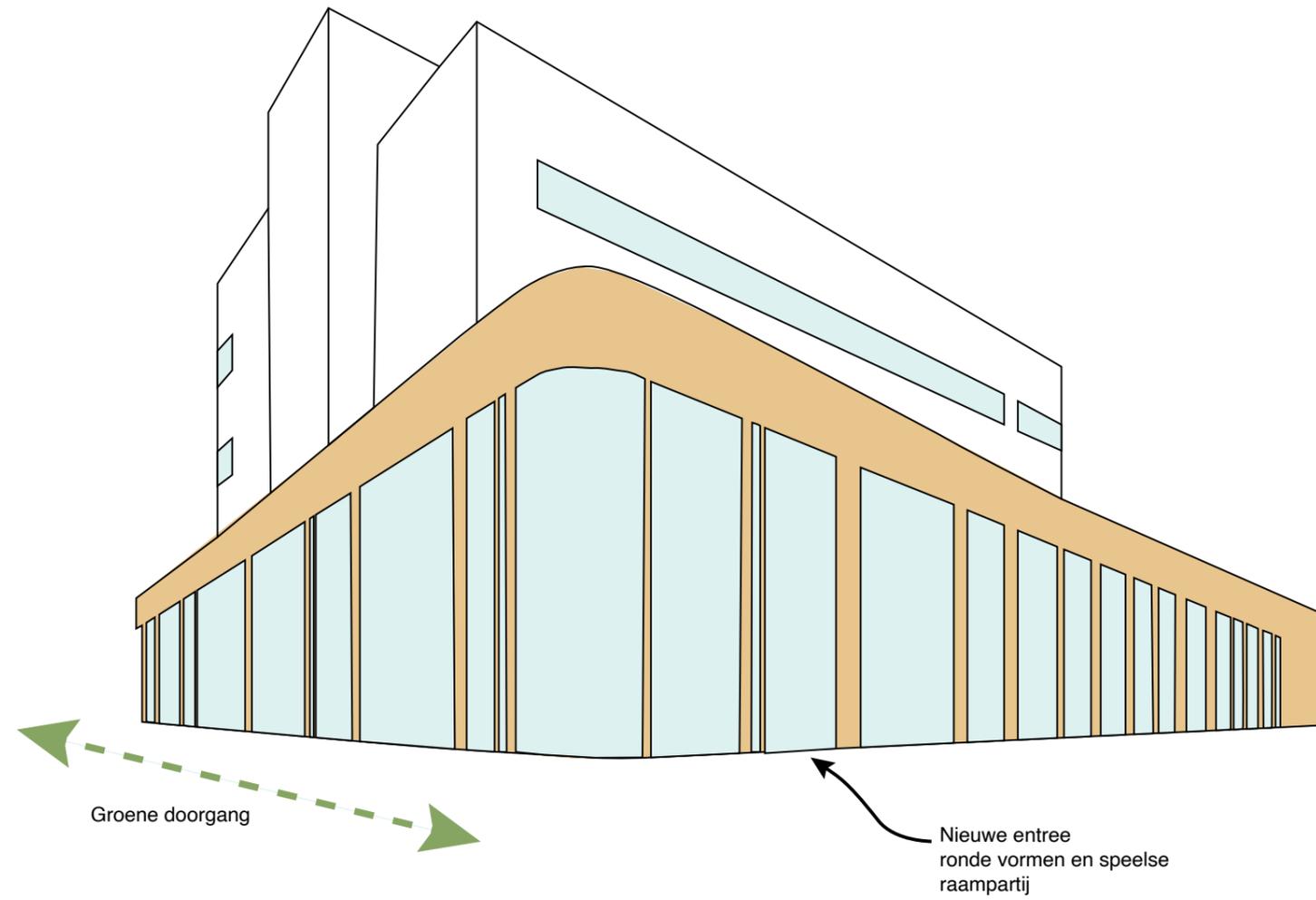
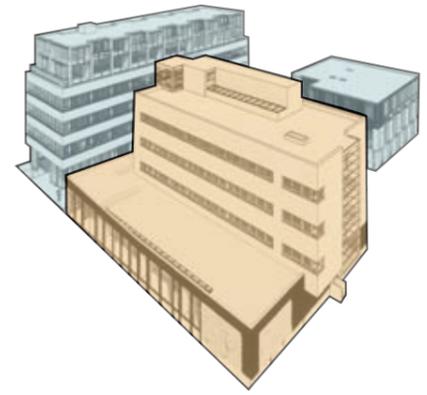


De entree wordt gevormd door de Pikeursbaan 9, 11 en de Verzetslaan 30.

