

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Intentieovereenkomst en Stedenbouwkundige uitgangspunten Industrieweg 2 en 2a Havenkwartier (Vihamijlocatie)

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-07-2024
Notanummer	: 2024-609
Datum	: 23-07-2024
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20220926_Vihamij_Stedenbouwkundige uitgangspunten.pdf,20240703 eenzijdig getekende IOK Industrieweg 2 en 2a.pdf

Parafering

15-07-2024: Wethouder15-07-2024: Gebiedsmanager

Agendering

* 22-07-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 16-07-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

23-07-2024

B & W d.d.: 23-07-2024

Besluit

1. Een intentieovereenkomst aan te gaan met Arthur Armstrong BV voor een verkenning van de mogelijkheden voor realisatie van een woongebouw ter plaatse van Industrieweg 2 en 2a te Deventer
2. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de intentieovereenkomst op grond van artikel 5.1 van de Woo

Inleiding

Ontwikkelaar Arthur Armstrong B.V. heeft in mei 2024 verzocht om medewerking voor het verkennen van de mogelijkheden voor ontwikkeling van de locatie aan de Industrieweg 2 en 2a te Deventer. Deze locatie is gelegen in het Havenkwartier op de hoek van de Scheepvaartstraat en de Industrieweg, achter het onlangs gerealiseerde project Kop Havenkwartier en tegenover de ROTO-locatie.

Op grond van het geldende omgevingsplan zijn op de locatie bedrijven toegestaan en gelden op de locatie aanvullende toetsingsregels (voorheen wijzigingsbevoegdheid) voor het omzetten van de toegelaten functie van bedrijf naar wonen. Vanuit de FrontOffice Havenkwartier zijn reeds in 2022 enkele stedenbouwkundige uitgangspunten opgesteld ter inspiratie om ontwikkelaar(s) wat meer richting te geven ten aanzien van de mogelijkheden. Deze uitgangspunten zijn bedoeld om de kans tot ontwikkeling van een nieuwe identiteit op deze locatie maximaal te benutten. Dat in relatie tot het dit jaar opgeleverde gebouw KOP Havenkwartier, de woontoren en de ontwikkelingen aan de overzijde (Roto). De kaders sluiten aan bij de aanvullende toetsingsregels (voorheen

wijzigingsbevoegdheid) uit het omgevingsplan.

Met het sluiten van de intentieovereenkomst kan een start worden gemaakt met het verkennende proces met de ontwikkelaar.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het aangaan van een intentieovereenkomst waarin het te doorlopen proces voor de ontwikkelaar en gemeente is vastgelegd. In de intentieovereenkomst zijn de inhoudelijke, procesmatige en financiële afspraken geregeld tussen de gemeente en Arthur Armstrong BV.

Het vaststellen van de stedenbouwkundige uitgangspunten geeft de ontwikkelaar houvast voor de richting van, en inspiratie voor, de verdere verfijning van de plannen overeenkomstig de afspraken.

Kader

- * Ontwikkelingsplan Havenkwartier "Ruimte voor Ideeën"
- * Beeldkwaliteitsplan Havenkwartier
- * Omgevingsplan Deventer, onderdeel Bestemmingsplan Havenkwartier

Betrokken partijen en participatie

De uitgangspunten voor deze locatie zijn reeds tweemaal getoond tijdens een informatieavond in het Havenkwartier. Deze riepen geen vragen op omdat er nog geen sprake was van een concreet plan. Onderdeel van de afspraken is dat initiatiefnemer een participatieplan opstelt. Participatie over het specifieke plan zal op een later moment na eerste verkenningen van het plan plaatsvinden door ontwikkelaar.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Argumenten Voor

Met het sluiten van een intentieovereenkomst zijn de procesafspraken en het kostenverhaal met ontwikkelaar geborgd.

In het omgevingsplan zijn aanvullende toetsingsregels (voorheen wijzigingsbevoegdheid) voor het omzetten van de toegelaten functies van bedrijf naar wonen opgenomen. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie-ontwikkeling sluiten aan bij die regels en zijn door gemeente opgesteld ter inspiratie voor de locatie. Deze uitgangspunten geven richting voor de uitwerking van de planontwikkeling door ontwikkelaar. De uitgangspunten omvatten vooral stedenbouwkundige kaders voor beeldkwaliteit en volume. Ontwikkelaar zal zelf moeten onderbouwen of een afwijking van het omgevingsplan mogelijk is.

Enkele uitgangspunten zijn:

- Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 7 en het hoogte accent bezit een maximale hoogte van ca. 22,5m.
- Het behoud van de boom aan de noordzijde van de betrokken locatie dient ten allen tijde geborgd te zijn.

- Het parkeren gebeurt op eigen terrein en geschiedt volledig inpandig. Mogelijk wordt er gestapeld geparkeerd om voldoende plaatsen te garanderen.
- De rooilijn van de plint volgt het verlengde van De Koopman en de kopgevel van de ter Hoevenlocatie. De kroonprojectie en het daarmee vermoedelijke wortelpakket van de bestaande boom brengen mogelijk constructieve beperkingen met zich mee.
- De architectuur bezit een eigen identiteit en onderscheidt zich op voldoende krachtige wijze tussen het plan Kop Havenkwartier en de ontwikkeling van de Ter Hoevenlocatie.
- De stedenbouwkundige uitgangspunten passen goed bij de hoogbouwvisie. In dit gebied voorziet de hoogbouwvisie in een bouwhoogte t/m 40 meter.

Argumenten tegen

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

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende intentieovereenkomst zijn de afspraken voor proces en kostenverhaal vastgelegd. De afspraken betreffen procesafspraken alsmede het kostenverhaal. De ambtelijke- en onderzoekskosten om te komen tot een haalbare en wenselijke ruimtelijke invulling van het gebied zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

De nota, het besluit en de stedenbouwkundige uitgangspunten kunnen openbaar worden gemaakt, met uitzondering van de overeenkomst.

Aanpak en uitvoering

Nadat de intentieovereenkomst is gesloten gaat initiatiefnemer verder met de uitwerking van het plan. Vanuit de gemeente worden nog aanvullende kaders opgesteld ten aanzien van het te realiseren programma en andere relevante beleidskaders in een Nota van uitgangspunten.

Bij een positieve ambtelijke beoordeling van de plannen van ontwikkelaar zal een concept-antérieure overeenkomst worden opgesteld en aan uw college ter besluitvorming worden voorgelegd. Na het sluiten van deze overeenkomst kan een passende ruimtelijke procedure worden opgestart. Mogelijk gaat het om een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning met een Buitenplanse omgevingsplan-activiteit (BOPA).

Deventer Havenkwartier - Vihamij

Stedenbouwkundige uitgangspunten / Inspiratie



Inhoudsopgave

Introductie	3
1. Plangebied	4
2. Bestaande situatie	5
3. Ontwikkelingen omgeving	6
• KOP Havenkwartier	
• Ter Hoevenlocatie	
• Locatie Roto Smeets	
4. Ambitie / Stedenbouwkundig concept	10
5. Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
6. Stedenbouwkundige schetsen	14
7. Inspiratie	16



Introductie

Voor u liggen de meest relevante stedenbouwkundige randvoorwaarden ter inspiratie, en de gewenste ambitie op hoofdlijnen voor de locatie Vihamij. Deze leidraad is bedoeld om de kans tot ontwikkeling van een nieuwe identiteit op deze locatie maximaal te benutten.

