

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Nota van Uitgangspunten, anterieure overeenkomst

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 26-04-2022
Notanummer	: 2022-297
Datum	: 26-04-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	:

Parafering

20-04-2022: Wethouder

Agendering

* 20-04-2022: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

27-04-2022

B & W d.d.: 26-04-2022

Besluit

1. De Nota van Uitgangspunten Hobbemastraat 2-132 vast te stellen
2. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad
3. De anterieure overeenkomst met Stichting Eigen Bouw te Deventer ten behoeve van de ontwikkeling van 96 wooneenheden aan de Hobbemastraat 2-132 te Deventer vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de anterieure overeenkomst

Inleiding

St. Eigen Bouw heeft in de zomer van 2020 een verzoek om vooroverleg ingediend voor het slopen en nieuwbouwen van de vijf portiekflats aan de Hobbemastraat 2-132. Vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan (toen nog overschrijding van de bouwhoogte), schaalgrootte van het plan en de impact op het stedenbouwkundig beeld, is in overleg met de initiatiefnemer afgesproken om voor het plan een haalbaarheidstudie te doen. Deze studie heeft geleid tot een aanpassing van de plannen van Eigen Bouw. In gezamenlijkheid is er voor de aangepaste plannen een ruimtelijk kader opgesteld. Dit is beschreven in de voorliggende Nota van Uitgangspunten, waarvoor het college wordt gevraagd deze vast te stellen. De anterieure overeenkomst wordt aansluitend aan de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten voorgelegd aan uw college.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De behoefte aan woonruimte is groot, het toevoegen van woningen voldoet aan die behoefte. Concreet betreft het (na sloop van de bestaande 66 wooneenheden) de realisatie van 96 appartementen in de middeldure huur in beheer en eigendom van St. Eigen Bouw. Netto komen er 30 wooneenheden bij, verdeeld over vijf

woongebouwen. De beoogde nieuwe woningen kunnen voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis zijn. De nieuwe appartementen worden huurwoningen in het middeldure segment. De bestaande flats worden in de categorie sociale huur verhuurd. Voor (een deel van) de huidige huurders is een sociaal plan opgesteld, met de andere lokale woningcorporaties zijn herhuisvestingsafspraken gemaakt. Dit plan draagt bij aan een meer evenwichtige woningopbouw in de wijk Zandweerd, ook in het sociale programma. De inzet is om de herontwikkeling van 5 portieketageflats van Stichting Eigen Bouw op zodanige wijze ruimtelijk in te passen dat sprake is van een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving van dit deel van Deventer. Dit betekent dat het plan op verantwoorde wijze is afgestemd op de bestaande omgeving van de wijk Zandweerd en op de in voorbereiding zijnde woonwijk Tuinen van Zandweerd. Daarnaast wordt bijgedragen aan de verbetering van het ruimtelijk beeld van de Hobbemastraat. Door de realisatie van woningen moet voorts de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van de gemeente Deventer.

Essentie van deze Nota van uitgangspunten is dat er vanuit de integraliteit uitgangspunten worden meegegeven waar de initiatiefnemer mee verder kan ontwikkelen. Door vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt kaderstellend richting gegeven aan de (sloop en) nieuwbouwontwikkeling op onderhavige locatie van vijf afzonderlijke woongebouwen en te komen tot een goed woon- en leefmilieu. Voor (een deel van) de huidige huurders is een sociaal plan opgesteld. De initiatiefnemer gaat het plan verder uitwerken met behulp van de gestelde uitgangspunten. Dit plan wordt ter toetsing voorgelegd aan de gemeente voorafgaand aan de vergunningprocedure.

De anterieure overeenkomst heeft tot doel de voorwaarden voor de planontwikkeling op de locatie te regelen en de PM-afspraken vast te leggen voor de toekomstige planologische procedure. Ook is het kostenverhaal voor de ambtelijke inzet hiermee vastgelegd.

Kader

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

Betrokken partijen en participatie

St. Eigen Bouw heeft medio maart de bewoners van de flats aan de Hobbemastraat geïnformeerd.

St. Eigen Bouw is met de regionale corporaties overeengekomen dat alle 66 huurders van de vijf flats aan de Hobbemastraat vanaf heden urgentie krijgen om te verhuizen. Tot de sloop worden de appartementen tijdelijk verhuurd.

Bij een (eventueel) vervolg van de herontwikkeling heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

Argumenten voor en tegen

1.1 Wonen. De behoefte aan woonruimte is groot. De oude portiekflats zijn aan het eind van de levensduur, en voldoen niet meer aan de wooneisen van deze tijd. Het toevoegen van woningen voldoet aan die behoefte. Nieuwe woningen die voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis kan zijn. Met het oog op een goede

woonkwaliteit hanteren we in Deventer als uitgangspunt een minimale oppervlakte van 50m² (GBO) voor huurwoningen in het middeldure segment, de categorie zoals aan de Hobbemastraat beoogt. Om in de toekomst flexibel op de vergrijzing te kunnen inspelen, is nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt. De woningen moeten voor meerdere levensfasen geschikt of eenvoudig geschikt te maken zijn. Aan te raden is dan ook om voor de duurzame verhuurbaarheid aan een brede doelgroep boven het minimum van 50 m² (GBO) te bouwen. De appartementen richten zich op de doelgroep van kleine huishoudens (niet gelimiteerd tot 1- en 2-persoonshuishoudens en zonder leeftijdsgrens) in het middensegment.

De vraag naar woningen in het middeldure huursegment is de laatste jaren sterk toegenomen. De missie van Stichting Eigen Bouw is het huisvesten van huishoudens met een net boven modaal inkomen (de middeninkomens), huishoudens die niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Hoewel St. Eigen Bouw formeel geen toegelaten instelling is, is zij wel een partner in de jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente Deventer.

1.2 De Nota van Uitgangspunten sluit aan bij de Omgevingsvisie, het bundelt de ambities uit de Omgevingsvisie met het huidige beleid en de ambitie voor een duurzame leefomgeving en mobiliteit.

Overleg tussen gemeente en Stichting Eigen Bouw heeft geresulteerd in de volgende hoofduitgangspunten voor de herontwikkeling:

- * De herontwikkeling van de flats van Stichting Eigen Bouw draagt bij aan de omgevingskwaliteit door het optimaliseren van de (groene) verbindingen tussen de bestaande wijk Zandweerd en de nieuwe ontwikkelingen van de Tuinen van Zandweerd.
- * Gefaseerde ontwikkeling: 4 flats op basis van het vigerende bestemmingsplan, de meest oostelijke flat als laatste fase in een afwijkend bouwtype.
- * Parkeernorm conform 'Nota Parkeernormen Deventer 2013' 1,3 ppl /woning waarvan 0,3 ppl bezoekersparkeren.
- * Parkeren bewoners op eigen terrein Stichting Eigen Bouw, bezoekersparkeren in openbare ruimte, mits voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is.

1.3 Een landschap architectonische verkenning van de locatie vormt de basis van de plannen voor sloop en nieuwbouw.

1.4 Openbare ruimte en groen

Om te komen tot een optimale oplossing voor de inrichting van de openbare ruimte in en nabij de Hobbemastraat, worden de plannen van Stichting Eigen Bouw afgestemd op een gewenste toekomstige inrichting van de Hobbemastraat. Gemeente en Stichting Eigen Bouw maken nadere afspraken over de uitwerking van het plan en de bijbehorende kosten o.a. over de aanleg en het toekomstig beheer van de openbare ruimte tussen de nieuwe flats, het verleggen van eigendomsgrenzen, etc. Er is een mogelijke (vervangings)opgave voor het groen tussen de appartement gebouwen in, en verder de inpassing voor de bomen. Het groen tussen de flats bij de Sportveldenlaan is gemeentelijk eigendom, dit moet mee genomen worden bij de herinrichting. Dit wordt te zijner tijd opgepakt door de gemeente. Waardevolle bomen blijven gehandhaafd, zoals de monumentale es naast een van de flats.

