

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Ruimtelijke en financiële kaders woningbouwlocatie De Tuinen van Zandweerd

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001764	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	20-11-2018
Datum	13-11-2018	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Kolkman		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijsen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	20-11-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Teammanager	31-10-2018	<input checked="" type="checkbox"/> adj.secr.	15-11-2018
regiemanager	13-11-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	13-11-2018
wethouder	31-10-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief2018-11-22

Bijlagen

1. De Tuinen van Zandweerd: Ruimtelijke en Financiële kaders, November 2018
2. Stedenbouwkundige verkenningen November 2018

B & W d.d.: 20-11-2018

Besloten wordt:

- 1 De ruimtelijke en financiële kaders voor de woningbouwlocatie de Tuinen van Zandweerd vast te stellen, zoals verwoord in de bijlage "Woningbouwlocatie De Tuinen van Zandweerd: Ruimtelijke en Financiële kaders", November 2018;
- 2 De financiële en juridische consequenties voor de keuze van een nieuwe vorm van warmtevoorziening worden nog nader uitgewerkt;
- 3 het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 4 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 5 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  
Bekendmaking conform Awb

Nee  
Nee

### ADVIESRADEN:

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

Nee

## Toelichting

### Inleiding

Op 16 december 2014 is er door de raad ingestemd met het opstarten van de initiatieffase voor planontwikkeling Park Zandweerd. Tevens is toen het besluit genomen om de 2 sportvelden toe te voegen aan de ontwikkellocatie. Bij besluitvorming woningbouwprogrammering 2013 was in kader van herprogrammering woningbouw ingestemd met het feit dat toekomstige woningbouwontwikkeling een onderscheidend en aanvullend woonmilieu moet zijn ten opzichte van andere woningbouwlocaties in Deventer.

Op 27 juni 2017 is de raad via raadsmededeling 2017-0001001 geïnformeerd over de herstart van de planontwikkeling voor de Oude IJsbaanlocatie en zijn de voorlopige uitgangspunten geformuleerd. In deze raadsmededeling is beschreven dat een veranderende context heeft geleid tot voorlopige uitgangspunten. Deze voorlopige uitgangspunten komen voort uit stedenbouwkundige verkenningen van het gewijzigde plangebied.

De voorlopige uitgangspunten zijn getoetst bij omwonenden en belangstellenden. Met de reacties is een stedenbouwkundig planconcept gemaakt. Dit stedenbouwkundig planconcept is op 25 september 2018 voorgelegd aan omwonenden belangstellenden voor reacties. Gezien de positieve reacties van omwonenden en belangstellenden is de vertaalslag gemaakt naar de ruimtelijke en financiële kaders die voorliggen voor besluitvorming. Over het proces is de raad geïnformeerd via raadsmededeling 2018-001633.

De tuinen van Zandweerd wordt de plek om duurzaam, ontspannen en gezond te wonen. De stadsrand is bij uitstek een plek die mogelijkheden biedt tot actieve vrije tijdsbesteding (bewegen) en ontmoeten. Met een woningbouwprogramma dat aanvullend is op de bestaande woningvoorraad van Deventer. Aanvullend op de bestaande voorraad is dat het toekomstige bewoners de mogelijkheid biedt om zelf of samen te bouwen. In het stedenbouwkundig plan wordt niet gewerkt met vastgestelde kavels waardoor men de vrijheid heeft om zelf de gewenste grootte van de kavel te kunnen inbrengen. Groot (max 450 m<sup>2</sup>) of klein, voor een smallere en grotere beurs.

### Beoogd resultaat

Vaststellen van de ruimtelijke en financiële kaders conform bijgevoegde memo Ruimtelijke en Financiële kaders voor de woningbouwlocatie Tuinen van Zandweerd en deze kaders aan de raad aan te bieden.

### Kader

- Nota grondbeleid
- Woonvisie
- Duurzaamheidsagenda

### Genomen projectbesluiten:

Tussen 2006 en 2010 zijn er diverse besluiten genomen in kader van de ontwikkelcompetitie voor Park Zandweerd. Op 29-06-2010 is de ontwikkelcompetitie beëindigd en is het terrein tijdelijk ingericht.

Sinds 2013 zijn de volgende kaderstellende besluiten genomen:

30/03/2013 Raad: Vaststellen herprogrammering woningbouwplannen  
16/12/2014 Raad: 2014-001865: Vaststellen dat park Zandweerd nog in beeld is als ontwikkellocatie,

---

27/06/2017B&W:	toevoegen aan ontwikkellocatie de vrijgekomen sportvelden en starten met nieuwe initiatieffase voor herontwikkeling. 2017-001001: Raadsmededeling met voorlopige uitgangspunten voor herontwikkeling Park Zandweerd.
25/09/2018 B&W:	2018-001633: Raadsmededeling Proces herontwikkeling Park Zandweerd

## Argumenten voor en tegen

### Argumenten voor:

Zowel de uitgangspunten als het concept stedenbouwkundig plan zijn getoetst bij omwonenden en belangstellenden. Beiden zijn met enthousiasme ontvangen en velen melden zich al als belangstellende voor de locatie, omdat men op deze locatie de vrijheid heeft om een woning te bouwen die anders mag zijn dan wat elders aangeboden wordt. Waterschap, provincie, natuurinclusief bouwen geven aan dit project te beschouwen als een voorbeeldproject voor toekomstige woningbouw, zowel wat betreft de mogelijkheden als het proces

Het plan blijft binnen de vastgestelde verliesvoorziening (ad € 1.258.401). Het resultaat van de eerste berekeningen van de grondexploitatie is gebaseerd op een optimum van de uitgangspunten van zelf- en samenbouw, duurzaamheid en financiën

### Argument tegen:

Door de grote mate van vrijheid is er geen eindbeeld te geven. De toekomstige bewoners maken en vormen de wijk.

