

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Vaststellen woningbouwprogrammering fase 2 Steenbrugge

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000512	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	20-03-2018
Datum	20-03-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	--
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	13-03-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
ambtelijk opdrachtgever	14-03-2018	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
portefeuillehouder	16-03-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-03-21

Bijlagen

Memo: 'principebesluit' fase 2 Steenbrugge

B & W d.d.: 20-03-2018

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de woningbouwprogrammering voor de 2de fase van Steenbrugge;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

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

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

Steenbrugge is een nieuwe woonwijk waar ruimte is voor ca. 1.200 woningen. De eerste fase met ca. 400 woningen is volop in ontwikkeling en realisatie. Door de aantrekkende woningmarkt is in de afzet van de woningen een versnelling te zien. Voor de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase heeft de gemeente in 2014 afspraken gemaakt met onder andere BPD. Deze partij voert de grondexploitatie voor de eerste fase, maakt bouw- en woonrijp en verkoopt bouwrijpe kavels aan de andere partijen (BEMOG, Le Clercq Planontwikkeling, Van Wonen, Woonbedrijf Ieder1).

Eind 2014 is er tevens tussen de gemeente Deventer en Van Wijnen een contract gesloten over de ontwikkeling van eventuele vervolgfases van Steenbrugge. Dit omdat naast de gemeente als grondeigenaar (ca. 72% van totaal) ook Van Wijnen een grondpositie heeft in dit gebied (ca. 28%). In dit contract hebben deze partijen de intentie uitgesproken om tot de ontwikkeling van vervolgfases van Steenbrugge te komen na afronding van de eerste fase.

Voor de gemeente en Van Wijnen is er aanleiding om nu deze verkenning op te starten omdat de ontwikkeling van de eerste fase voorspoedig verloopt. Het is wenselijk dat zoveel mogelijk aansluitend aan de eerste fase, de ontwikkeling van Steenbrugge 'gestaag' doorgezet kan worden.

De verkenning gebeurt in de volgende contractueel vastgelegde stappen/ fasen:

1. Vaststellen van de woningbouwprogrammering, resultaat: verkenning naar de mogelijkheid om tot één of meer vervolgfases voor Steenbrugge te komen. Deze verkenning is gebaseerd op de gemeentebrede woningbouwprogrammering, marktbehoefte en woningmarktontwikkeling.
2. Opstarten ontwikkeling vervolffase, resultaat: komen tot een besluit over het daadwerkelijk opstarten van één of meerdere vervolffase(n) en de daarbij behorende ontwikkelstrategie/ grondexploitatie.

Bijgevoegde memo bevat de resultaten van de eerste stap: vaststellen van de woningbouwprogrammering. Deze is in gezamenlijk overleg tussen Van Wijnen en de gemeente Deventer tot stand gekomen in de periode juli 2017 t/m februari 2018. Gezamenlijk is ingezoomd op de woningbouwprogrammering en de positie van Steenbrugge hierin. Tevens is ingezoomd op de marktbehoefte en woningmarktontwikkelingen. Parallel hieraan is medio 2017 door de gemeente Deventer een woningmarktanalyse uitgevoerd en is een nieuwe Woonvisie opgesteld. De inhoud van de memo sluit hier bij aan.

Beoogd resultaat

Vaststellen van de woningbouwprogrammering voor de tweede fase van Steenbrugge. Daarbij is het uitgangspunt dat binnen afzienbare termijn gekomen wordt tot de ontwikkeling en realisatie van deze 2de fase. Deze programmering vormt de basis voor de verdere planuitwerking.