1.5 Milieu, duurzaamheid en klimaatadaptatie

Duurzaamheidsopgaven voor dit project liggen op het vlak van klimaat, biodiversiteit (natuur inclusief) en energie en maken deel uit van de ontwikkeling. Deventer moet in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat betekent dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast. Maatregelen nemen om hittestress tegen te gaan: op hete dagen zijn er buiten koele plekken,

en er is extra aandacht voor kwetsbare groepen. Droogteschade wordt beperkt door regenwater niet naar de riolering af te voeren, maar in de bodem vast te houden. Waterberging volgens uitgangspunten. Natuurinclusieve maatregelen in nieuwbouw volgens Puntenlijst Natuurinclusief Bouwen. Groene inrichting buitenruimte draagt bij aan de biodiversiteit en sluit aan bij de inrichting van de Tuinen van Zandweerd.

Kanttekening

Sloop van de portiekflats is niet duurzaam.

Financiële consequenties en dekking

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is in het kader van de grondexploitatie verplicht om het kostenverhaal te regelen. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de functiewijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer. De ambtelijke begeleidingskosten worden gedekt met een door de initiatiefnemer ondertekende anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst ligt voor ter besluitvorming nadat uw college de Nota van Uitgangspunten heeft vastgesteld. Deze anterieure overeenkomst heeft ook verder geen negatieve financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan voor het gebied kan hierdoor achterwege blijven. Voorafgaand aan de uitvoering gaat initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Alle kosten komen voor rekening van de exploitant / ontwikkelaar.

Openbaarmaking en communicatie

Dit collegebesluit gaat vergezeld met een persbericht.

Kennisgeving (publicatie) en bekendmaking conform AwB is aan de orde voor de anterieure overeenkomst.

Aanpak en uitvoering

Indien de Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld door het college, kan er aansluitend door uw college een besluit genomen worden over de anterieure overeenkomst, waarmee definitieve afspraken voor de herontwikkeling zijn vastgelegd. Nadat uw college de anterieure overeenkomst heeft vastgesteld, kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen voor het gedeeltelijk afwijken van het bestemmingsplan en voor de bouw van het eerste woongebouw aan de Hobbemastraat. Inmiddels heeft de initiatiefnemer de nodige onderzoeken laten uitvoeren t.b.v. deze procedure. Een toets door de Planadviesraad van het plan aan het de Welstandcriteria die hier gelden maakt onderdeel uit van de vergunningprocedure. Bij deze Wabo-procedure gelden de reguliere regels voor bezwaar en beroep conform de Awb.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Nota van Uitgangspunten, anterieure overeenkomst		
Mededelingnummer	2022-297	Portefeuillehouder	Wethouder Grijzen,
Team	DEV-PRO	Datum B en W besluit	26-04-2022

Inleiding: waarom deze mededeling

Deze raadsmededeling is om de raad te informeren over de plannen voor herontwikkeling van de flats aan de Hobbemastraat 2-132.

Eigenaar St. Eigen Bouw heeft in de zomer van 2020 een verzoek om vooroverleg ingediend voor het slopen en nieuwbouwen van de vijf portiekflats aan de Hobbemastraat 2-132. In overleg met de initiatiefnemer is afgesproken om voor het plan een haalbaarheidsstudie te doen. Deze studie heeft geleid tot een aanpassing van de plannen van Eigen Bouw. In gezamenlijkheid is er voor de aangepaste plannen een ruimtelijk kader opgesteld. Dit is beschreven in de Nota van Uitgangspunten, die nu door het college is vastgesteld. Er is tevens een anterieure overeenkomst vastgesteld om de afspraken tussen partijen vast te leggen.

Kader

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

Kern van de boodschap

Concreet betreft het (na sloop van de bestaande 66 wooneenheden) de realisatie van 96 appartementen in beheer en eigendom van St. Eigen Bouw. Netto komen er dus 30 wooneenheden bij, verdeeld over vijf woongebouwen. De behoefte aan woonruimte is groot, het toevoegen van woningen voldoet aan die behoefte. De beoogde nieuwe woningen kunnen voor (toekomstige) Deventenaren hun nieuwe thuis zijn. De nieuwe appartementen worden huurwoningen in het middeldure segment. De verschuiving van sociaal naar midden segment gaat in het totaal van de prestatieafspraken met de corporaties en de gehele sociale woningvoorraad niet ten koste van het aantal sociale huurwoningen. De bestaande flats worden in de categorie sociale huur verhuurd. Voor (een deel van) de huidige huurders is een sociaal plan opgesteld. Met dit plan is er bezien over de hele gemeente voldoende evenwichtige woningopbouw, ook in het sociale programma.

St. Eigen Bouw heeft medio maart de bewoners van de flats aan de Hobbemastraat geïnformeerd.

St. Eigen Bouw is met de regionale corporaties overeengekomen dat alle 66 huurders van de vijf flats aan de Hobbemastraat vanaf heden urgentie krijgen om te verhuizen. Tot de sloop worden de appartementen tijdelijk verhuurd.

Nadere toelichting

Door vaststelling van de Nota van Uitgangspunten wordt kaderstellend richting gegeven aan de (sloop en) nieuwbouwtwontwikkeling op onderhavige locatie van vijf afzonderlijke woongebouwen en te komen tot een goed woon- en leefmilieu. De oude portiekflats aan de Hobbemastraat 2-132 zijn aan het eind van de

levensduur, en voldoen niet meer aan de wooneisen van deze tijd.

Met het oog op een goede woonkwaliteit hanteren we in Deventer als uitgangspunt een minimale oppervlakte van 50m² (GBO) voor huurwoningen in het middeldure segment, de categorie zoals aan de Hobbemastraat beoogt. Om in de toekomst flexibel op de vergrijzing te kunnen inspelen, is nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt. De woningen moeten voor meerdere levensfasen geschikt of eenvoudig geschikt te maken zijn. Aan te raden is dan ook om voor de duurzame verhuurbaarheid aan een brede doelgroep boven het minimum van 50 m² (GBO) te bouwen. De appartementen richten zich op de doelgroep van kleine huishoudens (niet gelimiteerd tot 1- en 2-persoonshuishoudens en zonder leeftijdsgrens) in het middensegment.

De inzet is om de herontwikkeling van 5 portieketageflats van Stichting Eigen Bouw op zodanige wijze ruimtelijk in te passen dat sprake is van een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving van dit deel van Deventer. Dit betekent dat het plan op verantwoorde wijze is afgestemd op de bestaande omgeving van de wijk Zandweerd en op de in voorbereiding zijnde woonwijk Tuinen van Zandweerd. Het initiatief maakt het mogelijk de relatie te leggen van de bestaande wijk met de in te richten parkomgeving. Door de realisatie van woningen moet voorts de ontwikkeling een kwalitatieve toevoeging vormen aan de woningvoorraad in dit deel van de gemeente Deventer.