Op de locatie ligt momenteel een bedrijfsbestemming met bijbehorende bouwregels. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het college het bestemmingsplan kan wijzigen door de toegelaten functie 'bedrijf' te laten vervallen en de functies 'Cultuur en ontspanning - Havenkwartier', 'Detailhandel - Havenkwartier', 'Dienstverlening - Havenkwartier', 'Kantoor - Havenkwartier', 'Maatschappelijk', 'Horeca - 2b', 'Wonen' en/of 'Wonen - gestapeld' toe te voegen en de ter plaatse geldende Bouwregel - 07 te wijzigen in Bouwregel - 36, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Dit is een bevoegdheid van het college. Het college is niet verplicht om hier gebruik van te maken. Voor het willen meewerken aan deze wijziging zal sprake moeten zijn van een kwalitatief hoogwaardig plan dat stedenbouwkundig goed ingepast wordt en aansluit op andere plannen in de directe omgeving.

Dit document formuleert een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten die als richtinggevend kunnen worden gekarakteriseerd. Voor zover dit document stedenbouwkundige uitgangspunten benoemt die verder gaan dan de mogelijkheden op grond van de wijzigingsbevoegdheid, kunnen hieraan ook geen rechten worden ontleend. Meer specifiek gaat het hierbij om o.a.:

- de bouwhoogte
- het bouwen ten behoeve van de bestemming 'wonen' gebruiken boven een driehoekje grond aan de Industrieweg met een verkeersbestemming.

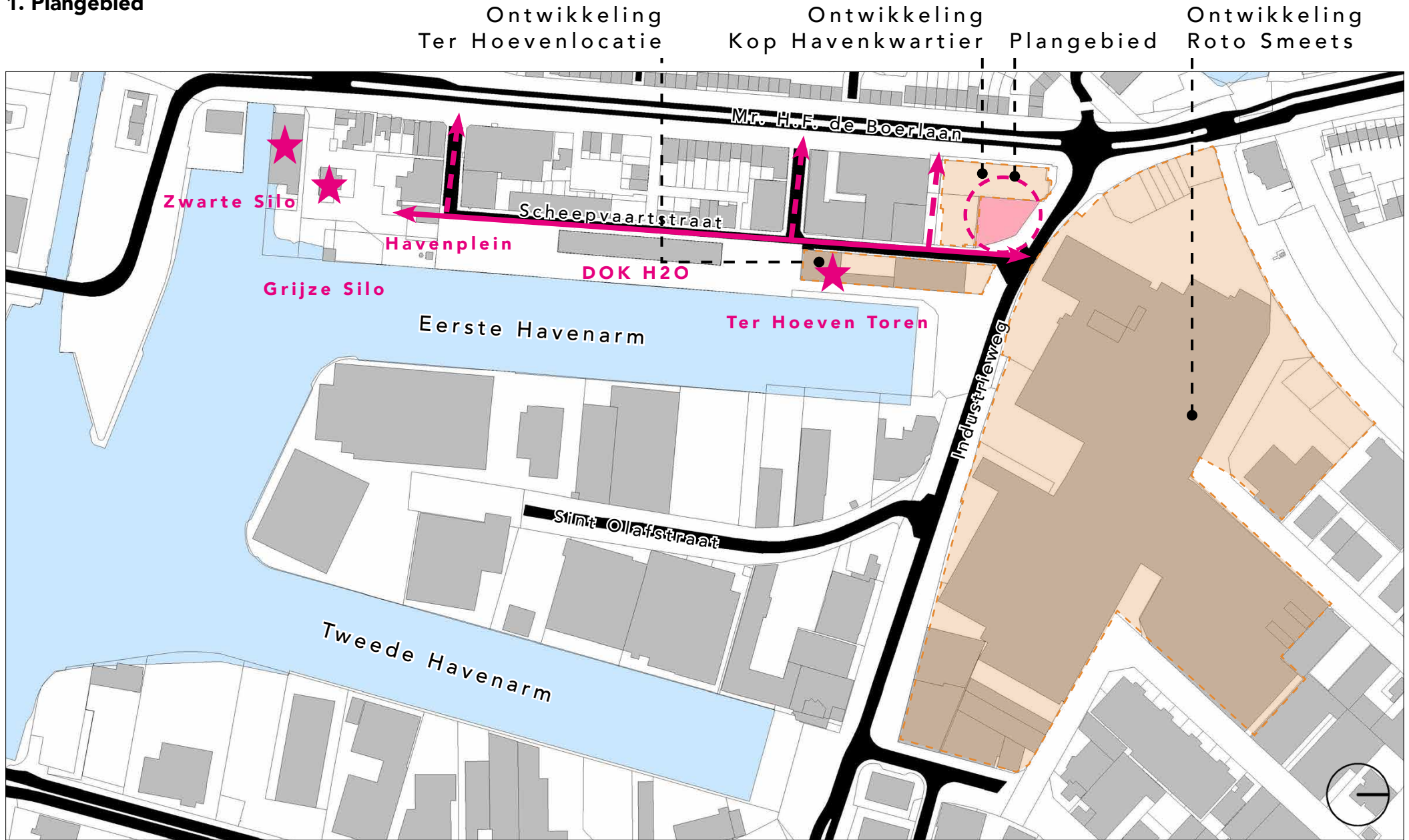
Het is aan de ontwikkelaar om te onderzoeken óf en te onderbouwen dat van deze mogelijkheden afgeweken kan worden. De bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen ligt, voor zover dat verder gaat dan de wijzigingsbevoegdheid, bij de raad. Ook kan direct een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (onder de Omgevingswet). Eventuele bezwaren vanuit de omgeving vormen bij beide procedures een mogelijk risico voor rekening van de ontwikkelende partij.

Verder zijn de volgende kaders leidend voor de herontwikkeling van de Vihamij locatie:

- Beeldkwaliteitsplan 'Poor but sexy' is van toepassing op de ontwikkeling.
- CHW bestemmingsplan Deventer, Stad en Dorpen is van toepassing op de ontwikkeling.
- Deze leidraad beschrijft de ruimere kaders ten opzichte van het geldende bestemmingsplan alsmede de daarin opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarbinnen het FrontOffice Havenkwartier positief zou kunnen adviseren. Zo wordt o.a. de mogelijkheid geboden binnen het plangebied iets te vergroten door een deel van de thans aanwezige openbare ruimte onderdeel te laten worden van het ontwikkeloppervlak. Op dit moment is niet bekend of vergroting van het plangebied met een deel van de thans aanwezige openbare ruimte conflicten met ondergrondse infrastructuur met zich brengt. Het vergroten van het plangebied met thans aanwezige openbare ruimte is niet afgestemd met omwonenden en belanghebbenden. Indien de ontwikkelaar thans aanwezige openbare ruimte onderdeel wil laten worden van het plangebied zal hij de (on)mogelijkheden hiervan dienen te onderzoeken. In het geval dat een stukje openbare ruimte onderdeel zou worden van het plangebied, dienen hierover nadere afspraken gemaakt te worden met de gemeente Deventer.
- Het besluit over het wel of niet inzetten van de wijzigingsbevoegdheid is voorbehouden aan het college.
- Het besluit over een wijziging van het bestemmingsplan, buiten de wijzigingsbevoegdheid om, is voorbehouden aan de raad.