Kader

- stedenbouwkundig VO + schetsontwerp openbare ruimte Steenbrugge (2009)
- bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en grondexploitatie Steenbrugge (2010)
- besluitvorming herprogrammering woningbouw Deventer (2010)
- hoofdlijnenovereenkomst Woonbedrijf Ieder1 en gemeente Deventer (2013)
- contractering Steenbrugge (2014)
- woonvisie 2018

Argumenten voor en tegen

Voor wat betreft de programmering van de 2de fase van Steenbrugge worden de volgende programmatische uitgangspunten gehanteerd:

- 50% vrije sector koopwoningen (gedifferentieerd)
- 15% vrije sector (middeldure) huurwoningen

- 20% sociale huurwoningen (gedifferentieerd qua huurniveau)
- 15% sociale koopwoningen (gedifferentieerd)

Van de totale programmering wordt 15% gerealiseerd binnen de categorie zelf- en samenbouw.

Deze programmering sluit aan bij de onlangs vastgestelde Woonvisie.

Steenbrugge is een locatie die voor een aanzienlijk deel voorziet in de behoefte vanuit de bestaande inwoners van Deventer, met name inwoners die zich gaan settelen en doorstromende jonge gezinnen. Het accent ligt dan op vrije sector koopsegment en sociale koop.

Er wordt daarbij ook voorzien in de behoefte aan woningen voor de midden en hogere inkomens. Kijkend naar de markt, identiteit van Steenbrugge (dorps, suburbaan) en de wens om kopers van buiten Deventer aan te trekken biedt Steenbrugge voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van producten in dit segment.

Binnen het sociale huursegment is het een opgave om voldoende diversiteit te bieden in woningen en daarbij de huurprijs aan te laten sluiten op de woonwensen en financiële mogelijkheden van de doelgroepen.

Op kleinere schaal wordt aanbod voor ouderen opgenomen bij de uitwerking. Levensloopbestendige, grondgebonden woningen of gestapelde bouw op kleinere schaal, zijn goed denkbaar. Ook is er ruimte voor een voorziening voor woonwagens.

Zelfbouw/ kavelaanbod is in Deventer beperkt. Deventer heeft de ambitie hierin te voorzien. Steenbrugge biedt hier kansen voor, wellicht ook in de goedkopere categorieën. Daarbij kan tevens de mogelijkheid worden geboden voor CPO-initiatieven.

Qua omvang van deze tweede fase wordt uitgegaan van ca. 400 woningen. De vaststelling van de programmering van een eventuele 3de fase volgt te zijner tijd. Zodoende kan ook voor die fase ingespeeld worden op ontwikkelingen op de woningmarkt, marktbehoefte en woonbeleid.

Zie voor een nadere uitwerking van de programmering, opgaven en omvang ook bijgevoegde memo.

Extern draagvlak (partners)

De woningbouwprogrammering is in samenwerking met medegrondeigenaar Van Wijnen tot stand gekomen.

Tevens sluiten de programmering en opgaves naadloos aan op de onlangs vastgestelde Woonvisie. Deze Woonvisie is in nauwe afstemming met maatschappelijke partners tot stand gekomen.

Financiële consequenties

In de loop van 2018 worden de grondexploitatie en de bijbehorende risico's herzien op basis van deze programmering. Naar verwachting heeft deze programmering geen nadelige financiële effecten op deze herziening.

Aanpak/uitvoering

De memo en de daarin opgenomen programmering/ opgaves vormen de basis voor de verdere planuitwerking.

In de volgende fase wordt getracht te komen tot een besluit over het daadwerkelijk opstarten van de tweede fase van Steenbrugge en de daarbij behorende ontwikkelstrategie/ grondexploitatie. Dit gebeurt in nauwe afstemming met de mede grondeigenaar (Van Wijnen), bouwclaimhouders (BPD, Van Wonen, BEMOG, Le Clercq Planontwikkeling) en sociaal realisator (Woonbedrijf Ieder1). In dit kader vindt momenteel een evaluatie van de ontwikkelwijze en samenwerking van de eerste fase plaats.

Gedurende de vervolgfase wordt ook de nadere planuitwerking op het gebied van stedebouw, duurzaamheid, klimaatadaptatie, water, groen, verkeer, beeldkwaliteit, etc.. opgepakt. Deze uitwerking in een

stedenbouwkundig plan vormt de basis voor een uit te werken bestemmingsplan (uitwerkingsplan).