Hobbemastraat Deventer - Schetsmodellen

20048.A

Stichting Eigen Bouw

01-03-2021

Inhoudsopgave

1.	ANALYSE	3
1.1	Analyse huidige situatie	4
1.2	Analyse bestaande groenstructuur	5
2.	SCHETSMODELLEN	6
2.1	Uitgangspunt schetsmodellen	7
2.2	Schetsmodel 1	9
2.3	Schetsmodel 2	10
3.	UITWERKING SCHETSMODEL 2	11
3.1	Parkeerkoffers 1 & 4	12
3.2	Uitwerking parkeerkoffer 1	14
3.3	Aanzicht entreeplein parkeerkoffer 4	15
3.4	Parkeerkoffers 2 & 3	16
3.5	Hoofdstructuur parkeerkoffers 2 & 3	17
3.6	Uitwerking parkeerkoffers 2 & 3	18
3.7	Referentieproject	19

1

Analyse

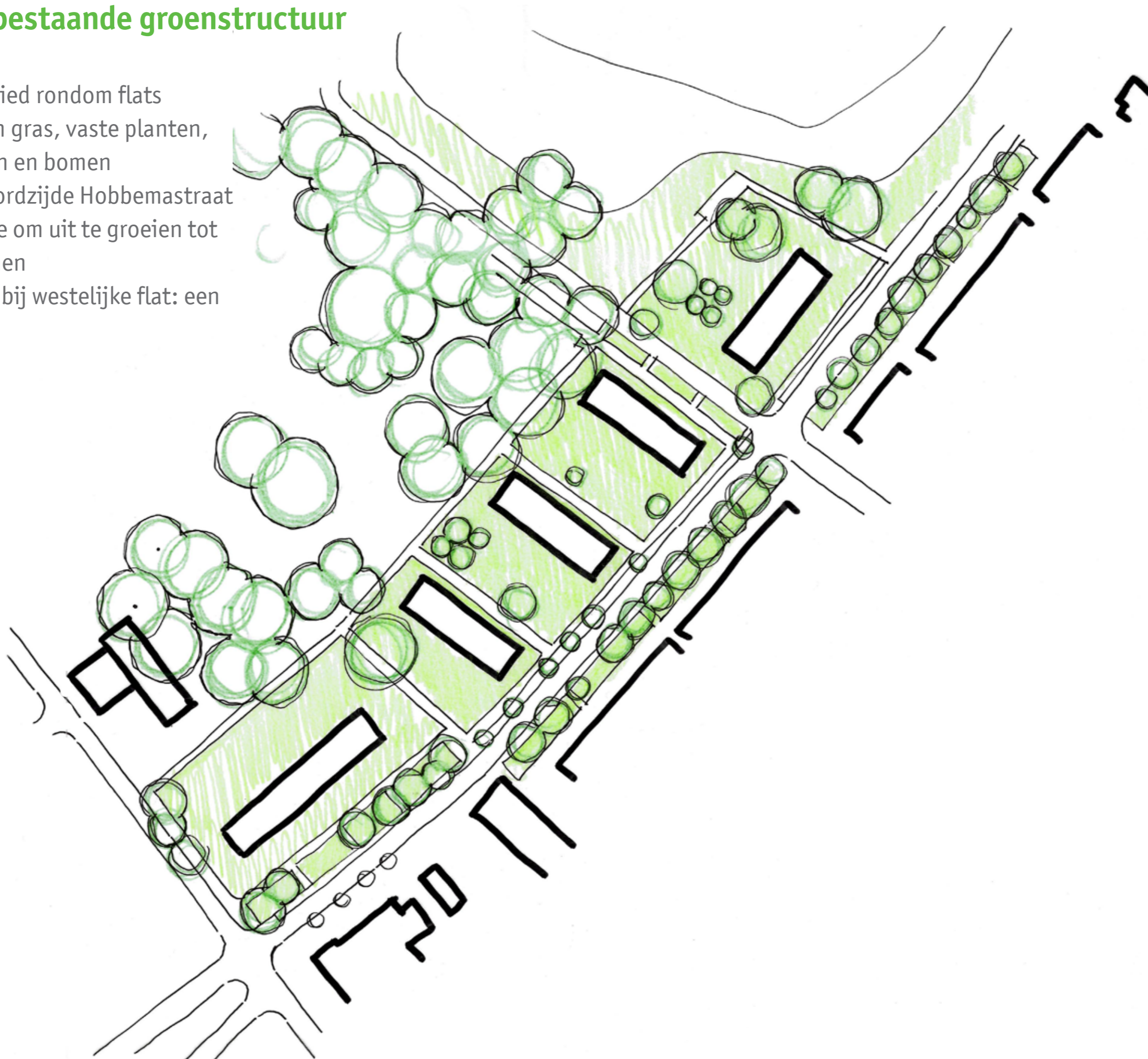
1.1 Analyse huidige situatie

- Noordzijde: nieuwe buurt 'Tuinen van Zandweerd'
- Westzijde: begrenzing door Rubenstraat
- Zuidzijde: Hobbemastraat, doorgaande weg met langsparkeren
- Oostzijde: doorgaande fietsverbinding en parkzone