1. Plangebied

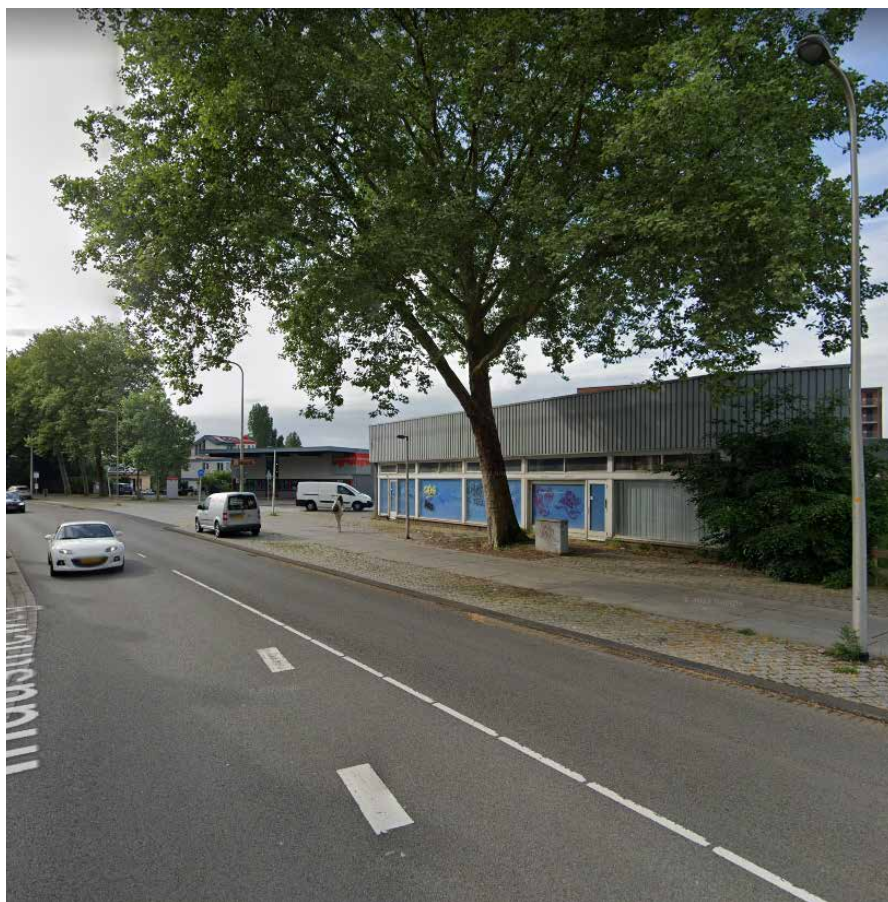


Situatie



2. Bestaande situatie

Het plangebied ligt ingeklemd tussen de hoek Scheepvaartstraat en Industrieweg enerzijds en de ontwikkeling Kop Havenkwartier anderzijds. De kwalitatieve uitstraling van de bestaande bebouwing is laag. Gezien de ontwikkelingen van o.a. Kop Havenkwartier en de Ter Hoevenlocatie ten zuiden van het plangebied zijn er nieuwe, aanvullende stedenbouwkundige uitgangspunten vereist. Hierbij is het handhaven van de bestaande monumentale boom voor de nieuwe ontwikkelingen een randvoorwaarde.



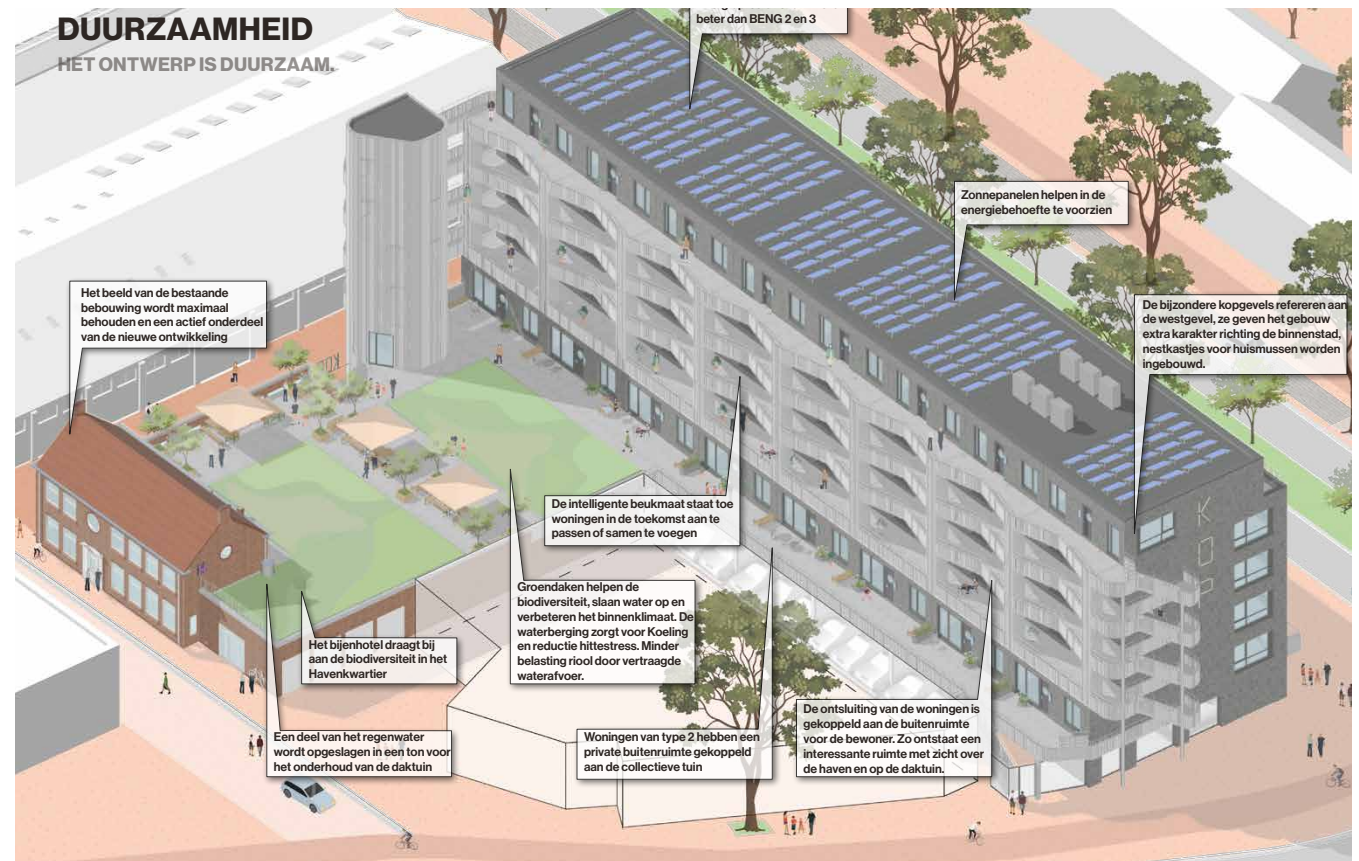
Bestaande situatie
(Bron: Google Maps 2022)