De planning is erop gericht om eind 2018/ begin 2019 de 2de fase daadwerkelijk in ontwikkeling te nemen.

RAADSMEEDEDELING

Onderwerp	Vaststellen woningbouwprogrammering fase 2 Steenbrugge		
Mededelingennr	2018-000512	Portef.houder	Weth. Rorink
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	20 maart 2018

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Steenbrugge is een nieuwe woonwijk waar ruimte is voor ca. 1.200 woningen. De eerste fase met ca. 400 woningen is volop in ontwikkeling en realisatie. Door de aantrekkende woningmarkt is in de afzet van de woningen een versnelling te zien. Voor de ontwikkeling en realisatie van de eerste fase heeft de gemeente in 2014 afspraken gemaakt met onder andere BPD. Deze partij voert de grondexploitatie voor de eerste fase, maakt bouw- en woonrijp en verkoopt bouwrijpe kavels aan de andere partijen (BEMOG, Le Clercq Planontwikkeling, Van Wonen, Woonbedrijf Ieder1).

Eind 2014 is er tevens tussen de gemeente Deventer en Van Wijnen een contract gesloten over de ontwikkeling van eventuele vervolgfases van Steenbrugge. Dit omdat naast de gemeente als grondeigenaar (ca. 72% van totaal) ook Van Wijnen een grondpositie heeft in dit gebied (ca. 28%). In dit contract hebben deze partijen de intentie uitgesproken om tot de ontwikkeling van vervolgfases van Steenbrugge te komen na afronding van de eerste fase.

Voor de gemeente en Van Wijnen is er aanleiding om nu deze verkenning op te starten omdat de ontwikkeling van de eerste fase voorspoedig verloopt. Het is wenselijk dat zoveel mogelijk aansluitend aan de eerste fase, de ontwikkeling van Steenbrugge 'gestaag' doorgezet kan worden.

De verkenning gebeurt in de volgende contractueel vastgelegde stappen/ fasen:

1. Vaststellen woningbouwprogrammering, resultaat: verkenning naar de mogelijkheid om tot één of meer vervolgfases voor Steenbrugge te komen. Deze verkenning is gebaseerd op de gemeentebrede woningbouwprogrammering, marktbehoefte en woningmarktontwikkeling.
2. Opstarten ontwikkeling vervolffase, resultaat: komen tot een besluit over het daadwerkelijk opstarten van één of meerdere vervolffase(n) en de daarbij behorende ontwikkelstrategie/ grondexploitatie.

De woningbouwprogrammering voor de 2de fase is in overleg tussen Van Wijnen en de gemeente Deventer tot stand gekomen in de periode juli 2017 t/m februari 2018. Gezamenlijk is ingezoomd op de woningbouwprogrammering en de positie van Steenbrugge hierin. Tevens is ingezoomd op de marktbehoefte en woningmarktontwikkelingen. Parallel hieraan is medio 2017 door de gemeente Deventer een woningmarktanalyse uitgevoerd en is een nieuwe Woonvisie opgesteld.

2. Kader

- stedenbouwkundig VO + schetsontwerp openbare ruimte Steenbrugge (2009)
- bestemmingsplan, beeldkwaliteitplan en grondexploitatie Steenbrugge (2010)
- besluitvorming herprogrammering woningbouw Deventer (2010)
- hoofdlijnenovereenkomst Woonbedrijf Ieder1 en gemeente Deventer (2013)
- contractering Steenbrugge (2014)
- woonvisie (2018)

3. Kern van de boodschap

Voor wat betreft de programmering van de 2^{de} fase van Steenbrugge van ca. 400 woningen worden de volgende programmatische uitgangspunten gehanteerd:

- 50% vrije sector koopwoningen (gedifferentieerd)
- 15% vrije sector (middeldure) huurwoningen
- 20% sociale huurwoningen (gedifferentieerd qua huurniveau)
- 15% sociale koopwoningen (gedifferentieerd)

Van de totale programmering wordt 15% gerealiseerd binnen de categorie zelf- en samenbouw. Deze programmering sluit aan bij de onlangs vastgestelde Woonvisie.