De drie gebouwen zullen worden getransformeerd van kantoren naar een multifunctioneel gebied met woningen, een werkcafe en kantoren. De bestaande kantoren zullen worden herontwikkeld en deels getransformeerd, zodat ze naast het traditionele werken ook aantrekkelijk zijn voor innovatieve ondernemingen en start-ups. Het complex zal worden verrijkt met woningen voor de doelgroep die via werk of opleiding verbonden is aan de Stadscampus.

Doelgroepen





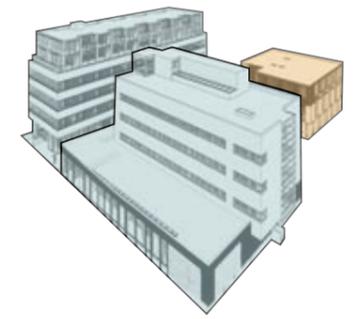
Materialisering bestaande gebouw



Materialisatie entree

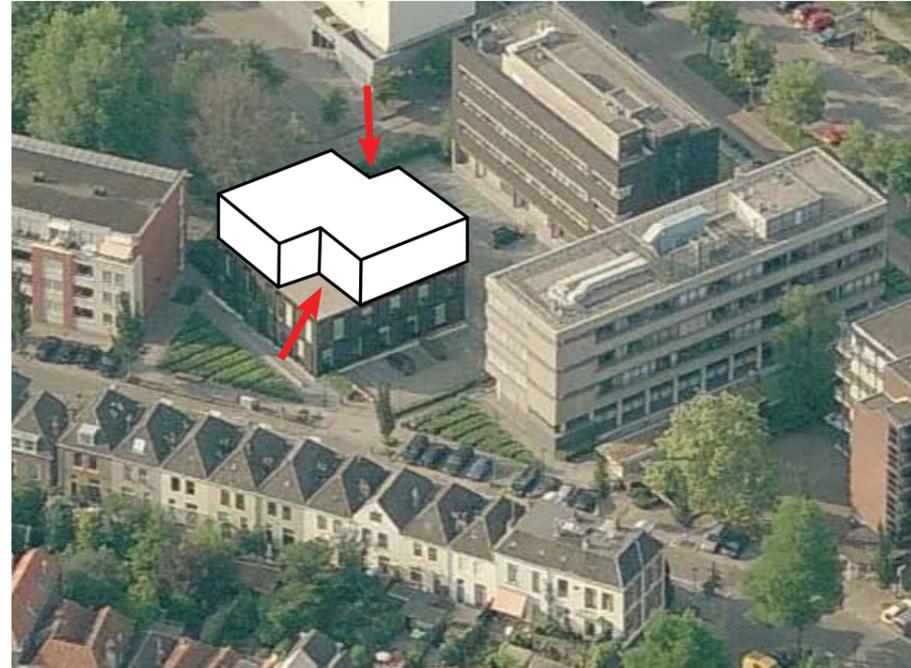


Pikeursbaan 9



Opbouw met setback

Reactie: volume als volwaardige laag beschouwen, zonder setback, de locatie kan dit goed hebben.