3. Ontwikkelingen omgeving

KOP Havenkwartier

Op de hoek van de Mr. De Boerlaan en de Industrieweg wordt een woningbouwcomplex gerealiseerd dat verbonden wordt met het bestaande pand De Koopman in de Scheepvaartstraat. Het gehele complex wordt eigendom van woningcorporatie Entree en omvat een combinatie van appartementen met een gemeenschappelijk dakterras en maisonnettes met eigen entree aan de straat. Daarnaast wordt De Koopman de plek voor ontmoeten en werken.



Impressies - Voorontwerp

(Bron: JDWA / "Kop Havenkwartier" dd. 27 oktober 2021)



3. Ontwikkelingen omgeving

Ter Hoevenlocatie

Op deze locatie vindt een nieuwe ontwikkeling plaats van een woontoren met commerciële ruimte, parkeren en appartementen, een initiatief van Janssen de Jong projectontwikkeling en Beltman Architecten. Integraal onderdeel van deze ontwikkeling is o.a. de herinrichting van de kade en het gebied aan de kop van de havenarm.



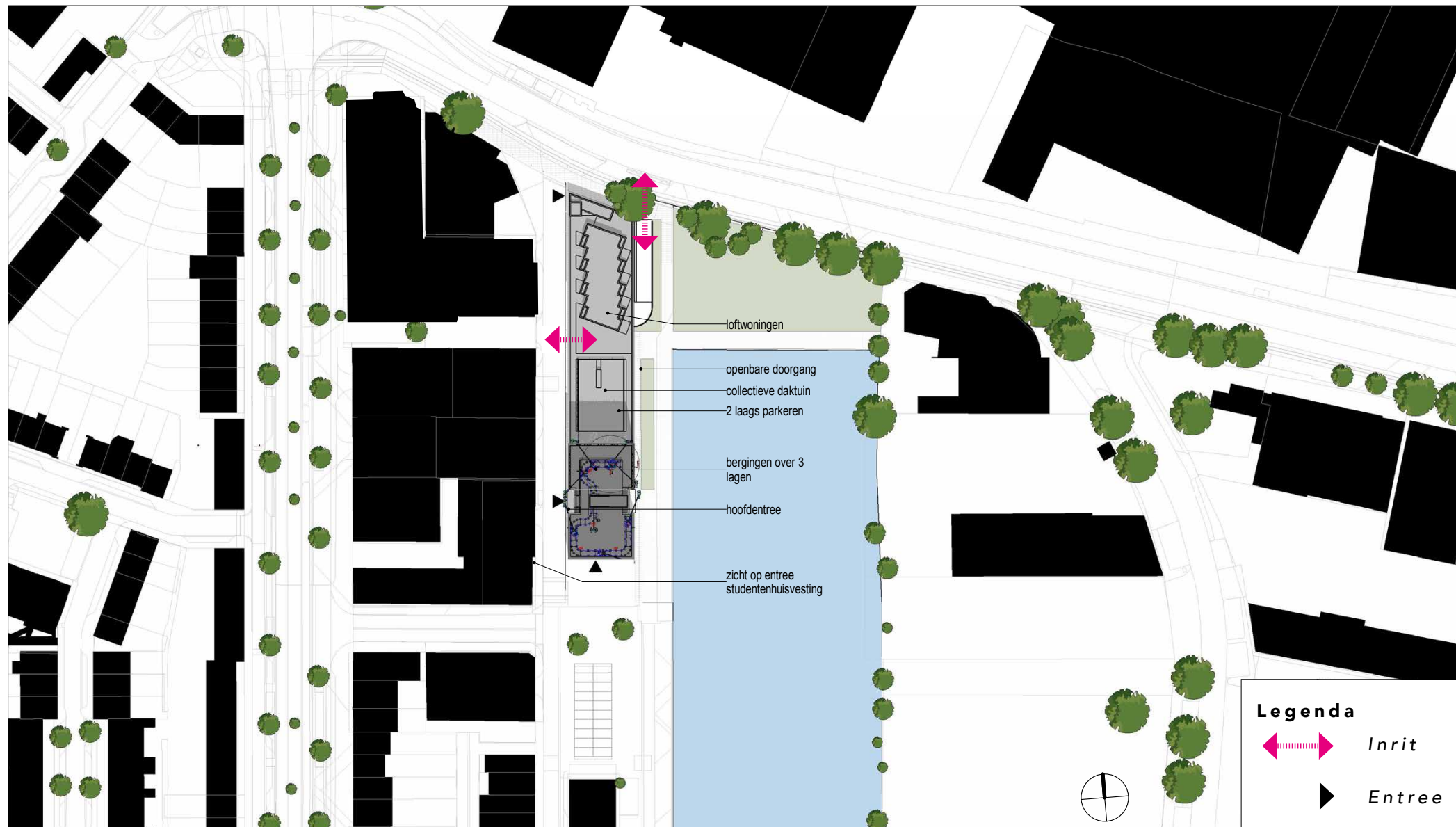
Impressies

(Bron: Beltman Architecten / "Woontoren Havenkwartier" dd. 10 november 2021)



3. Ontwikkelingen omgeving

Ter Hoevenlocatie



Situatie

(Bron: Beltman Architecten / "Woontoren Havenkwartier" dd. 10 november 2021)



3. Ontwikkelingen omgeving

Locatie Roto Smeets



Impressies

(Bron: "Werkmaquette / Impressie Roto Smeets")



4. Ambitie / Stedenbouwkundig concept

De ontwikkeling van de Vihamij locatie vormt de ruimtelijke schakel tussen de nieuwbouw van Kop Havenkwartier en de ter Hoevenlocatie.