## Extern draagvlak (partners)

Het project kan rekenen op een groot draagvlak van zowel omwonenden als belangstellenden. De lijst met belangstellenden groeit dagelijks.

## Financiële consequenties

Uit de eerste berekeningen van de kosten ( met de boekwaarde) en opbrengsten blijft het project binnen de vastgestelde verliesvoorziening (ad € 1.258.401). Zie de bijlage. De grondexploitatie zal in het voorjaar van 2019 worden aangeboden aan de raad.

De ambitie om gasloos te bouwen en voor een nieuwe vormen van warmtevoorzieningen te kiezen is nog een onzekere factor. Niet alleen voor De Tuinen van Zandweerd, maar voor de gehele wijk Zandweerd. De nog te maken keuzes dienen uitgewerkt en afgestemd te worden met alle betrokken partijen. De te maken keuzes kunnen van invloed zijn op de verliesvoorziening.

## Aanpak/uitvoering

Na vaststelling van de kaders wordt als volgende stap in het proces het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Parallel wordt gewerkt aan de grondexploitatie en bestemmingsplan. Deze worden in samenhang ter vaststelling aan de raad aangeboden.

## RAADSVOORSTEL

<b>Onderwerp</b>	Ruimtelijke en financiële kaders woningbouwlocatie De Tuinen van Zandweerd		
<b>Agendapunt</b>		<b>Portef.houder</b>	Weth. Kolkman
<b>Voorstelnummer</b>	2018-001764	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	20 november 2018
<b>Team</b>	DEV-PRO		

### Voorstel

In te stemmen met de ruimtelijke en financiële kaders voor de woningbouwlocatie De Tuinen van Zandweerd

### Kern van het raadsvoorstel

Op 16 december 2014 is door de raad ingestemd met het opstarten van de initiatieffase voor planontwikkeling Park Zandweerd. Tevens is toen het besluit genomen om de twee sportvelden toe te voegen aan de ontwikkellocatie. Bij de besluitvorming woningbouwprogrammering 2013 is in kader van herprogrammering woningbouw ingestemd met het feit dat toekomstige woningbouwontwikkeling een onderscheidend en aanvullend woonmilieu moet zijn ten opzichte van andere woningbouwlocaties in Deventer.

Op 27 juni 2017 is de raad via raadsmededeling 2017-0001001 geïnformeerd over de herstart van de planontwikkeling voor de Oude IJsbaanlocatie en zijn de voorlopige uitgangspunten geformuleerd. In deze raadsmededeling is beschreven dat een veranderende context heeft geleid tot voorlopige uitgangspunten. Deze voorlopige uitgangspunten zijn voorgekomen uit stedenbouwkundige verkenningen van het gewijzigde plangebied. Deze uitgangspunten zijn getoetst bij omwonenden en belangstellenden. Met de reacties is een stedenbouwkundig planconcept gemaakt. Dit stedenbouwkundig planconcept is op 25 september 2018 voorgelegd aan omwonenden en belangstellenden voor reacties. Gezien de positieve reacties van omwonenden en belangstellenden (waaronder veel gegadigden voor een kavel) is de vertaalslag gemaakt naar de ruimtelijke en financiële kaders die voorliggen voor besluitvorming. Over het proces is de raad geïnformeerd via raadsmededeling 2018-001633.

### Beoogd resultaat

Ruimtelijke en financiële kaders vaststellen voor de woningbouwlocatie Tuinen van Zandweerd conform bijlage memo Ruimtelijke en financiële kaders De Tuinen van Zandweerd. Deze vormen de basis voor uitwerking van het stedenbouwkundig plan, de grondexploitatie en het bestemmingsplan.

### Het concept De Tuinen van Zandweerd.

De Tuinen van Zandweerd wordt de plek om duurzaam, ontspannen en gezond te wonen. De stadsrand is bij uitstek een plek die mogelijkheden biedt tot actieve vrije tijdsbesteding (bewegen) en ontmoeten. Met een woningbouwprogramma dat aanvullend is op de bestaande voorraad van Deventer. Aanvullend op de bestaande voorraad is dat toekomstige bewoners de mogelijkheid wordt geboden om zelf of samen te bouwen. In het stedenbouwkundig plan wordt niet gewerkt met vastgestelde kavels waardoor men de vrijheid heeft om zelf de gewenste grootte van de kavel te kunnen inbrengen. Groot (max 450 m<sup>2</sup>) of klein, voor een smallere en grotere beurs.

Door actieve begeleiding in de voorbereidingsfase, gericht op inspiratie en stimuleren kan er een interessante mix van woningen gebouwd worden en zijn meer experimentele woonvormen (waaronder bijv. Tiny Houses) toegestaan. Een plek dus waar men uitgedaagd wordt om duurzaam te bouwen en om samen de wijk vorm te geven. Daarmee wordt het een plek die een toevoeging vormt op de bestaande- en nieuw aangeboden woningvoorraad op andere ontwikkellocaties in Deventer.

## **Kader**

- Nota grondbeleid
- Woonvisie
- Duurzaamheidsagenda

### Genomen projectbesluitvorming

Tussen 2006 en 2010 zijn er diverse besluiten genomen in kader van de ontwikkelcompetitie voor Park Zandweerd. Op 29-06-2010 is de ontwikkelcompetitie beëindigd en is het terrein tijdelijk ingericht.