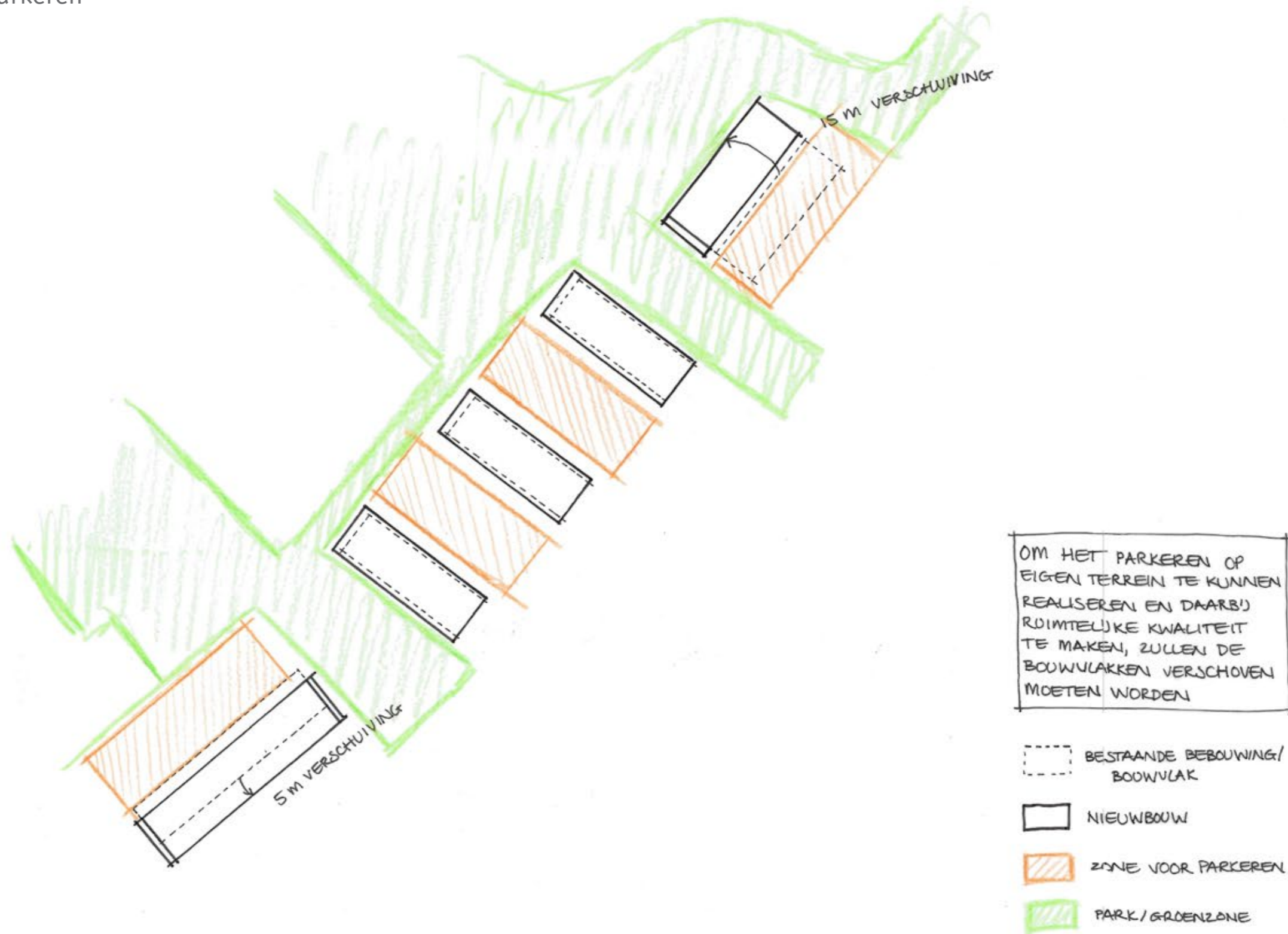
1.2 Analyse bestaande groenstructuur

- Zeer groen gebied rondom flats
- Afwisseling van gras, vaste planten, hagen, struiken en bomen
- Bomen aan noordzijde Hobbemastraat weinig potentie om uit te groeien tot volwassen bomen
- Kapitale boom bij westelijke flat: een es