4. Nadere toelichting

Steenbrugge is een locatie die voor een aanzienlijk deel voorziet in de behoefte vanuit de bestaande inwoners van Deventer, met name inwoners die zich gaan settelen en doorstromende jonge gezinnen. Het accent ligt dan op vrije sector koopsegment en sociale koop.

Er wordt daarbij ook voorzien in de behoefte aan woningen voor de midden en hogere inkomens. Kijkend naar de markt, identiteit van Steenbrugge (dorps, suburbaan) en de wens om kopers van buiten Deventer aan te trekken biedt Steenbrugge voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van producten in dit segment.

Binnen het sociale huursegment is het een opgave om voldoende diversiteit te bieden in woningen en daarbij de huurprijs aan te laten sluiten op de woonwensen en financiële mogelijkheden van de doelgroepen.

Op kleinere schaal wordt aanbod voor ouderen opgenomen bij de uitwerking. Levensloopbestendige, grondgebonden woningen of gestapelde bouw op kleinere schaal, zijn goed denkbaar. Ook is er ruimte voor een voorziening voor woonwagens.

Zelfbouw/ kavelaanbod is in Deventer beperkt. Deventer heeft de ambitie hierin te voorzien. Steenbrugge biedt hier kansen voor, wellicht ook in de goedkopere categorieën. Daarbij kan tevens de mogelijkheid worden geboden voor CPO-initiatieven.

Qua omvang van deze tweede fase wordt uitgegaan van ca. 400 woningen. De vaststelling van de programmering van een eventuele 3^{de} fase (ca. 400 woningen) volgt te zijner tijd. Zodoende kan ook voor die fase ingespeeld worden op ontwikkelingen op de woningmarkt, marktbehoefte en woonbeleid.

In de volgende fase wordt getracht te komen tot een besluit over het daadwerkelijk opstarten van de tweede fase van Steenbrugge en de daarbij behorende ontwikkelstrategie/ grondexploitatie. Dit zal in nauwe afstemming met de mede grondeigenaar (Van Wijnen), bouwclaimhouders (BPD, Van Wonen, BEMOG, Le Clercq Planontwikkeling) en sociaal realisator (Woonbedrijf Leder1) plaatsvinden. In dit kader vindt momenteel een evaluatie van de ontwikkelwijze en samenwerking van de eerste fase plaats.

Gedurende de volgende fase wordt ook de nadere planuitwerking op het gebied van stedebouw, duurzaamheid, klimaatadaptatie, water, groen, verkeer, beeldkwaliteit, etc.. uitgewerkt. Deze uitwerking in een stedenbouwkundig plan vormt de basis voor een uit te werken bestemmingsplan (uitwerkingsplan).

De planning is erop gericht om eind 2018/ begin 2019 de 2de fase daadwerkelijk in ontwikkeling te nemen.

Concept principebesluit 2^{de} fase Steenbrugge

Datum : 7 maart 2018

Onderwerp : Concept principebesluit 2^{de} fase Steenbrugge

Van : Projectgroep Steenbrugge

Aan : Stuurgroep Steenbrugge

Bijlagen : Aanzet voor plangebied 2^{de} fase Steenbrugge

Concept principebesluit vervolgfase Steenbrugge

- De stuurgroep stemt in met dit concept principebesluit inzake de ontwikkeling van de 2^{de} fase van Steenbrugge;
- Zowel Van Wijnen als de gemeente Deventer zullen dit concept principebesluit intern ter bestuurlijke goedkeuring voorleggen;
- Na bestuurlijke goedkeuring bij zowel Van Wijnen als de gemeente Deventer vormt het principebesluit het vertrekpunt om te komen tot een projectbesluit voor de 2^{de} fase van Steenbrugge.