Sinds 2013 zijn de volgende besluiten genomen:

30/03/2013 Raad:	Vaststellen herprogrammering woningbouwplannen
16/12/2014 Raad:	2014-001865: Vaststellen dat park Zandweerd nog in beeld is als ontwikkellocatie, toevoegen aan ontwikkellocatie van de vrijgekomen sportvelden en starten met nieuwe initiatieffase voor herontwikkeling.
27/06/2017B&W:	2017-001001: Raadsmededeling met voorlopige uitgangspunten voor herontwikkeling Park Zandweerd.
25/09/2018 B&W:	2018-001633: Raadsmededeling Proces herontwikkeling Park Zandweerd

## **Argumenten ten behoeve van de raad**

### Argumenten voor:

Zowel de uitgangspunten als het concept stedenbouwkundig plan zijn getoetst bij omwonenden en belangstellenden. Beiden zijn met enthousiasme ontvangen en velen melden zich al als belangstellende voor de locatie, omdat men op deze locatie de vrijheid heeft om een woning te bouwen die anders mag zijn dan wat elders aangeboden wordt. Waterschap, provincie, natuurinclusief bouwen geven aan dit project te beschouwen als een voorbeeldproject voor toekomstige woningbouw, zowel wat betreft de mogelijkheden als het proces.

Het plan blijft binnen de vastgestelde verliesvoorziening (€ 1.258.401). Het resultaat van de eerste berekeningen van de grondexploitatie is gebaseerd op een optimum van de uitgangspunten van zelf- en samenbouw, duurzaamheid en financiën.

### Argument tegen:

Door de grote mate van vrijheid is er geen eindbeeld te geven. De toekomstige bewoners maken en vormen de wijk.

De ambitie om gasloos te bouwen en voor nieuwe vormen van warmtevoorzieningen te kiezen is nog een onzekere factor. Niet alleen voor De Tuinen van Zandweerd, maar voor de gehele wijk Zandweerd. De nog te maken keuzes dienen uitgewerkt en afgestemd te worden met alle betrokken partijen. De te maken keuzes kunnen van invloed zijn op de verliesvoorziening

## **Ketenpartners/ participatie**

Het project kan rekenen op een groot draagvlak van zowel omwonenden als belangstellenden. De lijst met belangstellenden groeit dagelijks.

## **Financiële consequenties**

Uit de eerste berekeningen van de kosten ( met de boekwaarde) en opbrengsten blijft het project onder de vastgestelde verliesvoorziening (€ 1.258.401). Zie de bijlage. De grondexploitatie zal in het voorjaar van 2019 aan de raad worden aangeboden.

### **Betrokkenheid van de raad**

Na vaststelling van de kaders wordt als volgende stap in het proces het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt. Parallel wordt gewerkt aan de grondexploitatie en bestemmingsplan. De raad zal tussentijds geïnformeerd worden over de uitwerking stedenbouwkundig planconcept. Het bestemmingsplan en de grondexploitatie worden ter vaststelling aangeboden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

## **RAADSBESLUIT**

**Onderwerp** Ruimtelijke en financiële kaders woningbouwlocatie De Tuinen van Zandweerd  
**Voorstelnummer** 2018-001764  
**Raadstafel d.d.** --  
**Raadsvergadering**

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 november 2018,  
nummer 2018-001764.

### **BESLUIT**

- 1 In te stemmen met de ruimtelijke en financiële kaders voor de woningbouwlocatie De Tuinen van Zandweerd

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van  
De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

R. Weernekers

R.C. König



## **WONINGBOUWLOCATIE DE TUINEN VAN ZANDWEERD**



## **RUIMTELIJKE én FINANCIËLE KADERS**



## **November 2018**

### Inhoudsopgave

1. Inleiding	3.
2. Verkenningen	3.
3. Voorlopige Uitgangspunten	3.
4. Stedenbouwkundig concept	5.
4.1 Locatie en ontwikkelgebied	5.
4.2 Wonen	6.
4.3 Duurzaamheid	7.
4.4 Parkeren	8.
5. Ruimtelijke Kaders	8.
6. Financiële Kaders	10.
6.1 Uitgangspunten Kosten	10.
6.2 Uitgangspunten Opbrengsten	11.
6.3 Resultaat en beschikbare middelen	12.

## **1. Inleiding.**

Op 27 juni 2017 bent u via raadsmededeling 2017-0001001 geïnformeerd over de herstart van de planontwikkeling voor de Oude IJbaanlocatie en zijn de voorlopige uitgangspunten geformuleerd.

In deze raadsmededeling is beschreven dat een veranderende context heeft geleid tot voorlopige uitgangspunten. Deze voorlopige uitgangspunten zijn voortgekomen uit stedenbouwkundige verkenningen van het gewijzigde plangebied.

De voorlopige uitgangspunten zijn getoetst bij omwonenden en belangstellenden. Met de reacties is een stedenbouwkundig planconcept gemaakt. Dit stedenbouwkundig planconcept is op 25 september 2018 voorgelegd aan omwonenden belangstellenden voor reacties. Gezien de positieve reacties van omwonenden en belangstellenden (waaronder veel gegadigden voor een kavel) is de vertaalslag gemaakt naar de ruimtelijke en financiële kaders die voorliggen voor besluitvorming.

## **2. Verkenningen**

In 2008 zijn in kader van een ontwerpprijsvraag stedenbouwkundige plannen gemaakt. Er is toen ingezet op een hoog stedelijk woonmilieu met hoogbouw. Mede als gevolg van de economische crisis is de ontwikkeling niet doorgegaan. Een kleine 10 jaar na de ontwerpprijsvraag is de context voor een nieuwe stedenbouwkundige invulling gewijzigd.

Er zijn de nodige fysieke veranderingen geweest rondom de ontwikkellocatie. Sinds 2008 is ook de woningmarkt veranderd en dienen zich andere maatschappelijke opgaven aan, zoals het realiseren van een gezonde en duurzame leefomgeving.

In deze veranderende context zijn de 1<sup>e</sup> stedenbouwkundige verkenningen gedaan voor ontwikkeling van de Oude IJbaanlocatie met bijbehorend parkeerterrein en twee aangrenzende sportvelden. De raad heeft op 16-12-2014 besloten de vrijgekomen sportvelden toe te voegen aan de ontwikkellocatie.