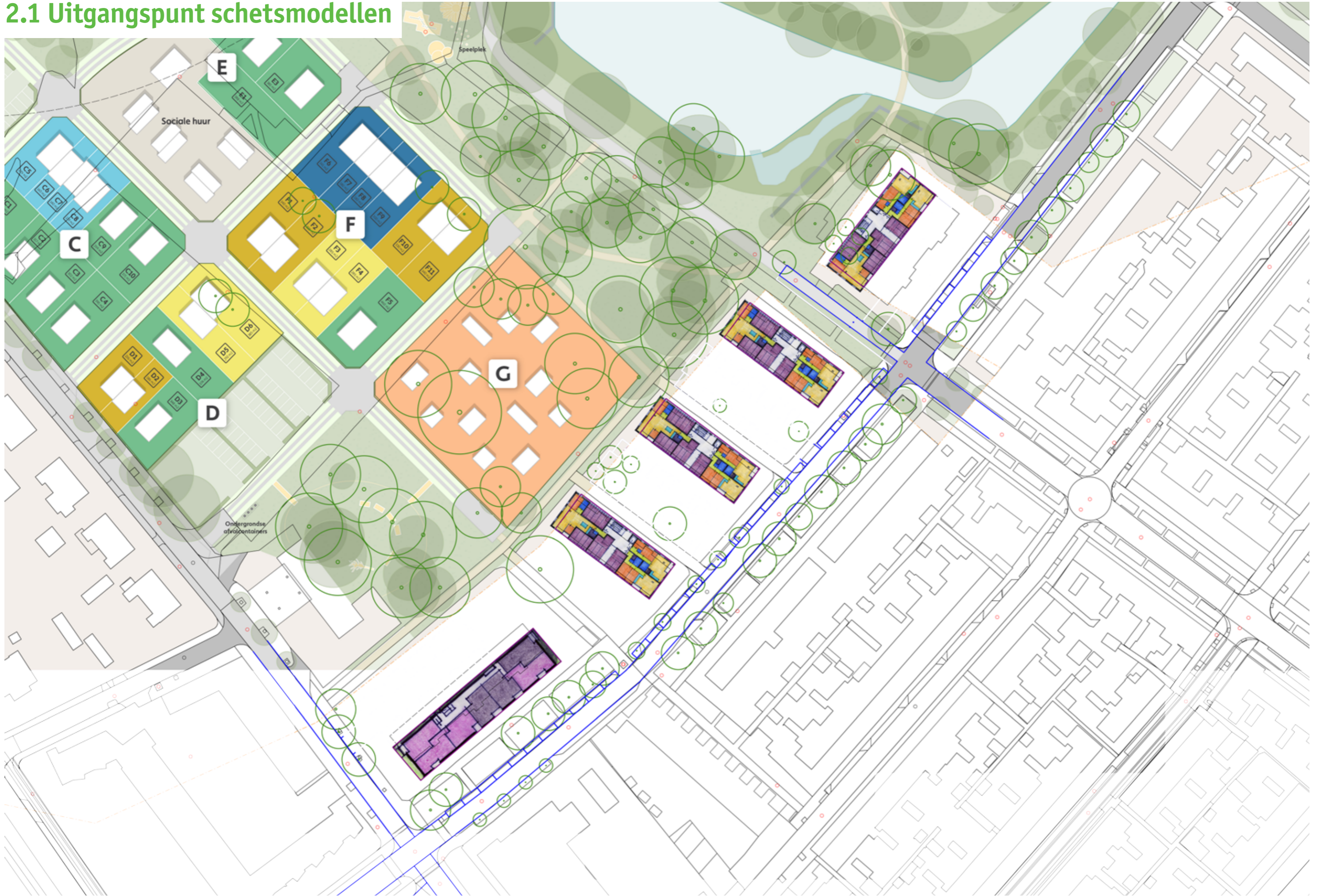


2.1 Uitgangspunt schetsmodellen

- Verschuiving van de bouwvlakken ten behoeve van het parkeren

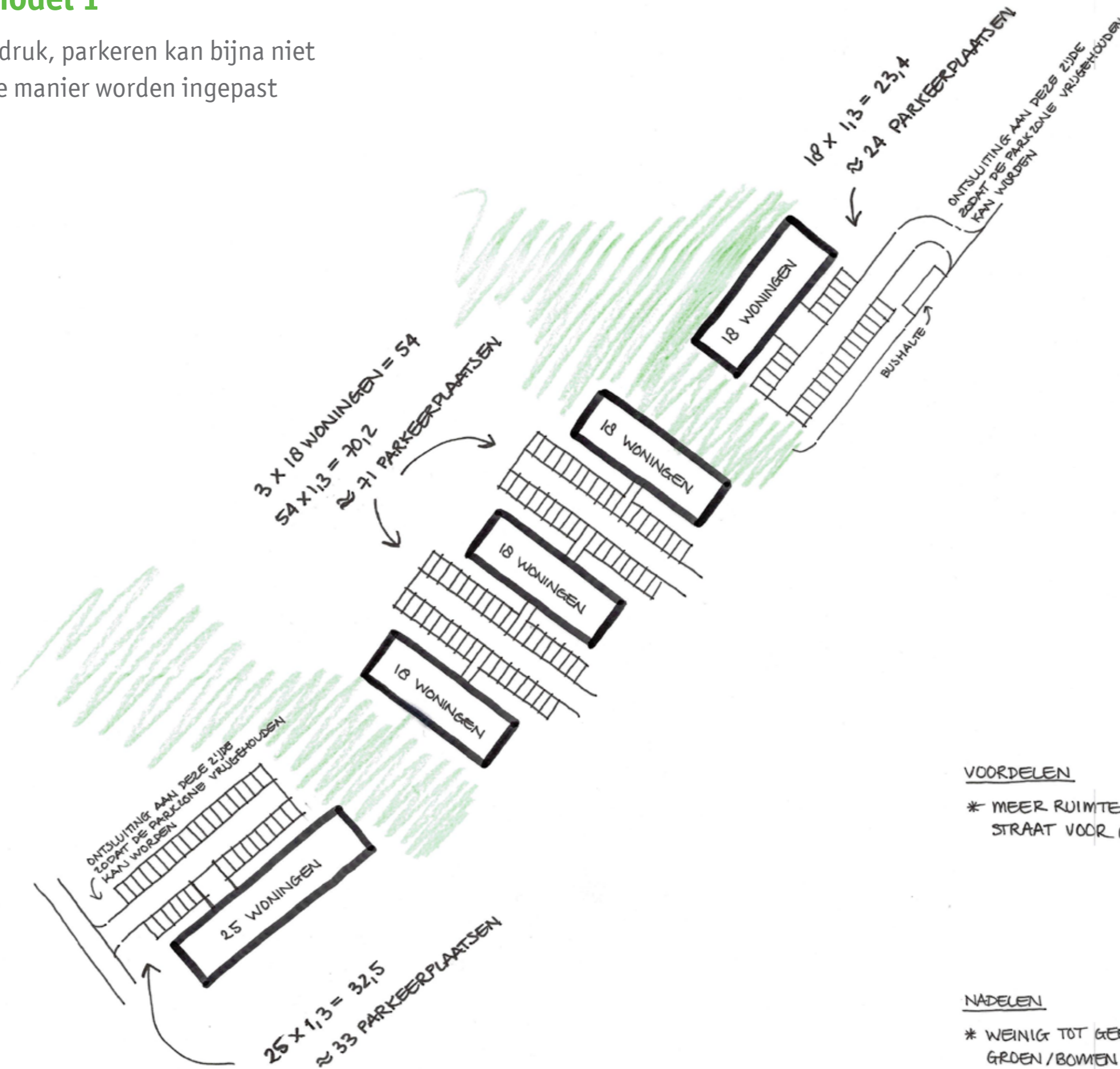


2.1 Uitgangspunt schetsmodellen



2.2 Schetsmodel 1

- Hoge parkeerdruk, parkeren kan bijna niet op een groene manier worden ingepast



VOORDELEN

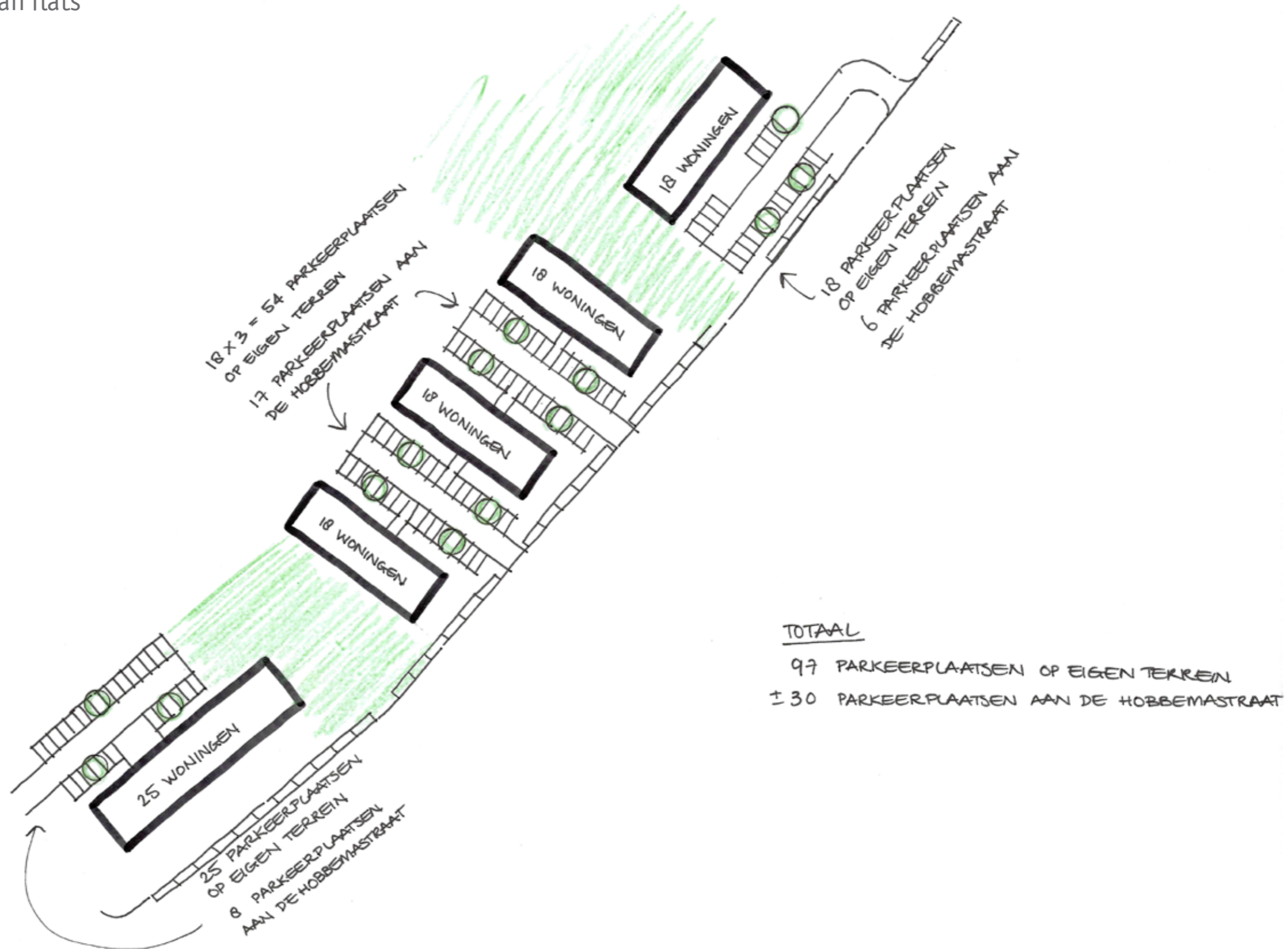
- * MEER RUIMTE IN HOBBEEMA-
STRAAT VOOR GROEN / BOMEN

NADELEN

- * WEINIG TOT GEEN RUIMTE VOOR
GROEN / BOMEN IN DE PARKEER-
KOFFERS
- * WEINIG RUIMTELIJKE KWALITEIT
- * SLECHTE LANDSCHAPPELIJKE
INPASSING