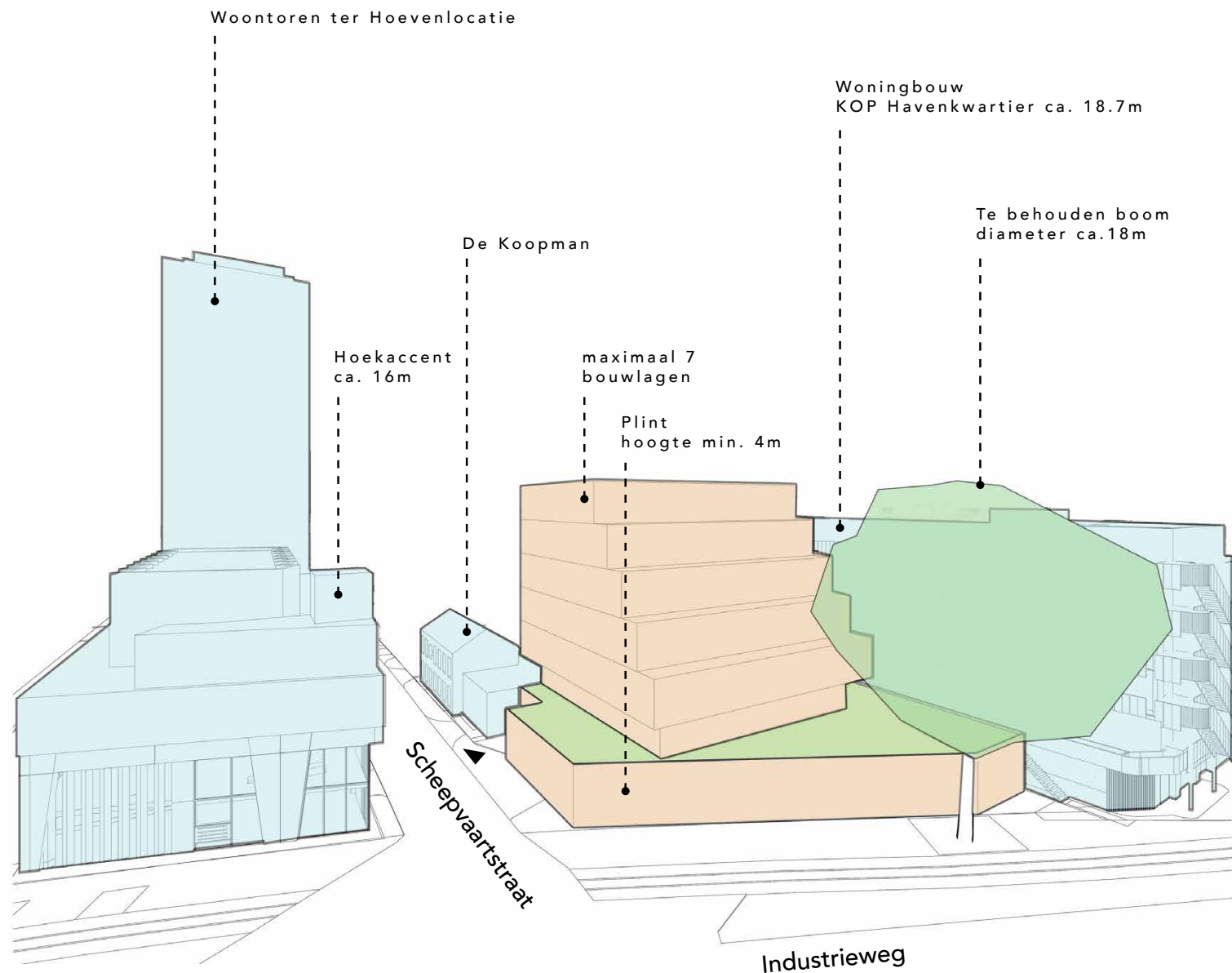
De nieuwe invulling fungeert als intermediair tussen voornoemde locaties en onderscheidt zich in vorm en opbouw van het volume. Op het maaiveld bevindt zich een plint van minimaal 4 meter hoog met daar bovenop een teruggesprongen blok van maximaal 6 lagen.

Door een setback van 3 meter van het bovenste blok én het deel van de begane grond welke aansluit op De Koopman, wordt de karakteristiek van dit te behouden pand aan de Scheepvaartstraat versterkt.

Een insnoering van de tweede bouwlaag aan de zijde van zowel de Scheepvaartstraat als de Industrieweg maakt het bovenliggende volume zelfstandiger waardoor de gewenste eigen identiteit mogelijk wordt. Menselijke maat en schaal blijven hierdoor in de Scheepvaartstraat gewaarborgd.

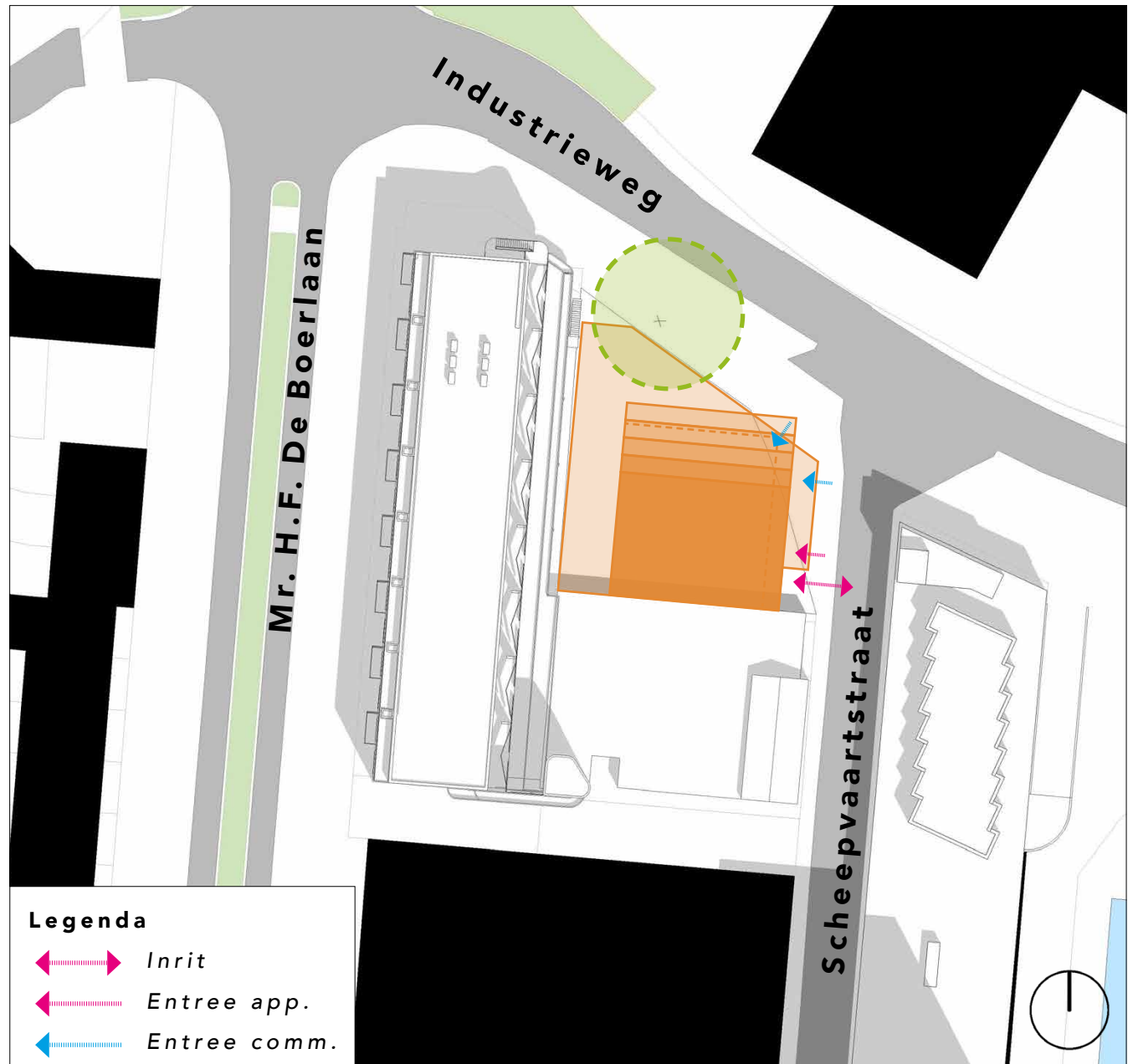
Kroonprojectie en wortelpakket van de bestaande, te behouden monumentale boom aan de Industrieweg bepalen in grote mate de mogelijk exacte begrenzing van rooilijnen van de plint en de vorm en positionering van het blok op deze plint. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat het behoud van de waardevolle boom ten allen tijde geborgd dient te worden.