Deze 1<sup>e</sup> verkenningen hebben geleid tot de volgende uitgangspunten.

## **3. Voorlopige uitgangspunten. (Zie RM 2017-00100)**

### *Uitgangspunt 1: Locatie*

*De ontwikkeling van Oude IJsbaanlocatie en sportvelden moet de stadsrandzone versterken als een schakel tussen stad en buitengebied, waarbij de groen en blauwe kwaliteiten in het gebied versterkt worden.*

#### *Uitgangspunt 2: Wonen*

- *Inspelen op versterken van de mogelijkheden die de stadsrand biedt tot actieve vrijetijdsbesteding en ontmoeten.*
- *Woningbouwprogramma dat aanvullend is aan de bestaande voorraad en inzet op grondgebonden woningen voor kleine huishoudens, zelf- en samenbouw, sociale huur en markt huur.*
- *Woningbouwprogramma dat bijdraagt aan mix van bewoners.*

#### *Uitgangspunt 3: Duurzaamheid*

- *Zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik*
- *Zuinig omgaan met energie, water, grondstoffen en voedsel*
- *Inzet van duurzame energie om in 2030 energieneutraal te zijn*
- *Klimaat adaptieve leefomgeving: inrichten van de leefomgeving die inspeelt op waterafvoer (ook pieken) en voorkomen van verdroging*
- *Aandacht voor milieuaspecten als geur, akoestiek, licht, lucht, water, bodem, veiligheid en ecologie.*

#### *Uitgangspunt 4: Ontwikkelgebied.*

*Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden dat een gedeelte van de ontwikkellocatie niet te bebouwen is met geurgevoelige objecten zoals woningen. Dit in tegenstelling tot 2008.*



*Plangebied*

#### **4. Stedenbouwkundig concept.**

De voorlopige uitgangspunten zijn vertaald naar een stedenbouwkundig planconcept, dat wederom is getoetst bij omwonenden en belangstellenden (informatieavond 25 september 2018). Bij de vertaling naar het stedenbouwkundig planconcept is met name ingezet op de thema's wonen en duurzaamheid. De uitgangspunten zijn vertaald naar de ambitie voor de ontwikkellocatie:

*DE PLEK OM DUURZAAM, ONTSPANNEN EN GEZOND TE WONEN IN DE TUINEN VAN ZANDWEERD.*

##### **4.1 Locatie en ontwikkelgebied.**

Het gegeven dat niet gebouwd mag worden binnen de geurcirkel van de rioolwaterzuivering en de toevoeging van de sportvelden is mede aanleiding om tot andere woonvormen dan hoogbouw te komen. De te bebouwen gebieden zijn gesitueerd tussen de bestaande bebouwing en geven minder aanleiding tot hoogbouw. Het plangebied ligt tussen stad en buitengebied en is een verbindende schakel tussen een stedelijk woonmilieu en het agrarisch buitengebied. (Een zone aan de rand van de stad)

#### **4.2 Wonen:**

De stadsrand is bij uitstek een plek die mogelijkheden biedt tot actieve vrijetijdsbesteding (bewegen) en ontmoeten. Met een woningbouwprogramma dat aanvullend is op de bestaande voorraad. Aanvullend op de bestaande voorraad is dat toekomstige bewoners de mogelijkheid biedt om zelf of samen te bouwen. Er is geen stedenbouwkundig plan met vastgestelde kavels waardoor men de vrijheid heeft om zelf de gewenste grootte van de kavel te kunnen inbrengen. Groot (max. 450 m<sup>2</sup>) of klein, voor een smallere en grotere beurs.

Door actieve begeleiding in de voorbereidingsfase, gericht op inspiratie en stimuleren kan er een interessante mix van woningen gebouwd worden en meer experimentele woonvormen (zoals bijv. Tiny Houses) zijn toegestaan. Een plek waar men uitgedaagd wordt om duurzaam te bouwen en uitgedaagd wordt om samen de wijk vorm te geven. Daarmee wordt het een plek die een toevoeging vormt op de bestaande- en nieuw aangeboden woningvoorraad op andere ontwikkellocaties.

De wijze van uitgifte zal anders verlopen dan bij een vooraf vastgestelde kavelgrootte en een bijbehorend beeldkwaliteitsplan, dat aangeeft wat en hoe men moet bouwen. Er zullen spelregels opgesteld worden voor het uitgifteproces van de kavels en ontwikkelregels voor de bebouwing.

Tussen de kavels voor zelf- en samenbouw is er ruimte voor sociale huurwoningen.

Buiten de geurcirkel is er ruimte voor één appartementencomplex aan de dijk met uitzicht over de IJssel. Voorgesteld wordt om dit complex 6 bouwlagen hoog te maken. (5 bouwlagen boven de dijk). En op de voormalige sportvelden is er ruimte voor een appartementencomplex van 3-4 bouwlagen. (zie tekening)

Dit leidt tot onderstaand voorgesteld woonprogramma:



#### 4.3 Duurzaamheid.

Om bij te dragen aan de ambitie van Deventer om in 2030 energieneutraal te zijn wordt ook bij deze ontwikkeling ingezet op duurzaamheid. Omdat duurzaamheid meer behelst dan energie zijn de volgende thema's benoemd die bijdragen aan een basis voor een duurzaam woonmilieu:

1. *Ontmoeten:*  
ruimte voor sociale duurzaamheid, samenwerking en collectiviteit
2. *Voedsel:*  
mogelijkheid tot productie van duurzaam voedsel. Uitermate geschikt hiervoor zijn de tuinen waar geen woningbouw mogelijk is (Oude IJsbaan locatie). Op deze locatie kunnen particuliere en/of collectieve ideeën voor mogelijk voedselproductie een plek krijgen. (pluktuin, samen fruitbomen planten), productie van vergeten groente om kinderen kennis mee te laten maken, moestuinen met een gezamenlijke buurtschuur, die gemaakt is door de mensen die houtbewerking doen bij Sportclub Deventer etc.). Alle initiatieven zullen nog nader beoordeeld worden volgens nog op te stellen spelregels.
3. *Sport en spel:*  
alle ruimte om te sporten en te spelen. De natuurlijke aanleidingen in het plangebied worden gehandhaafd en versterkt. De aanwezige sportclubs kunnen gebruik maken van de mogelijkheden in het plangebied voor bijvoorbeeld de warming-up. Zien bewegen doet bewegen.