Inleiding

Eind 2014 is er tussen de gemeente Deventer en Van Wijnen een contract gesloten over de ontwikkeling van eventuele vervolgfases van Steenbrugge. Deze partijen hebben de intentie uitgesproken om tot de ontwikkeling van vervolgfases van Steenbrugge te komen na afronding van de 1^{ste} fase. Voor de gemeente en Van Wijnen is aanleiding om nu deze verkenning op te starten omdat de ontwikkeling van de 1^{ste} fase voorspoedig verloopt. Het is wenselijk dat zoveel mogelijk aansluitend aan de 1^{ste} fase de ontwikkeling van Steenbrugge 'gestaag' doorgezet kan worden.

De verkenning gebeurt in de volgende stappen/ fasen:

1. Fase van principebesluit, resultaat: verkenning naar de mogelijkheid om tot één of meer vervolgfases voor Steenbrugge te komen. Deze verkenning is gebaseerd op de gemeentebrede woningbouwprogrammering, marktbehoefte en woningmarktontwikkeling;
2. Fase van projectbesluit, resultaat: komen tot een besluit over het daadwerkelijk opstarten van één of meerdere vervolgfase(n) en de daarbij behorende ontwikkelstrategie/ grondexploitatie.

Dit document bevat de resultaten van de 1^{ste} stap: fase van principebesluit. Deze is in gezamenlijk overleg tussen Van Wijnen en de gemeente Deventer tot stand gekomen in de periode juli 2017 t/m februari 2018. Gezamenlijk is ingezoomd op de woningbouwprogrammering en de positie van Steenbrugge hierin. Tevens is ingezoomd op de marktbehoefte en woningmarktontwikkelingen. Parallel hieraan is medio 2017 door de gemeente Deventer een woningmarktanalyse uitgevoerd en is een nieuwe Woonvisie opgesteld. De inhoud van dit principebesluit sluit hier bij aan.

Dit principebesluit omvat de volgende onderdelen:

- Programmering,
- Opgaven,
- Omvang.

Programmering

Voor wat betreft de programmering van de 2^{de} fase van Steenbrugge is onderstaande woningbouwdifferentiatie afgesproken.

21-1-2018

Woonprogramma Steenbrugge	BP SB	1ste herz BP	1ste fase SB	2de fase SB
Vrije sector			68%	65%
Vrije sector koop				
< 230.000				5% ** 20
> 230.000			50% 200	45% 180
Vrije sector huur			18% 70	15% ** 60
Sociale woningbouw	min 30%	30-45%	33%	35%
Sociale huur		10-25%	33%	20%
< 592 (60%)				12% 48
< 635 (20%)				4% 16
< 710 (20%)			33% 130	4% 16
Sociale koop				
< 174.000 (laag)		max 25%		5% 20
< 200.000 (hoog)		max 25%		10% *** 40
TOTAAL	max 1.200*		100% 400	100% 400
Zelf- en samenbouw	min 10%			15% ****
Woonwagens				6

* is maximale bestemmingsplancapaciteit

** categorieën zijn onderling uitwisselbaar

*** nadere differentiatie in deze categorie (niet alleen rond 200.000)

**** van totaal programma fase 2 wordt 15% in categorie zelf- en samenbouw gerealiseerd (gedifferentieerd)

De in de tabel genoemde prijsgrenzen van de categorie sociale koop zijn gekoppeld aan de Doelgroepenverordening Sociale Woningbouw. Deze wordt in 2018 herijkt. Afgesproken is dat de categorie vrije sector koop < € 230.000 deze herijking zal volgen (sociale koopgrens + € 30.000). Daarnaast kan het aandeel van de categorie < € 230.000 toenemen door een afname van het aandeel categorie vrije sector huur (de categorie vrije sector huur is max 15%).