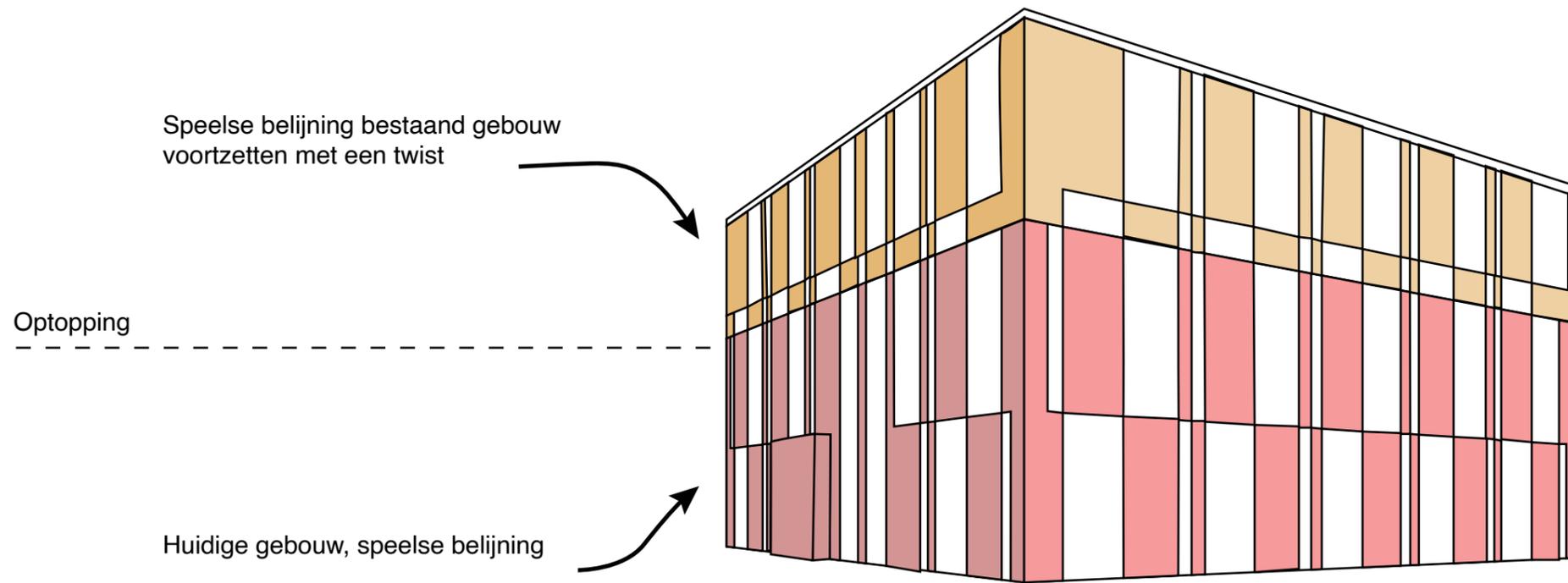
Opbouw met twee open hoeken:

Reactie: aansluiting met onderliggende gevel is positief, graag kijken naar een alternatief waarbij de hoek aan de Pikeursbaans geen dakterras heeft maar gesloten is. De opbouw mag een mooie, verticale beëindiging worden, er mag gezocht worden naar meer hoogte.



Opbouw met één open hoek en een halve meter verhoogd
Dakterras is naar het binnengebied gericht.