Eventuele inmetingen op voorhand en/of verantwoordelijkheden in het proces om het behoud te garanderen, liggen ten allen tijde bij de initiatiefnemer.



5. Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Het gebouw bestaat uit een stapeling van drie in hoogte verspringende volumes namelijk plint, insnoering en (bovenste) woonblok.
- Het aantal bouwlagen bedraagt maximaal 7.
- Het behoud van de boom aan de noordzijde van de betrokken locatie dient ten allen tijde geborgd te zijn.
- Het parkeren gebeurt op eigen terrein en geschiedt volledig inpandig. Mogelijk wordt er gestapeld geparkeerd om voldoende plaatsen te garanderen.
- De rooilijn van de plint volgt het verlengde van De Koopman en de kopgevel van de ter Hoevenlocatie. De kroonprojectie en het daarmee vermoedelijke wortelpakket van de bestaande boom brengen mogelijk constructieve beperkingen met zich mee.
- Ter hoogte van de Scheepvaartstraat wordt er een insnoering voorzien voor de te realiseren entree én de parkeertoegang. Deze vindt plaats tussen De Koopman en het nieuw te realiseren volume.
- De hoogte van de plint bedraagt minimaal 4m en sluit daarmee aan op het niveau van de daktuin van De Koopman. Uitgangspunt zou moeten zijn dat ook dit dakvlak een sterke, groene uitstraling kent. De plint dient maximaal 'mededeelzaam' te zijn, waarbij gedacht kan worden aan commerciële of openbare functies.
- De tweede bouwlaag kent een insnoering in de noordelijke gevel van 2,5m en 2m in de oostelijke gevel. Dit om het woonvolume meer eigenheid te geven en het beeld van de drie samenstellende volumes te versterken.
- Het hoogte accent bezit een maximale hoogte van ca. 22,5m.
- De architectuur bezit een eigen identiteit en onderscheidt zich op voldoende krachtige wijze tussen het plan Kop Havenkwartier en de ontwikkeling van de Ter Hoevenlocatie. Ze straalt pure en eerlijke bouwtechniek uit, is aansprekend, uniek en versterkt de alzijdigheid van het blok.
- Eventuele buitenruimtes in de toren blijven inpandig zodat de massa zuiver blijft.
- De entree van de woningen aan de Scheepvaartstraat wordt herkenbaar gemaakt in de architectuur.



Situatie



5. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Optioneel: opgang naar collectief dakterras eventueel in combinatie met de vluchtrap van Kop Havenkwartier

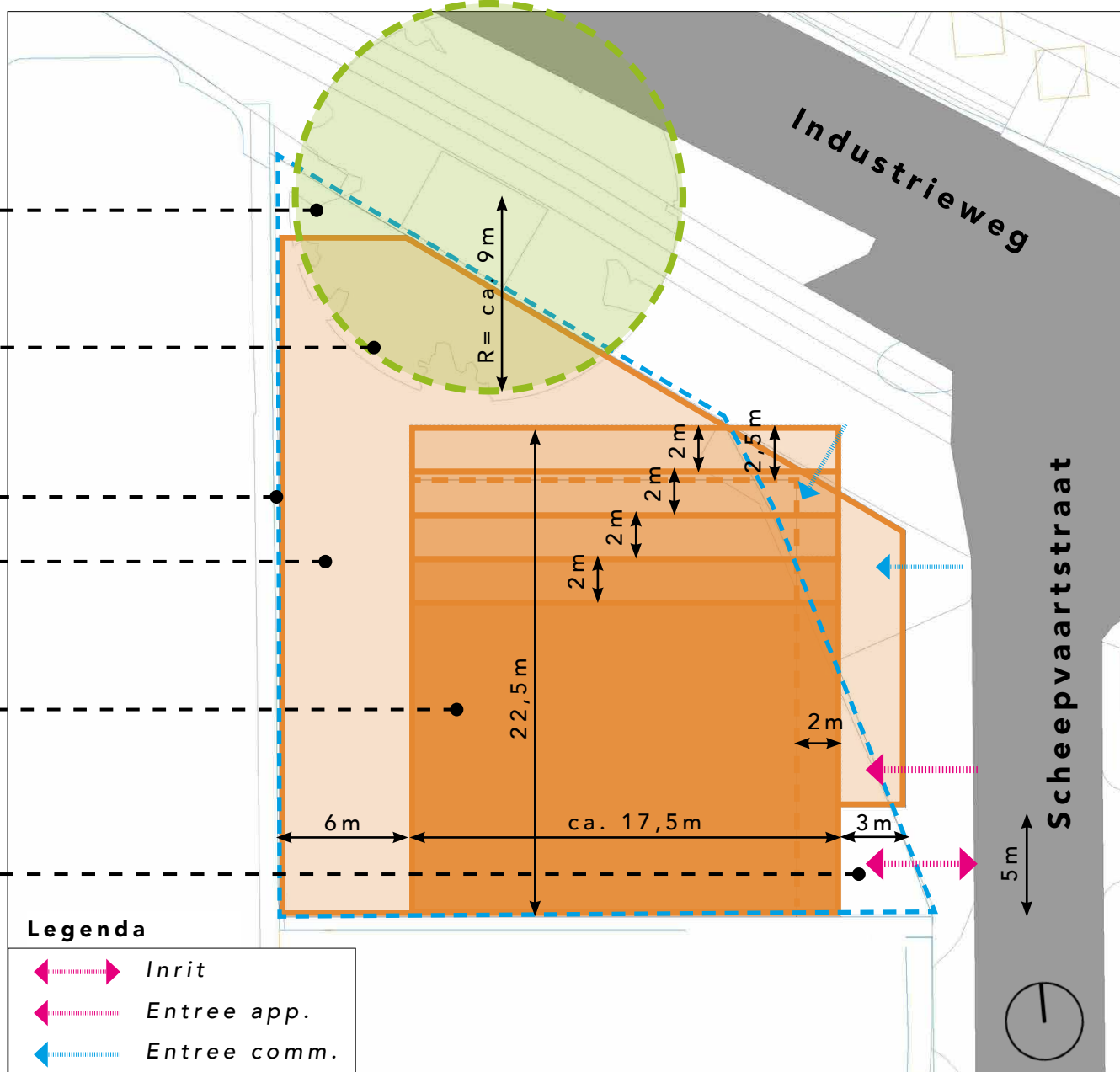
Te handhaven boom diameter ca. 18m

Kavelgrens (blauw)