4. *Natuur en Water:*

aantrekkelijke natuurlijke omgeving met hoge biodiversiteit en een duurzaam watersysteem. De bestaande aanwezige natuurlijke waarden van de locatie wordt bij de ontwikkeling zoveel mogelijk behouden, o.a door het handhaven van de bestaande waardevolle bomen en aanwezige waterpartijen.

5. *Energie en duurzaam bouwen:*

een duurzaam energiesysteem voor warmte (en mogelijk) elektra en woningen die voldoen aan de principes van duurzaam bouwen. De rioolwaterzuivering geeft enerzijds een beperking aan de ontwikkelingen binnen het plangebied, maar anderzijds is het een duurzame energiebron. Berekend is dat het effluent van de rioolwaterzuivering voldoende warmte biedt voor een laag temperatuur warmtenet, waarbij niet alleen de nieuwbouw op aangesloten kan worden, maar de gehele bestaande wijk Zandweerd. De potentie van het effluent is erg groot.

**Proeftuin Zandweerd.** De potentie van de rioolwaterzuivering, alsmede het conventant dat gesloten is met de woningcorporaties om de bestaande woningen in Zandweerd van het gas te halen hebben geleid tot de aanvraag voor een proeftuin. Helaas is deze aanvraag niet aan Deventer toegekend. Het project om Zandweerd als eerste wijk in Deventer geheel gasloos te maken wil men wel doorzetten. Om dit te kunnen doen zullen aanvullende financiële middelen noodzakelijk zijn om de voorbereiding voor realisatie van een warmtenet te continueren en daarmee een belangrijke bijdrage te leveren aan de duurzaamheidsambities. De haalbaarheid zal nog verder moeten blijken. Dit zal de voortgang van De Tuinen van Zandweerd niet mogen belemmeren.

#### **4.4 Parkeren:**

De auto is te gast in de wijk. Duurzame mobiliteit is een thema waar de komende jaren meer en meer op zal worden ingezet. Gebruik maken van deelauto's en zelfs deelfietsen is in binnenstedelijke gebieden al aan de orde. Ontwikkelaars bieden geen parkeerplaatsen meer aan, maar wel abonnementen voor deelauto's. Verwacht wordt dat men meer zal nadenken over de wijze waarop men zich verplaatst. De auto wordt meer en meer een vervoersmiddel dat men gebruikt en niet bezit. Er wordt ingezet op parkeren op afstand, waarbij de gezamenlijke parkeerplaatsen in de toekomst mogelijk ook gebruikt kunnen worden om de auto's elektrisch te laden en elektrische deelauto's te stallen. Deze parkeerplaatsen kunnen mogelijk als bronpunten van energie gaan dienen, bijvoorbeeld door boven het parkeren zonnepanelen te plaatsen. Voorgesteld wordt de parkeernorm op 1 parkeerplaats per woning vast te stellen. Daarnaast is er ruimte voor deelauto's en bezoekersparkeren. Voorwaarde is dat geen overlast voor de bestaande omliggende woonbuurten mag ontstaan.

#### **5. Ruimtelijke kaders.**

Samengevat kunnen we de volgende ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling definiëren:

1. Het plangebied is een overgangsgebied tussen stad en buitengebied: de stadsrandzone, waarbij woonbebouwing binnen de geurcirkel van de rioolwaterzuivering niet is toegestaan.
2. Er wordt ingezet op zelfbouw en samenbouw, waarbij de gemeente de uitgifte van kavels aan particulieren zal begeleiden.
3. De gemeente verkoopt bouwrijpe kavels. Het bouw- en woonrijp maken wordt gedaan door de gemeente. Een grondexploitatie zal hiervoor worden opgesteld en aan de Raad worden aangeboden. De gemeente zal zelf de grondexploitatie voeren om zelf- en samenbouw mogelijk te maken.

#### 4. **Het woonprogramma**

- is aanvullend op de bestaande woningvoorraad en is een mix van diverse woonvormen.
- bestaat uit grondgebonden woningen voor zelf- en samenbouw (totaal ca.110 à 120 woningen), waarbij experimentele woonvormen, zoals bijvoorbeeld Tiny Houses zijn toegestaan. De kavelgrootte bedraagt maximaal 450 m<sup>2</sup>. De mix van diverse woonvormen sluit aan bij de huidige marktvaart en is aanvullend op de bestaande woningvoorraad van Deventer. Er worden 24 sociale huurwoningen gebouwd, verspreid in het gebied. (ca. 10 à 15% van het totale woonprogramma) gebouwd.
- Aan de IJssel komt een appartementencomplex van 6 bouwlagen (vanaf maaiveld binnendijks) aan de dijk met duurdere koopappartementen.
- Er komt een kleinschalig appartementencomplex van 3 à 4 bouwlagen op de voormalige sportvelden. Dit kunnen koopappartementen zijn, maar ook een cpo-project of appartementen voor bijzondere doelgroepen.
- Er komt geen beeldkwaliteitsplan voor de woningbouw maar er wordt gewerkt met spelregels. De individuele ontwerpen worden voorgelegd aan een supervisor die de ontwerpen in samenhang met andere ontwerpen beoordeeld.
- Er komen ontwikkelregels voor wijze van uitgifte en bebouwing van de kavels (de gewenste grootte mag worden aangegeven door de koper)
- Kortom: keuze en vrijheid voor de toekomstige bewoners met een mix aan woningtypologiën