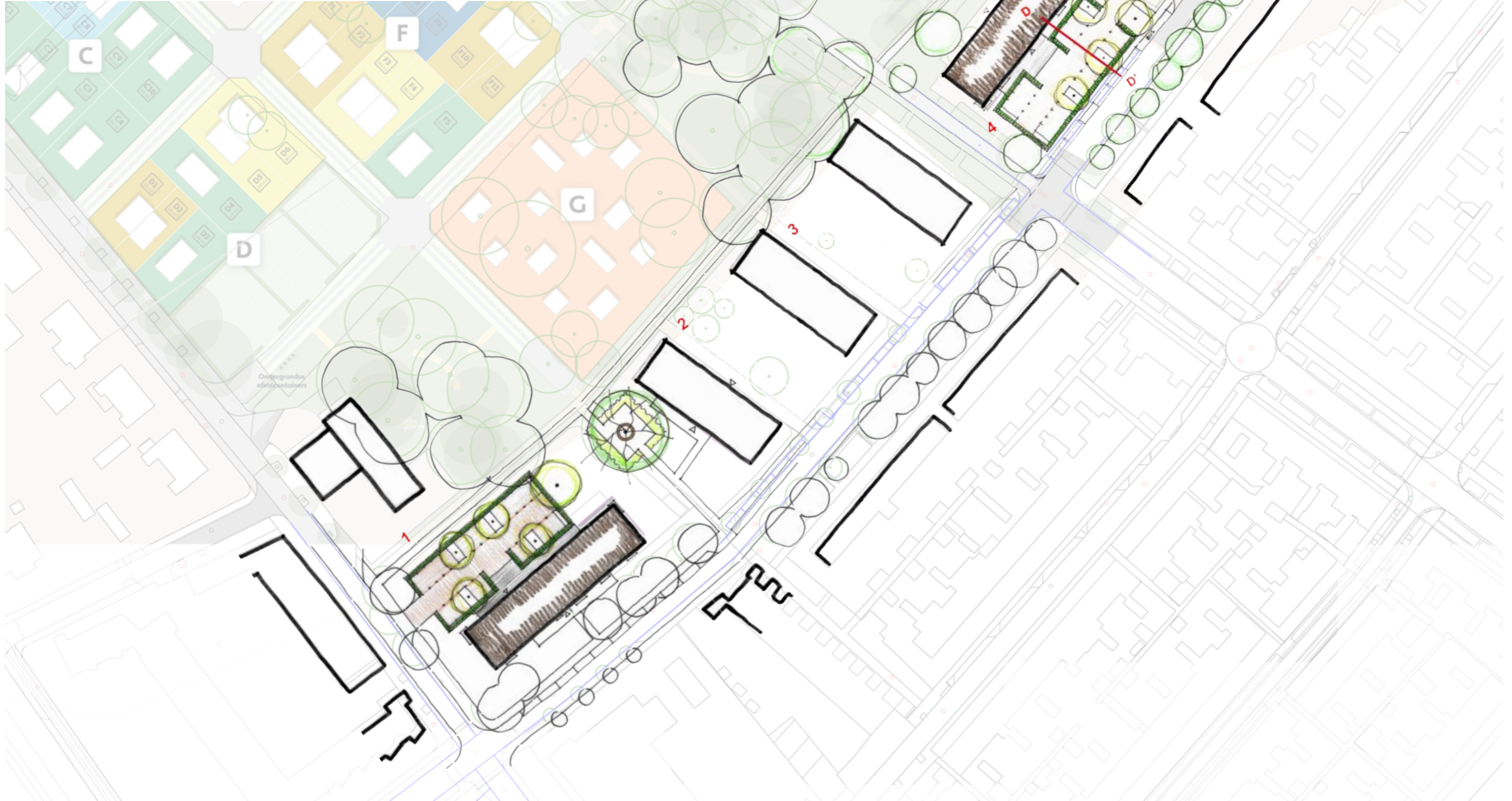
2.3 Schetsmodel 2

- Meer ruimte om parkeren op groene manier in te passen
- Creëren groene parkeercoffers en goede toegankelijkheid van flats