Voor wat betreft de categorie vrije sector huur zal het accent liggen op vrije sector huurwoningen met een huurprijs tussen de € 700 - 900 (middeldure vrije sector huur). De gemeente stelt in 2018 een verordening (middeldure) vrije sectorhuur op, waarin aspecten als aanvangshuur, uitpondtermijn, bereikbaarheid, etc.. aan de orde komen.

De in de tabel genoemde sociale huurgrenzen komen voort uit de landelijke aftoppingsgrenzen (2017).

Binnen de in de tabel genoemde prijscategorieën wordt een differentiatie aan woningtypen en woningprijzen aangeboden.

Opgaven

Daarnaast zijn de volgende opgaven benoemd voor de 2^{de} fase van Steenbrugge:

Algemene principes woonvisie

Aan de basis van de Woonvisie staan drie ambities centraal: vitale stad aan de IJssel, ongedeelde en inclusieve samenleving en een duurzame en toekomstbestendige voorraad.

Uitgangspunt voor de stadsbrede programmering is de ongedeelde samenleving: een gevarieerd woningaanbod t.b.v. een gemengde bevolkingssamenstelling op wijkniveau, het bieden van voldoende woningen van goede kwaliteit voor de verschillende inkomensgroepen en voldoende sociale voorraad. Specifieke opgaven vanuit woonbeleid voor de programmering van vervolgfases van Steenbrugge zijn:

- gevarieerd woningaanbod t.b.v. gemengde bevolkingssamenstelling,
- de ongedeelde wijk is uitgangspunt waarbij de verschillende woningcategorieën worden verspreid in clusters over de wijk,
- voldoende sociale woningbouw,
- aanbod t.b.v. doorstroming,
- scheiden wonen-zorg,
- toename kleine huishoudens en ouderen,
- aanbod woonwagens,
- duurzame nieuwbouw.

Koopwoningen

Steenbrugge is een locatie die voor een aanzienlijk deel zal voorzien in de behoefte vanuit de bestaande inwoners van Deventer, met name inwoners die zich gaan settelen en doorstromende jonge gezinnen. Het accent ligt dan op vrije sector koopsegment en sociale koop. Het koopsegment in fase 1 beslaat nagenoeg helemaal het vrije markt koopsegment waardoor het sociale koopsegment aandacht vraagt in de vervolgfases. Met name voor de middeninkomens die niet in aanmerking komen voor sociale huur, is het sociale koopsegment een mogelijkheid om zich op de koopmarkt te begeven. Hierbij is het een uitdaging om echt betaalbare woningen te realiseren, denk aan 'Bouw van jou', 'House2start', 'Afbouwwoningen', etc..

In de vrije sector zal worden voorzien in de behoefte aan woningen voor de midden en hogere inkomens. Kijkend naar de markt, identiteit van Steenbrugge (landelijk/dorps/suburbaan) en de wens om kopers van buiten Deventer aan te trekken biedt Steenbrugge voldoende mogelijkheden voor de ontwikkeling van producten in dit segment.

Sociale huur

Vanuit het principe 'ongedeelde samenleving op wijkniveau' en de stadsbrede programmering, is het een opgave te voorzien in voldoende sociale huurwoningen in de wijk Steenbrugge. Hiermee wordt voorzien in woonruimte voor de doelgroepen die daar op basis van hun inkomen op aangewezen zijn. Vanwege ontwikkelingen als scheiden wonen-zorg en langer zelfstandig thuis wonen is de vraag vanuit relatief kwetsbare bewoners groter geworden. De doelgroep is divers: van jong tot oud, alleenwonenden en gezinnen. Binnen het sociale huursegment is het een opgave om voldoende diversiteit te bieden in woningen en daarbij de huurprijs aan te laten sluiten op de woonwensen en financiële mogelijkheden van de doelgroepen. De differentiatie binnen het sociale huursegment is inzet bij de te maken prestatieafspraken met de Deventer woningcorporaties. Daaruit zal ook de exact te realiseren onderverdeling binnen het sociale huursegment volgen.