#### 5. **Duurzaamheid**

Duurzaamheid vormt de basis, waarbij ingezet wordt op:

- gebruik maken van het in ontwikkeling zijnde Slim warmtenet (met als bron de rioolwaterzuivering). De bewoners zijn echter vrij in hun keuze van energiebron (behoudens aardgas). Als uitgangspunt geldt dat de planning van de Tuinen van Zandweerd niet afhankelijk is van die van Slim Warmtenet
- (medio 2019 zal duidelijk moeten zijn of er een Slim warmtenet komt, de toekomstige bewoners moeten immers weten waar ze bij de bouw van hun aardgasloze woning rekening mee moeten houden).
- bijna energie neutrale woningen (BENG-norm).
- ruimte voor voedsel, ontspannen en ontmoeten, waarbij ruimte wordt gegeven aan initiatieven van bewoners.
- natuurinclusief bouwen: behouden van de natuurlijke waarden in het gebied, zoals bomen en water.
- duurzame mobiliteit, waarbij parkeren op afstand zal zijn.



## 6. Financiële kaders.

Het Stedenbouwkundig planconcept De Tuinen van Zandweerd (versie concept september 2018) is beoordeeld op financiële haalbaarheid. Bovenstaande tekening is als uitgangspunt genomen voor de berekeningen. Het is ook de basis geweest voor de civieltechnische raming.

Het resultaat van de eerste berekeningen van de grondexploitatie is gebaseerd op een optimum van de bovenbeschreven uitgangspunten van zelf- en samenbouw, duurzaamheid en financiën.

## **6.1   Uitgangspunten Kosten:**

De kosten bestaan uit:

- Boekwaarde
- Civieltechnische en uitvoeringskosten
- Plankosten
- Evt, bijdragen derden. (bijv. planschadekosten)

### *Boekwaarde*

Het project heeft een boekwaarde per 31-12-2017 van € 2.298.183. Het grootste deel van de resterende boekwaarde van € 2.298.183 betreft historische rente. Daarnaast bestaat de boekwaarde uit nieuwe plankosten, kosten voor beheer en sloop.

### *Civieltechnische en uitvoeringskosten.*

De civieltechnische raming is gebaseerd op bovenstaande tekening. De kosten voor de inrichting van de woontegels, tuintegels en het omliggende groen en water zijn hierin mee genomen. Ook de aansluitingen op het bestaande gebied en de sloop van de huidige kantine maken onderdeel uit van de raming.

Onder de bijkomende werken zijn twee stelposten opgenomen. Een stelpost heeft te maken met duurzaamheid. Omdat het duurzaamheidsconcept nog wordt uitgewerkt en innovatief is, is onduidelijk of dit tot extra kosten zal leiden of dat de gemeente investeringen moet voorfinancieren. De andere stelpost heeft betrekking op het ondersteunen van bewonersinitiatieven in de buurt.

### *Plankosten*

De plankosten zijn geraamd met de gemeentelijke plankostenscan. Dit is een normatieve benadering van plankosten die rekening houdt met de kenmerken van het plangebied. Daarnaast zijn er overheadkosten (x-kosten) opgenomen. De geraamde plankosten vanaf 1-1-2018 bedragen ruim 2 miljoen.

### *Bijdragen derden*

Er bestaat een risico op planschade. Hiervoor moet nog een planschaderisico-analyse worden uitgevoerd. De verwachting is dat er planschadevergoedingen moeten worden uitgekeerd. Hiervoor is een bedrag opgenomen.

## **6.2 Uitgangspunten opbrengsten**

De inkomsten komen uit de verkoop van bouwrijpe grond. Aangenomen is dat de grond tussen 2020 en 2026 zal worden uitgegeven. Uiteraard zal het uitgiftetempo de markt volgen.

### *Sociale woningbouw*

In het plan zijn 24 grondgebonden sociale huurwoningen opgenomen. Gerekend is met een kaveloppervlak van 175 m<sup>2</sup>. De grondprijs voor een sociale grondgebonden huurwoning is € 20.000.

### *Appartementen*

Het plan laat op 2 plekken appartementen toe. In totaal is gerekend met 32 appartementen met een VON-prijs tussen € 275.000 en € 325.000. Het aantal en het segment moet nog nader worden uitgewerkt.

### *Kavels*

Voor de resterende grond is ervan uitgegaan dat dit als kavels wordt uitgegeven. De grond is getaxeerd op € 282 per m<sup>2</sup> excl. btw. Omdat er op de woontegels B, D en G mogelijk te handhaven bomen staan, is hier het uitgeefbaar gebied gecorrigeerd met respectievelijk 10%, 10% en 25%.

Een deel van tegel I ligt binnen de geurcirkel. Dit kan wel worden uitgegeven maar niet worden bebouwd. Daarom is hier met een lagere grondprijs van € 200 per m<sup>2</sup> gerekend.

### Tuintegels

Voor de tuintegels (gebied waar geen woningbouw mak komen) is vooralsnog niet gerekend met grondopbrengsten.

### 6.3 Resultaat en beschikbare middelen

Op basis van voorgenoemde voorzichtige uitgangspunten voor de kosten en opbrengsten is in onderstaande tabel het resultaat weergegeven.

Boekwaarde	2.298.000
Nog te maken kosten (incl. index)	7.428.000
Nog te ontvangen opbrengsten (incl. index)	9.456.000
Rente vanaf 1-1-2018	514.000
Eindwaarde per 31-12-2027	785.000 (nadelig)
Contante waarde per 1-1-2018	644.000 (nadelig)

Er is een verliesvoorziening ingesteld van € 1.258.401. Omgerekend met rente naar 1-1-2018 is dit € 1.283.569. Omdat het voorlopig verwachte verlies slechts circa € 644.000 bedraagt, zal mogelijk een bedrag van circa € 640.000 niet te hoeven worden ingezet voor het verlies op de woningbouwlocatie Zandweerd.