Plint: min. 4 meter met mogelijkheid tot aansluiting met daktuin De Koopman

Volume: max. hoogte ca. 22,5m
2e bouwlaag: insnoering van 2,5m aan noordgevel en 2m aan oostgevel

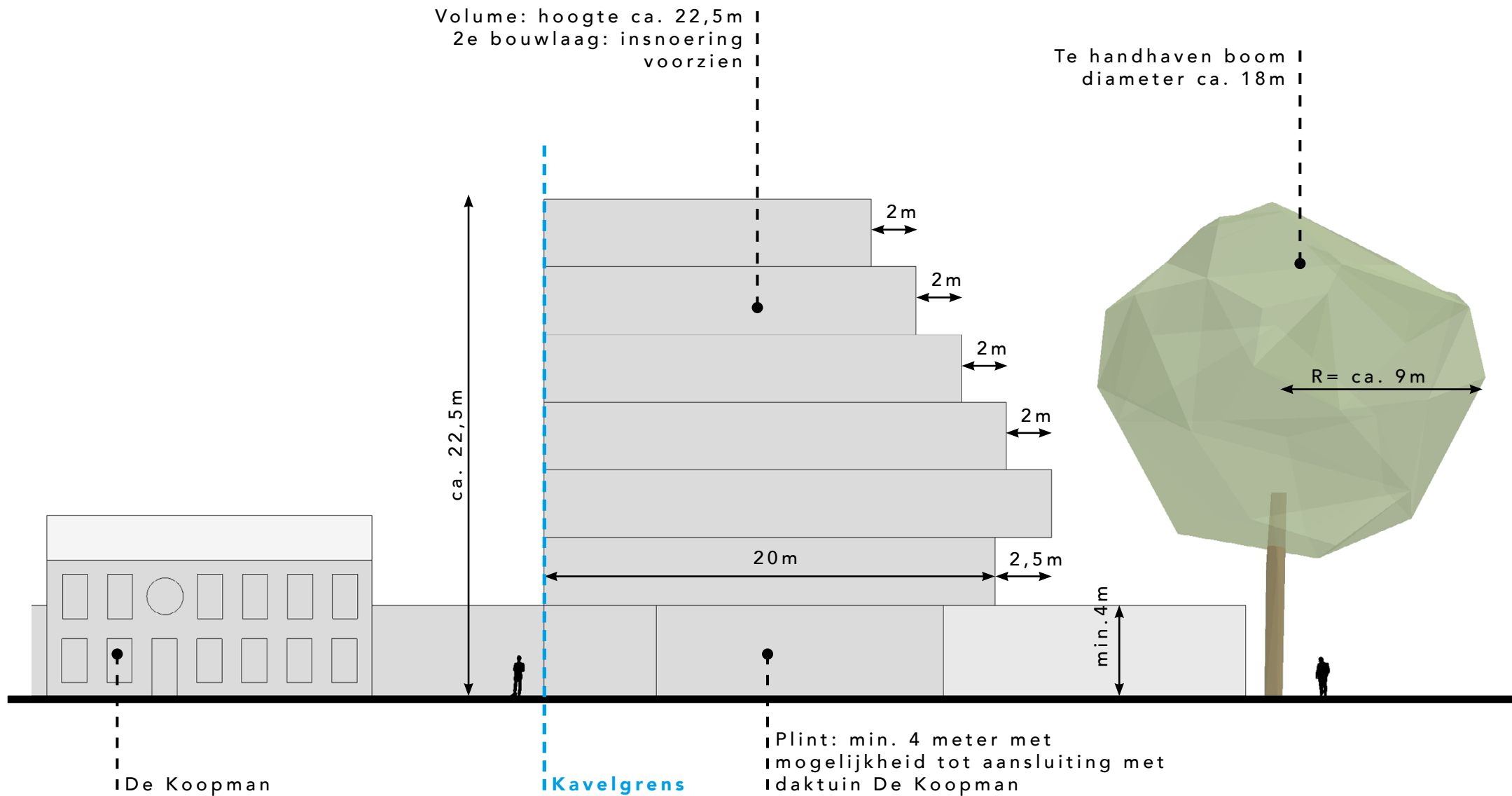
Entree en toegang stallingsgarage via Scheepvaartstraat