Vrije sector huur

In fase 1 is ingespeeld op de toenemende behoefte aan vrije sector huur. Ook in fase 2 is het goed hierin te voorzien gezien de toenemende rol in de totale huisvestingsopgave (het opvullen van het gat tussen sociale huur en koop en inspelen op flexibilisering maatschappij).

Ouderen en kleine huishoudens

Hoewel de locatie niet direct voor de hand ligt voor senioren, is het wel gewenst op wijkniveau, op kleinere schaal aanbod voor ouderen op te nemen. Levensloopbestendige, grondgebonden woningen of gestapelde bouw op kleinere schaal, zijn dan goed denkbaar. De groep kleine huishoudens groeit in Deventer (net als in andere gemeenten) het sterkst. Bij de uitwerking van plannen zal op de behoeften vanuit deze groep ingespeeld moeten worden.

Zelf- en samenbouw

Zelfbouw/kavelaanbod is in Deventer beperkt. Deventer heeft de ambitie hierin te voorzien. Steenbrugge biedt hier kansen voor, wellicht ook in de goedkopere categorieën. Daarbij kan tevens de mogelijkheid worden geboden voor CPO-initiatieven. Ook bijzondere woonconcepten die inspelen op vragen vanuit de samenleving (zoals bv woonzorg-concepten) zijn bij de verdere uitwerking denkbaar. Uitgangspunt bij een vervolgfase is het realiseren van een substantieel deel zelf- en samenbouw welke qua financieringscategorieën divers is. De categorie zelf- en samenbouw is minimaal 15%. Met zelf- en samenbouw wordt bedoeld particulier opdrachtgeverschap zoals omschreven in de BRO. De gemeente zal deze opgave vanuit haar aandeel faciliteren.

Woonwagens

Tenslotte dient rekening gehouden te worden met een standplaats voor woonwagens. Voor Deventer moet een inhaalslag worden gemaakt om vraag en aanbod in balans te brengen. In de tweede fase van Steenbrugge moet uitgegaan worden van 6 woonwagens.

Omvang

Deze hierboven genoemde programmering en opgaven zijn uitgangspunt voor de 2^{de} fase van Steenbrugge, gebaseerd op in totaal ca. 400 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een uitgiftetempo van ca. 80-100 koopwoningen per jaar. Met aftrek van 140 sociale- en middeldure huurwoningen, betreft het ca. 260 koopwoningen en daarmee een planperiode van ca. 2,5 á 3 jaar (exclusief planontwikkeling en ruimtelijke procedures).

Wanneer de ontwikkeling van fase 3 aan de orde is zal op basis van de dan actuele woningbouwprogrammering, marktontwikkelingen, visie op de woningmarkt, etc. een programma opgesteld worden en vastgelegd worden in een dan te nemen principebesluit.

Voor fase 2 en 3 wordt nu wel een stedenbouwkundige verkenning uitgewerkt. Dit vanwege de behoefte aan een integrale benadering, de duurzame energieopgave, het vastleggen van de ruimtelijke en verkeerskundige hoofstructuur, zicht op het volledige ruimtegebruik, duidelijkheid geven richting omwonenden, etc.. Als basis voor deze stedenbouwkundige verkenning wordt voor fase 2 het vastgestelde programma gebruikt. Voor fase 3 wordt gewerkt met enkele nader vast te stellen scenario's qua programmering (bv. meer/ minder sociale woningbouw).

Voor fase 2 wordt deze verkenning vervolgens uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, welke vertaald kan worden in een uitwerkingsplan.

Wanneer fase 3 aan de orde is zal het programma exact worden vastgesteld (nemen van principebesluit), wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt en zal dit gevolgd worden door een uitwerkingsplan.