De opbrengsten zijn voorzichtig geraamd. Daardoor wordt niet de gehele verliesvoorziening teruggebracht tot 0. Het begroot resultaat -/- 644.000,- (zie hierboven)

#### Keuzes:

Uitgangspunt is er zelf- en samenbouw op de uit te geven kavels gebouwd wordt. Dan geldt dat er gerekend wordt met een uitgifte prijs per m<sup>2</sup>.

Wat er dan gebouwd wordt (Van Tiny House tot vrijstaande villa) is niet relevant voor de opbrengsten. Het uitgifbare oppervlakte van een woontegel is ca. 2.700 m<sup>2</sup>. De opbrengsten bedragen (bij een uitgifteprijs van € 282,-/m<sup>2</sup>) € 761.400.-





Tiny houses



Vrijstaande Villa's



Betaalbare eengezins woning

*Bij bovenstaande voorbeelden is zijn de grondopbrengsten onafhankelijk van woning typologieën.*

Indien er appartementen op een woontegel worden gebouwd, worden de opbrengsten residueel berekend.

Een rekenvoorbeeld appartement:

Stel er worden 15 appartementen op een woontegel gerealiseerd in vier bouwlagen met een VON-prijs van € 300.000,-. De inschatting is dat er dan ca. € 52.000,- toegerekend kan worden als grondprijs. De totale grondopbrengsten zouden dan € 780.000,- zijn.



Appartementen

Een rekenvoorbeeld rijwoning (sociale huur):

Stel dat er een extra tegel met sociale huur rijwoningen wordt gerealiseerd. Hierop worden 16 woningen gerealiseerd met een grondwaarde van € 20.000 per woning. De grondopbrengst van deze tegel is dan € 320.000.

### Financiële kader.

Het financiële kader is dat het plan binnen de vastgestelde verliesvoorziening moet blijven.

Bijlage:

### Uitgeefbare grond Park Zandweerd

Woonveld	Oppervlak	
	Buiten milieucirkel	Binnen milieucirkel
A	2803 m2	m2

Tuinen	Oppervlak	
	Binnen milieucirkel	
T	1699 m2	

B	2805	m2		m2
C	2808	m2		m2
D	2804	m2		m2
E	2695	m2		m2
F	1443	m2		m2
G	3415	m2		m2
H	3360	m2		m2
I	2321	m2	913	m2
J	3208	m2		m2
K	2917	m2		m2
L	1015	m2	676	m2
M	1622	m2	75	m2
<b>Totaal</b>	<b>33216</b>	<b>m2</b>	<b>1664</b>	<b>m2</b>

U	2329	m2
V	1424	m2
W	2221	m2
X	1921	m2
Y	1477	m2
Z	1380	m2
<b>Totaal</b>	<b>12451</b>	<b>m2</b>

# Stedenbouwkundige verkenning

## Woningbouwlocaties De Tuinen van Zandweerd

Oude ijsbaan en sportvelden



Gemeente Deventer

November 2018

# Inhoud

## 1 Intro

## 2 Verander(en)de context

Ligging in de stadsrandzone

Meer wisselwerking tussen Zandweerd en het rivierenlandschap

Ongedeeld en gezond Zandweerd

Duurzaam Deventer

Rioolwaterzuivering en geurhinder

## 3 Ontwikkelingsrichting

Grote lijn

Kernkwaliteiten

## 4 Voorbeelduitwerking

# 1 Intro

Eind 2016 is een herstart gemaakt met de planontwikkeling voor de ijsbaanlocatie en het bijbehorende parkeerterrein. Tevens zijn twee aangrenzende sportvelden, die met de herinrichting van het sportpark Zandweerd zijn 'vrij' gespeeld, bij de planontwikkeling betrokken.

## ***Wat vooraf ging***

In 2008 zijn in het kader van een ontwerpprijsvraag stedenbouwkundige plannen gemaakt voor de herontwikkeling van de ijsbaanlocatie met het bijbehorende parkeerterrein. Er werd toen ingezet op de afronding van de wijk Zandweerd met een hoog stedelijk woonmilieu. Hoogbouw met een riant uitzicht over de rivier zou hier het stedelijk gebied markeren. De Rembrandtkade en de Roland Holstlaan vormden daarbij een scherpe grens tussen het stedelijk gebied en het omliggende landschap. Mede als gevolg van de economische crisis is de voorgestane ontwikkeling niet van de grond gekomen.

## ***Verander(en)de context***

Een kleine 10 jaar na de ontwerpprijsvraag hebben er de nodige fysieke veranderingen rond de ontwikkellocaties plaatsgevonden. Hierbij is te denken aan de uitvoering van Ruimte voor de Rivier, de herinrichting van sportpark Zandweerd en de ontwikkeling van het nieuwe landgoed de Natuurderij. Bovendien is sinds 2008 de woningmarkt veranderd en dienen zich andere maatschappelijke opgaven aan, zoals een gezonde en duurzame leefomgeving. Het is dan ook



Ligging ontwikkellocaties



niet opportuun om op voorhand voort te borduren op de stedenbouwkundige ontwikkelingsrichting uit 2008.

***Stedenbouwkundige verkenning***

Deze stedenbouwkundige verkenning plaatst de ontwikkeling van de ijsbaanlocatie, het bijbehorende parkeerterrein én twee aangrenzende sportvelden in het licht van de verander(en)de context. Op basis hiervan wordt voor de locaties een ontwikkelingsrichting met bijbehorende kernkwaliteiten in beeld gebracht. Aan de hand van een voorbeelduitwerking wordt vervolgens een mogelijke stedenbouwkundige opzet van de ontwikkellocaties geschetst.



Prijsvraag inzending ..... (Uit:.....)