Kavelprincipe



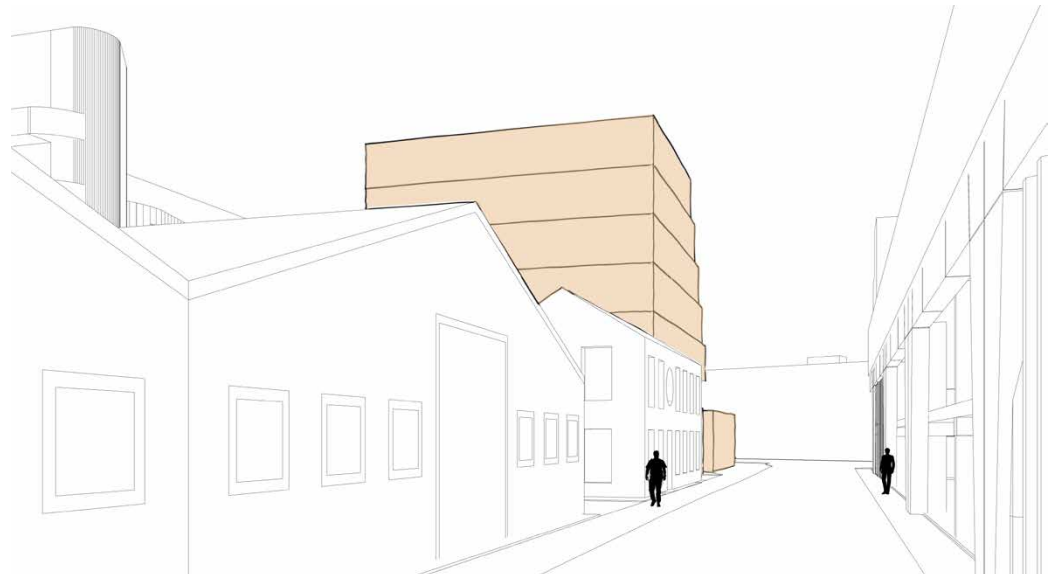
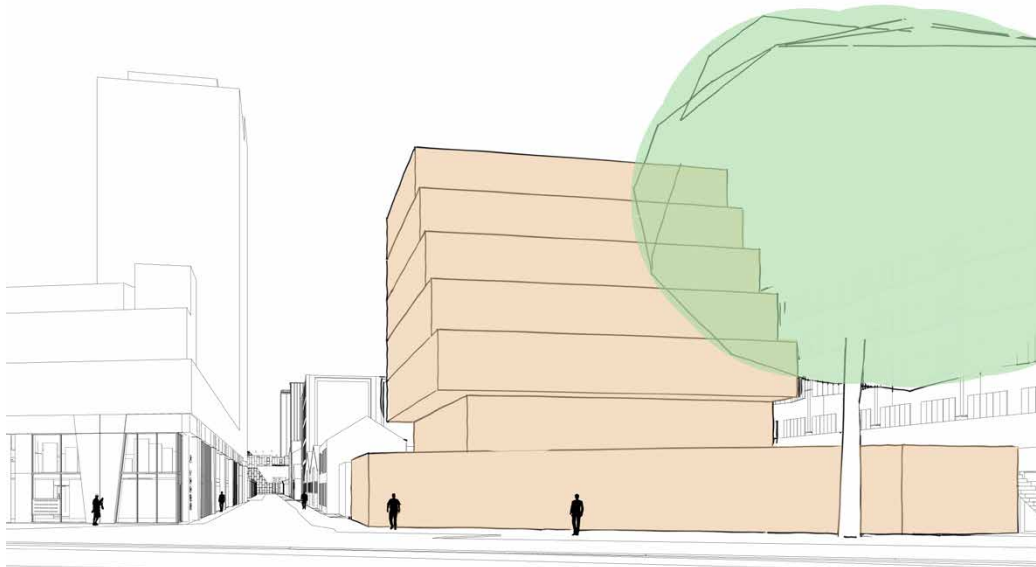
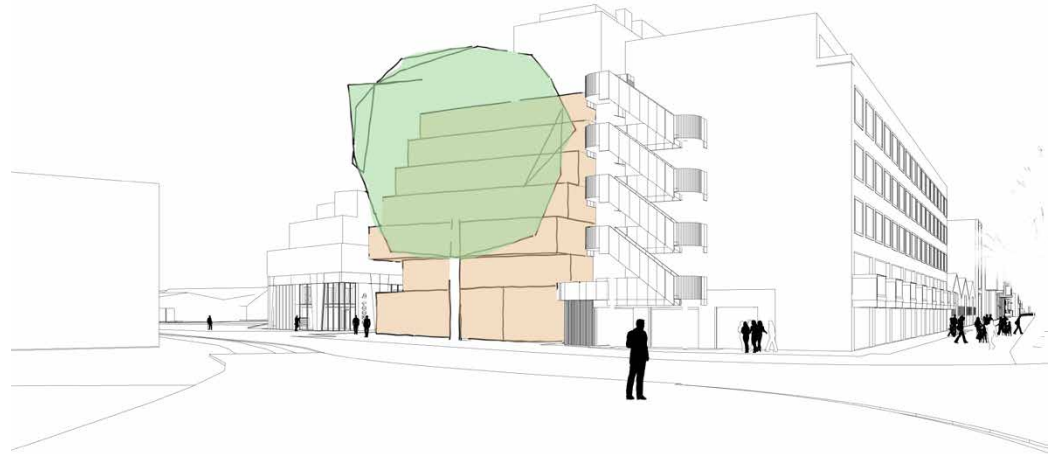
5. Stedenbouwkundige uitgangspunten



Principe opbouw



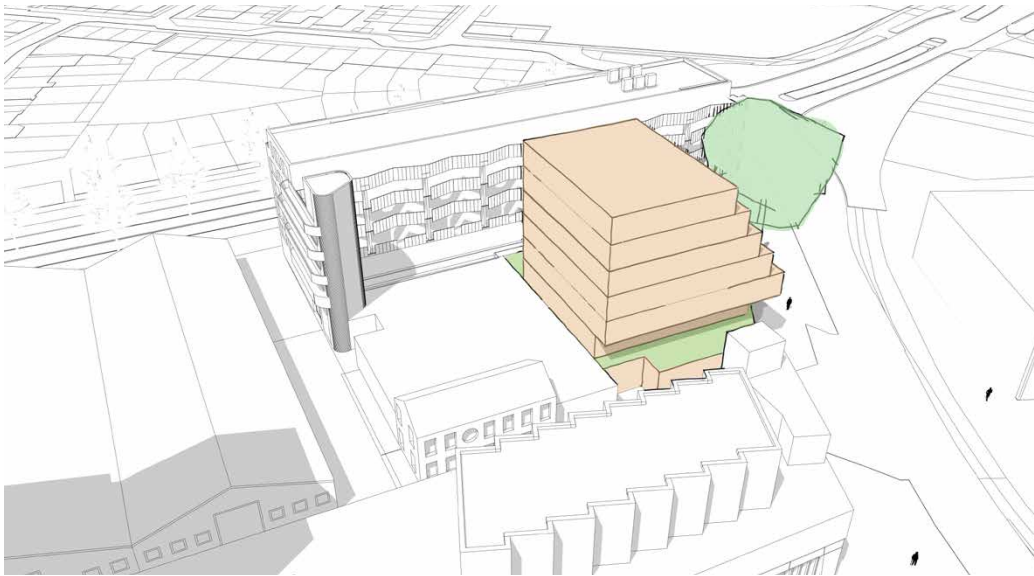
6. Stedenbouwkundige schetsen



Ooghoogte



6. Stedenbouwkundige schetsen



Vogelvlucht



7. Inspiratie



Het gebouw bestaat uit een stapeling van drie in hoogte verspringende volumes namelijk plint, insnoering en woonblok.

De architectuur bezit een eigen identiteit en onderscheidt zich op voldoende krachtige wijze tussen het plan Kop Havenkwartier en de ontwikkeling van de Ter Hoevenlocatie. Ze straalt pure en eerlijke bouwtechniek uit, is aansprekend, uniek en versterkt de alzijdigheid van het blok.



Plint en bovenbouw

Plint en bovenbouw vormen een integraal ontwerp in 1 architectuur



7. Inspiratie



Buitenruimtes

Buitenruimtes vormgeven binnen het hoofdvolume



7. Inspiratie



Vorm bovenbouw
Getrapte of wijkende gevelopbouw



7. Inspiratie



De hoogte van de plint bedraagt minimaal 4m en sluit daarmee aan op het niveau van de daktuin van De Koopman. Uitgangspunt zou moeten zijn dat ook dit dakvlak een sterke, groene uitstraling kent. De plint dient maximaal 'mededeelzaam' te zijn, waarbij gedacht kan worden aan commerciële of openbare functies.



Daktuin

Dakvlak inzetten als (collectieve) daktuin

Colofon

Gemeente Deventer - Team Projecten, Realisatie & Ontwikkeling (PRO)

i.s.m. MAS architectuur, september 2022

Bezoekadres: Grote Kerkhof 1, 7411 KT, Deventer

Postadres: Postbus 5000, 7400 GC, Deventer

Projectmanager: Ivor Visser

06 1374 9891

i.visser@deventer.nl