Partijen zullen in de fase van 'projectbesluit' trachten overeenstemming te bereiken over het daadwerkelijk realiseren van deze 2^{de} fase. Als bijlage bij deze memo is een kaart van geheel Steenbrugge gevoegd, met daarbij aangegeven een aanzet voor de ligging van de 2^{de} fase. De voorgestelde vervolgfase(n) sluiten direct aan op de 1^{ste} fase en de ontsluitingsweg van Steenbrugge. De bouwrouting verdient hierbij nog aandacht bij de nadere verkenning.

	2018				2019			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Principebesluit (fase 2)	X							
Opstellen PvA (fase 2)	X							
Stedenbouwkundige verkenning (fase 2/ 3)		X						
Stedenbouwkundig plan (fase 2)		X	X					
Uitwerkingsplan (fase 2)				X	X	X		
Overige activiteiten projectbesluit (fase 2)*	X	X	X	X	X	X	X	X
Opstalontwikkeling (f2)				X	X	X	X	X

*zie voor overige activiteiten en te zetten stappen het contract tussen Van Wijnen/ gemeente



Persbericht
23 maart 2018

Tweede fase Steenbrugge van start

De eerste fase van de bouw van de nieuwe wijk Steenbrugge met ca. 400 woningen is volop in ontwikkeling en realisatie. Door de aantrekkende woningmarkt versnelt de afzet van de woningen. Voor de gemeente en mede grondeigenaar Van Wijnen aanleiding om de tweede fase van Steenbrugge op te starten.

Steenbrugge is een nieuwe woonwijk waar ruimte is voor ca. 1.200 woningen. Wethouder Frits Rorink: "Het is mooi dat de volgende fase van Steenbrugge van start kan gaan met een mix van woningen, ook voor mensen met een smallere beurs. Toen Steenbrugge begon was het nog een koploper, inmiddels is gasloos en duurzaam bouwen heel normaal."

Woningbouw 2^{de} fase

De 2^{de} fase van Steenbrugge krijgt ook ca. 400 woningen. Het gaat om:

- 50% vrije sector koopwoningen
- 15% vrije sector huurwoningen
- 20% sociale huurwoningen
- 15% sociale koopwoningen

Zelf- en samenbouw

15% van de woningen wordt gerealiseerd in de categorie zelf- en samenbouw. Dit betekent dat mensen (alleen of samen) een kavel kopen en in eigen opdracht een huis laten bouwen. De overige 85% van de woningen wordt projectmatig gerealiseerd. Deze woningbouw sluit aan bij de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie.

Medio 2019 in de verkoop

De start van de 2^{de} fase is in overleg tussen Van Wijnen en de gemeente tot stand gekomen. Gezamenlijk is ingezoomd op de lokale woningmarkt en de positie van Steenbrugge hierin. Naar verwachting gaan de eerste woningen van de 2^{de} fase medio 2019 in de verkoop. Van Wijnen is een landelijk opererende ontwikkelende bouwer en bouwt onder andere woningen.

Ontwikkeling en realisatie 1ste fase Steenbrugge

De woningbouwprogrammering sluit goed aan bij de 1^{ste} fase Steenbrugge. Deze 1^{ste} fase met ca. 400 woningen wordt ontwikkeld door gebiedsontwikkelaar BPD en is volop in ontwikkeling en realisatie. Door de aantrekkende woningmarkt versnelt de afzet van de woningen. Inmiddels worden de eerste woningen al naar volle tevredenheid bewoond.

Steenbrugge is duurzame voorbeeldwijk

Steenbrugge is een voorbeeldwijk op het gebied van duurzame woningbouw. Alle woningen worden gebouwd zonder gasaansluiting. De sociale huurwoningen worden aangesloten op een bestaand warmtenet van Keizerslanden dat verduurzaamd wordt. Wonen in Steenbrugge betekent een beperkte energierekening. Ook de openbare ruimte is duurzaam van opzet met veel groen en ruimte voor waterberging.