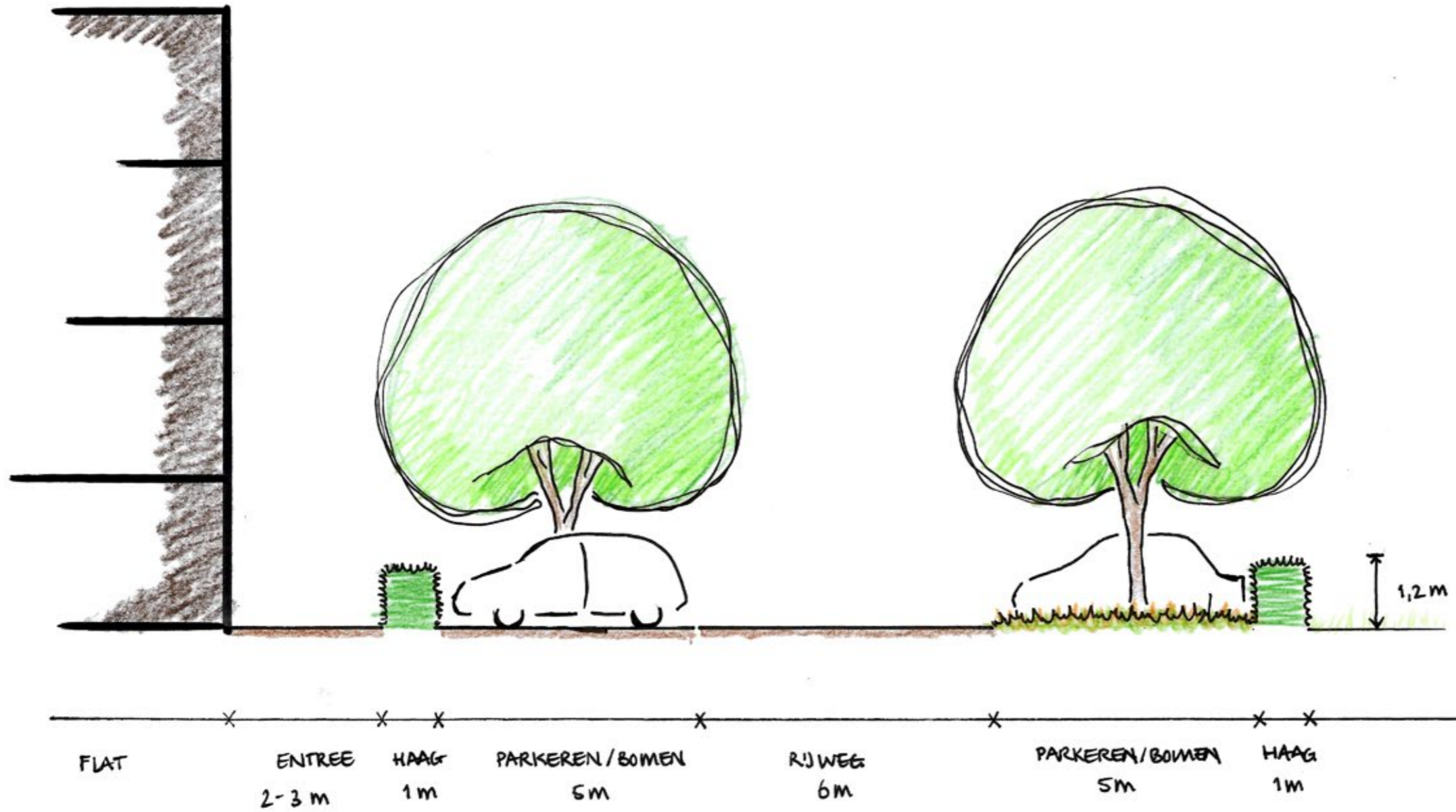


3.1 Parkeercoffers 1 en 4

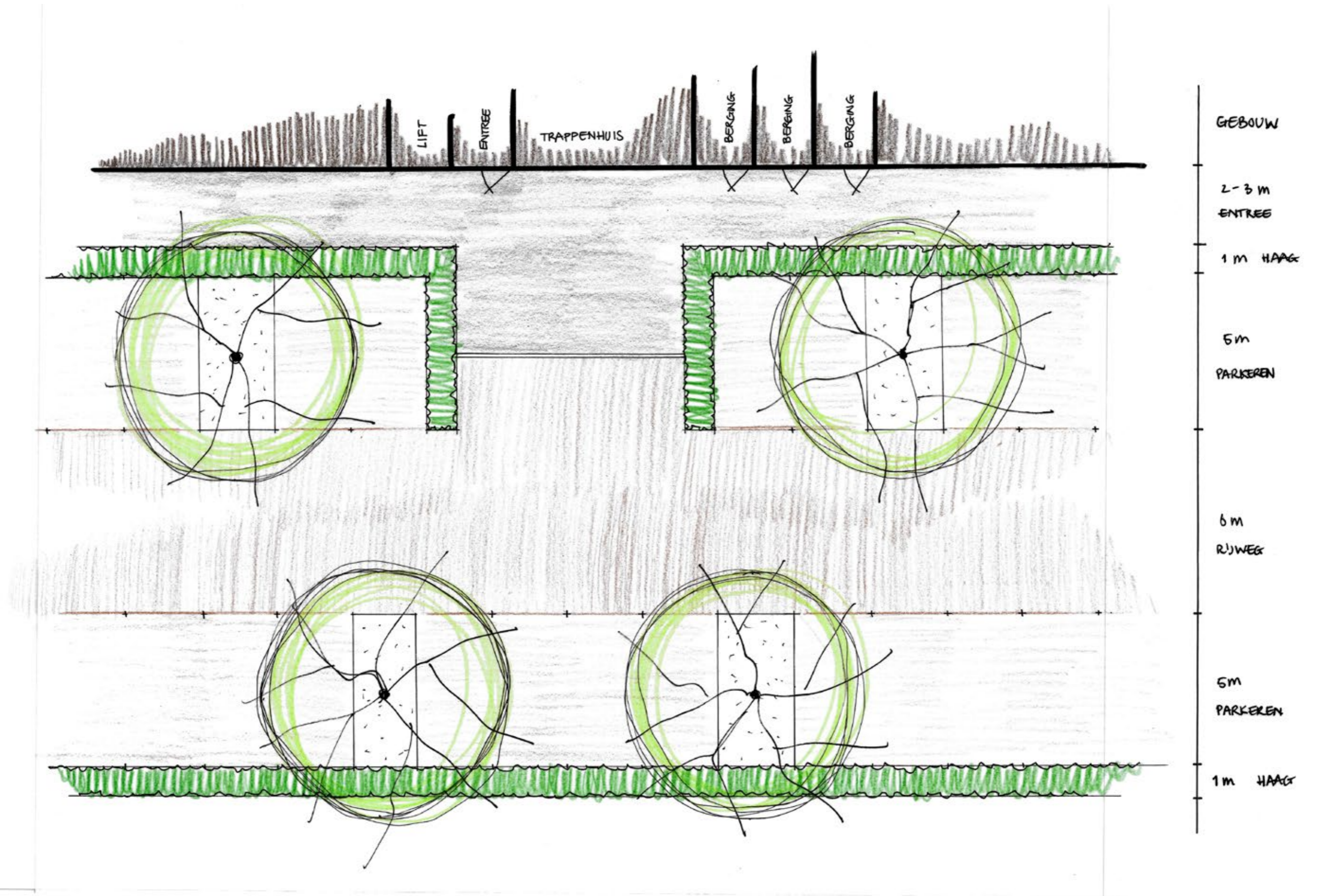
- Totaal: 97 nieuwe appartementen & 126 parkeerplaatsen
- Groene uitstraling handhaven
- Zone rondom Sportveldenlaan bij park betrekken, in de toekomst 'poort' naar Tuinen van Zandweerd
- Tussen twee westelijke flats een groenstrook creëren



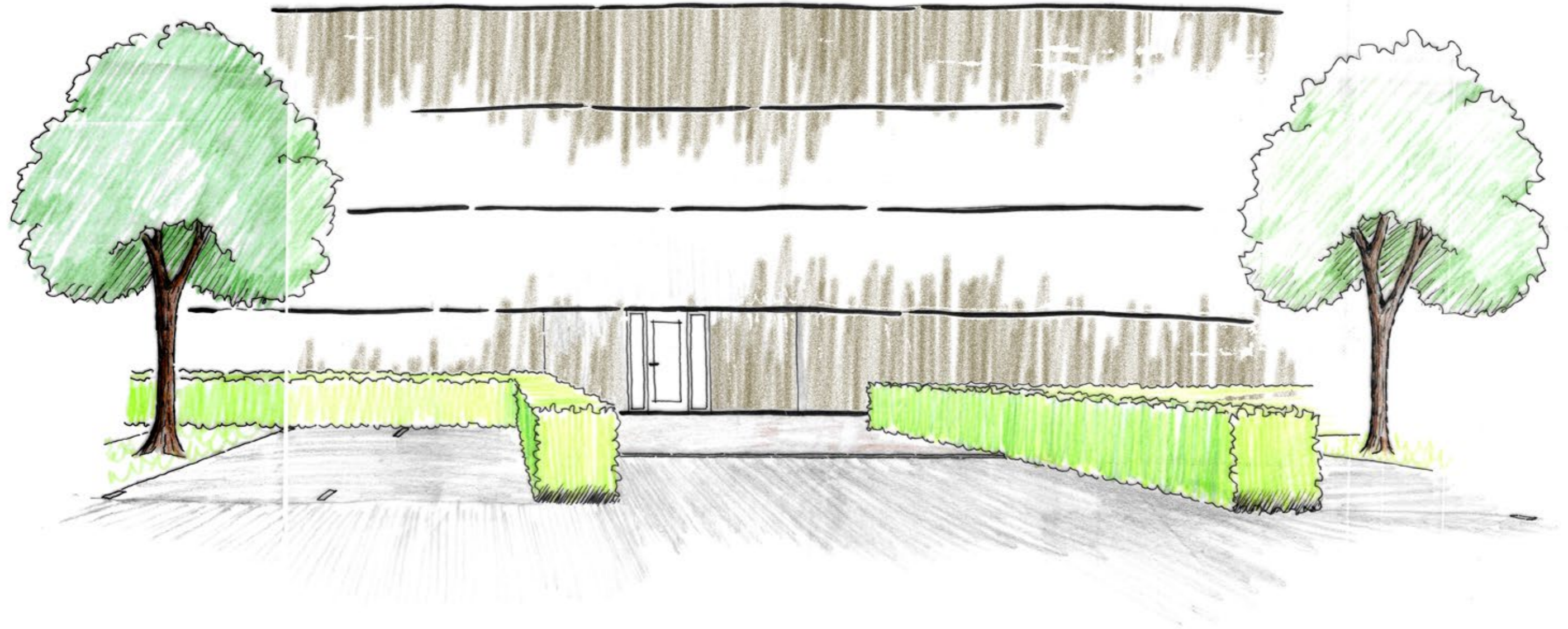
Doorsnede D - D'