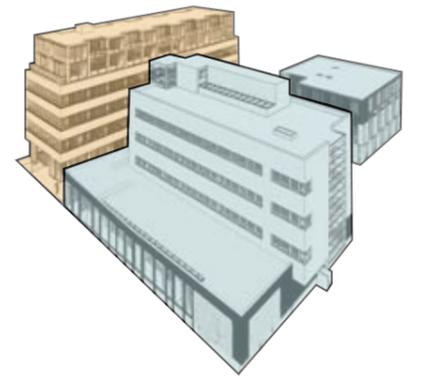


materialisatie optopping



materialisatie huidig gebouw



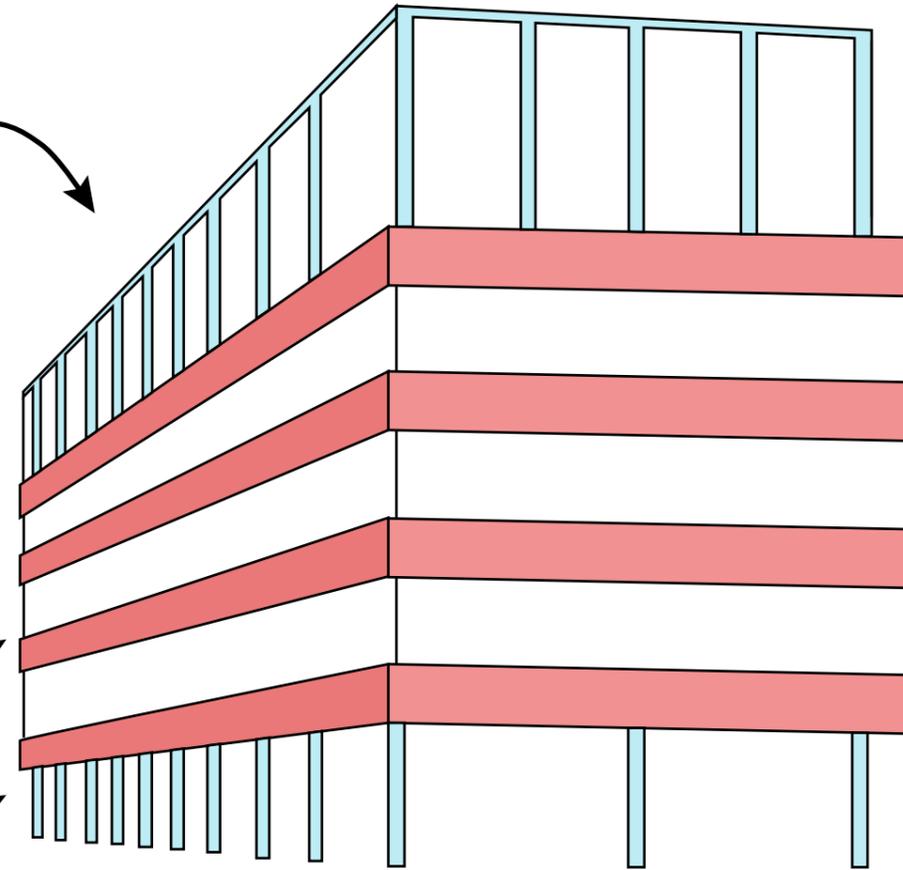


Optopping heeft nadruk op verticale belijning en is zo in balans met de plint. Het vormt een soort kroon die de nieuwe levendige multifunctionele campus representeert en is daarmee onderdeel van het entree van de stadscampus.

Optopping

Horizontale belijning huidige gebouw = typerend voor kantoorgebouwen

Verticale belijning huidige gebouw ter accentuering plint



Elegant en vrouwelijk

Strak en zakelijk



materialisatie huidig gebouw

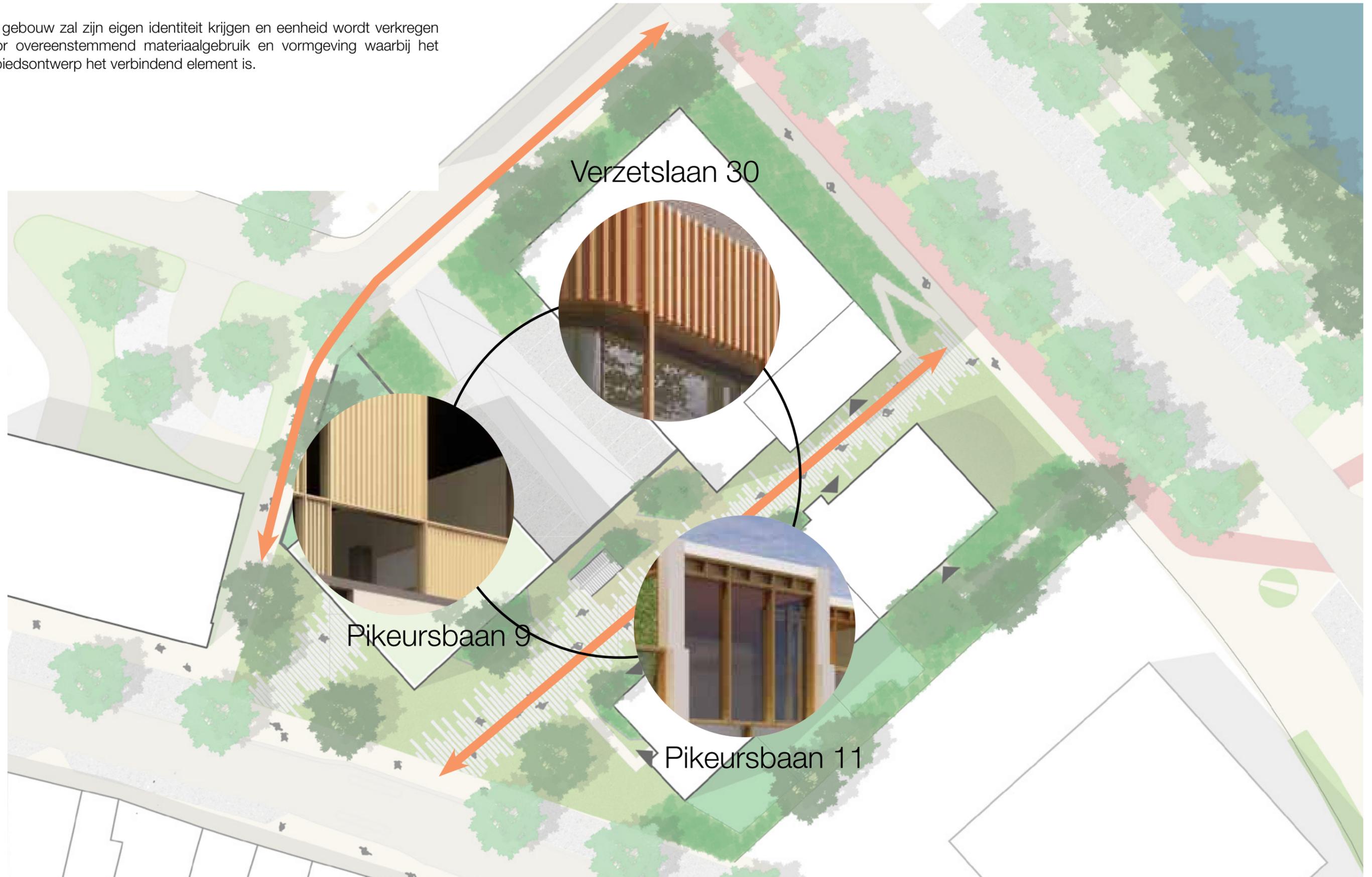


materialisatie optopping



Materialisatie

Elk gebouw zal zijn eigen identiteit krijgen en eenheid wordt verkregen door overeenstemmend materiaalgebruik en vormgeving waarbij het gebiedsontwerp het verbindend element is.



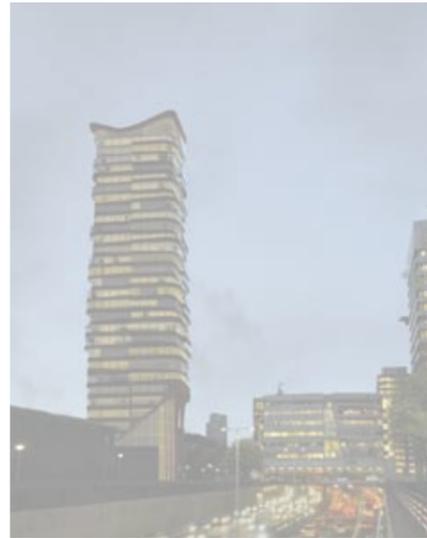
Impressies







De Woldring
Housing



Connected oasis
Housing



Stock
Offices/ workspace



Mist
Restaurant Pavillion



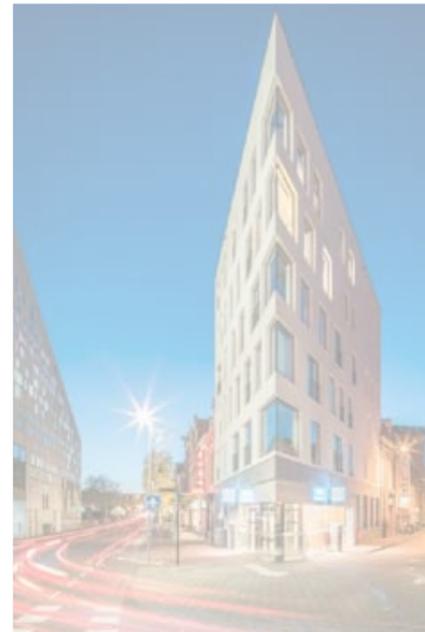
Collective
Housing



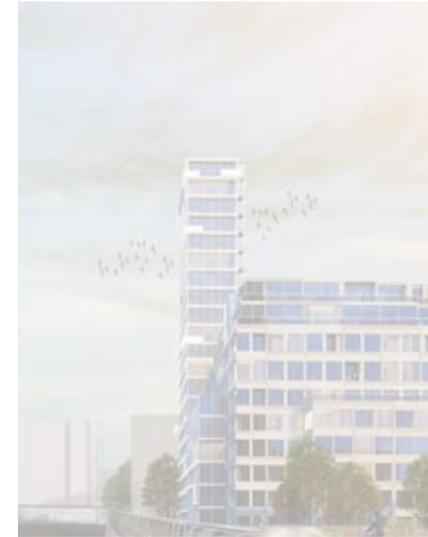
Connecting skylines
TV Studio



Bon Bini beach
Retail



De Skeg
Housing



Hard vs soft
Luxury Housing



Connections
Retail & Housing



Inside out
Housing



Wave
Hotel and Pop Podium



Archipuncture
Housing



Postadres
Duinkerkenstraat 38
9723 BS Groningen

Bezoekadres
Duinkerkenstraat 38
9723 BS Groningen

+31 85 902 38 90
www.veldboomvastgoed.nl
[groningen@veldboomvastgoed.nl](mailto: groningen@veldboomvastgoed.nl)

Delft office
Spoorsingel 23
2613 BE Delft

Groningen office
Poelestraat 44
9712 KC Groningen

+31 85 273 54 11
www.ucarchitects.com
[info@ucarchitects.com](mailto: info@ucarchitects.com)

**URBAN
CLIMATE
ARCHITECTS**