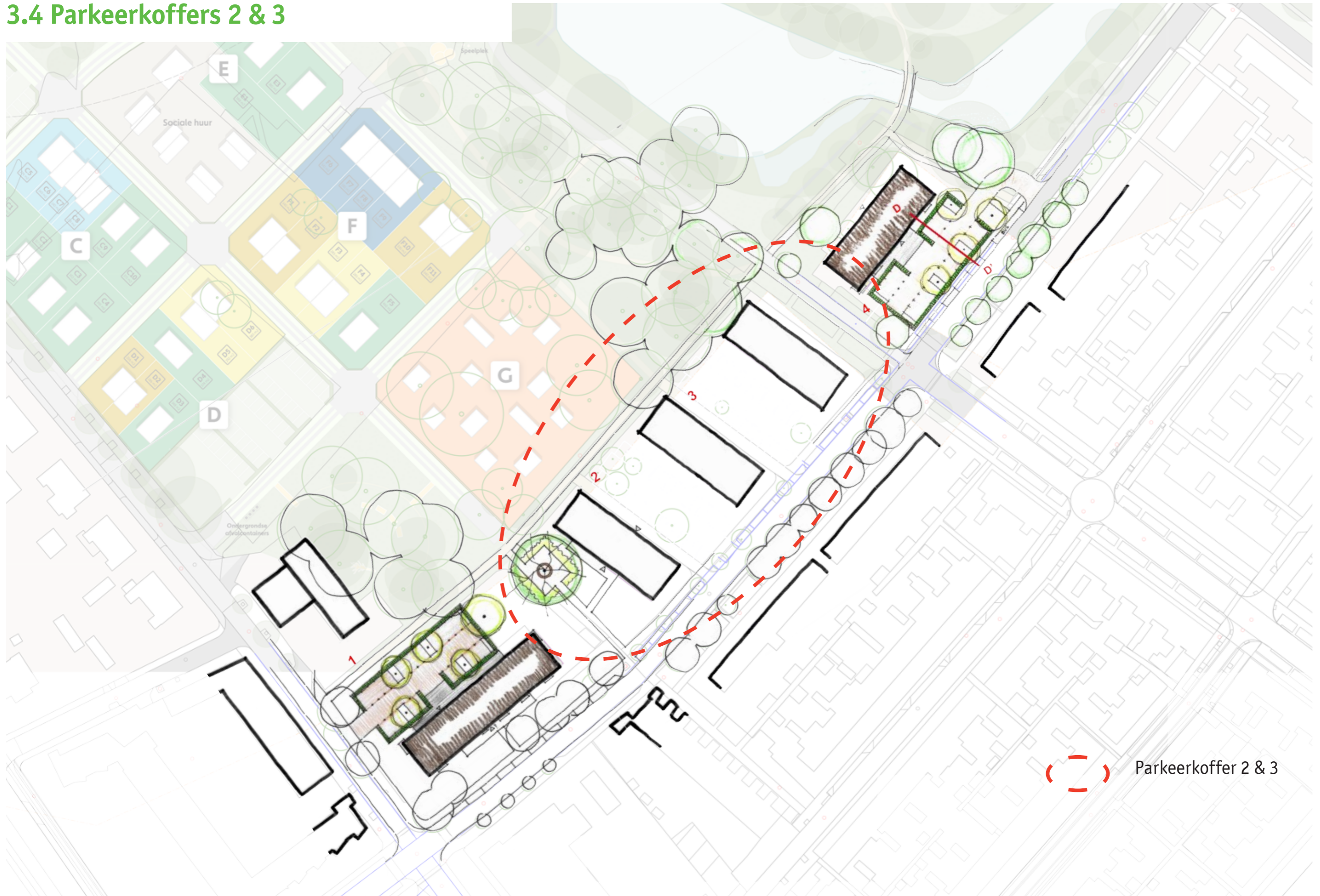
3.2 Uitwerking parkeerkoffer 1



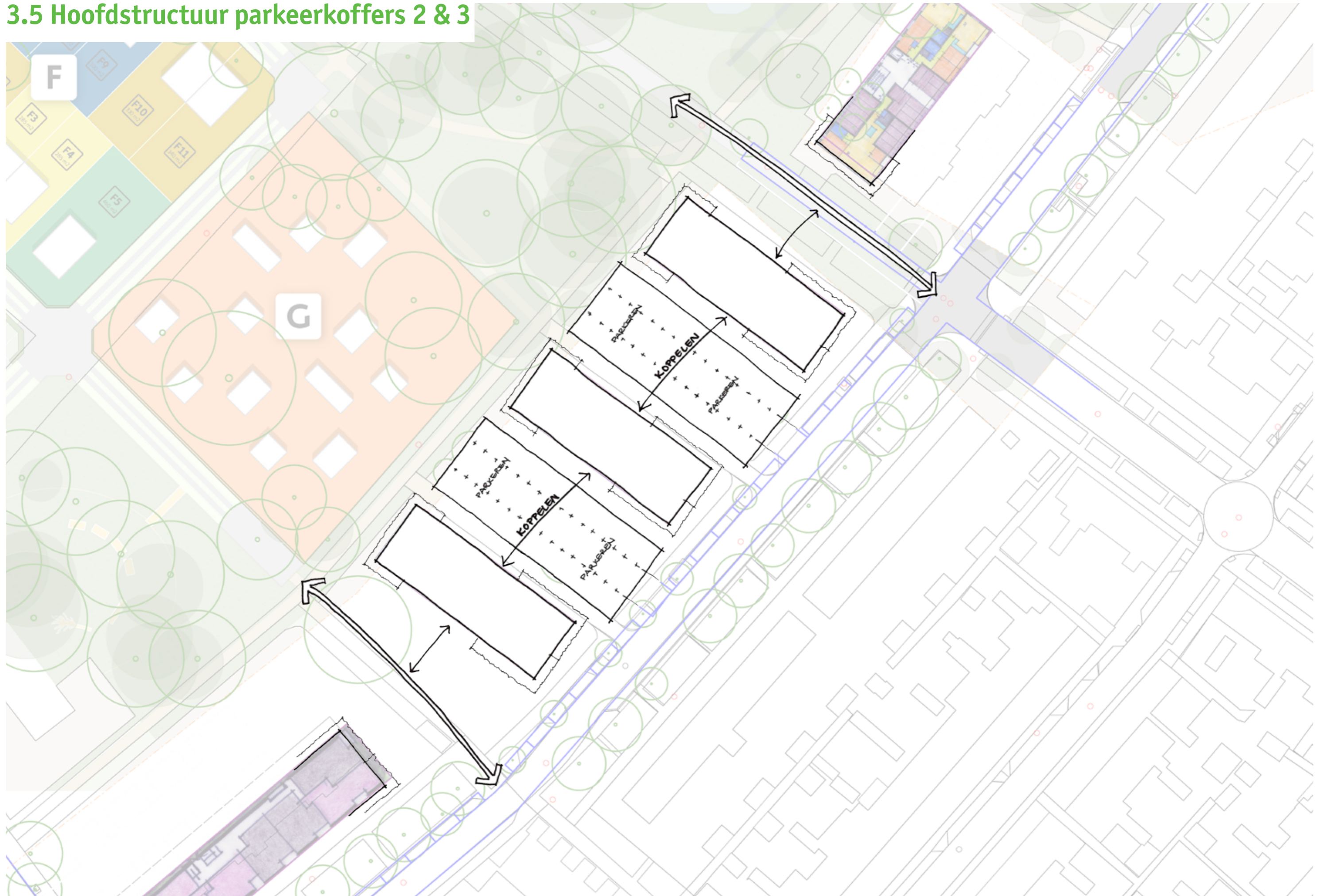
3.3 Aanzicht entreeplein parkeerkoffer 4



3.4 Parkeerkoffers 2 & 3



3.5 Hoofdstructuur parkeerkoffers 2 & 3



3.6 Uitwerking parkeercoffers 2 & 3



Toegangspoort park/Tuinen van Zandweerd

3.7 Referentieproject - Appartementen Zeewolde