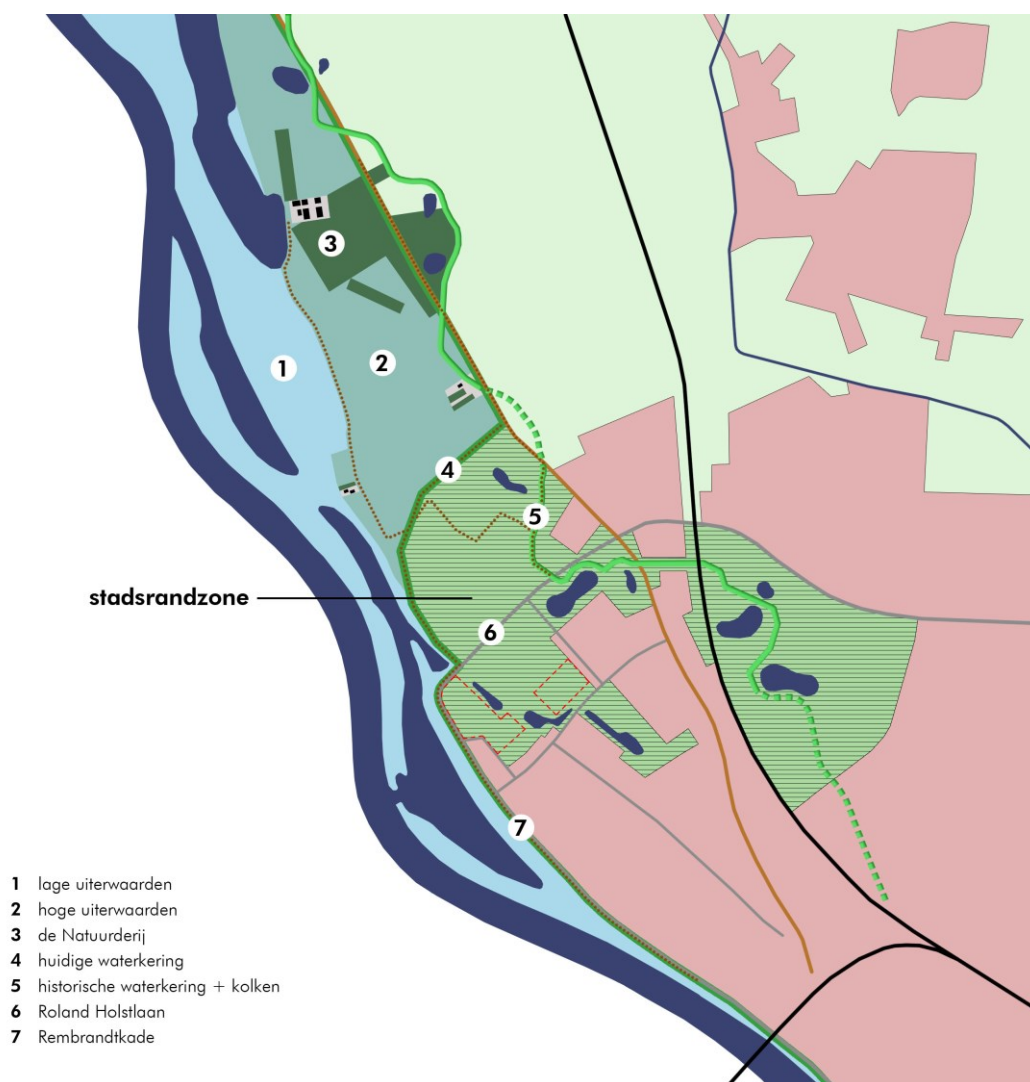


## 2 Verander(en)de context

### *Ligging in de stadsrandzone*

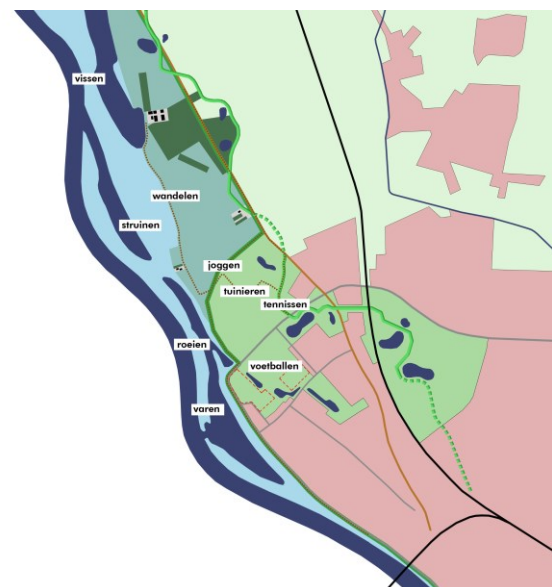
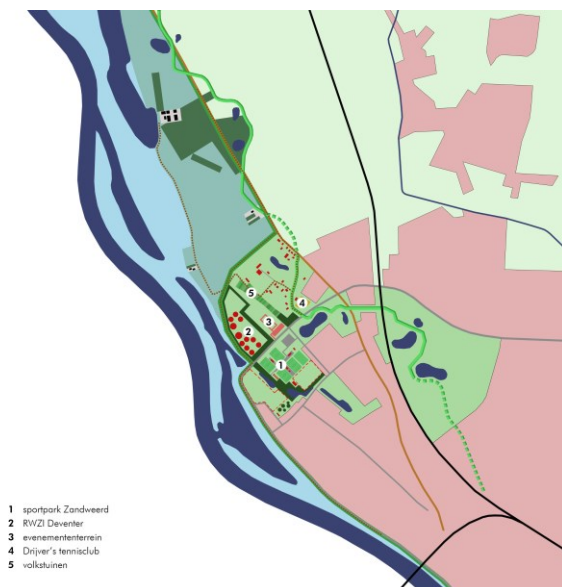
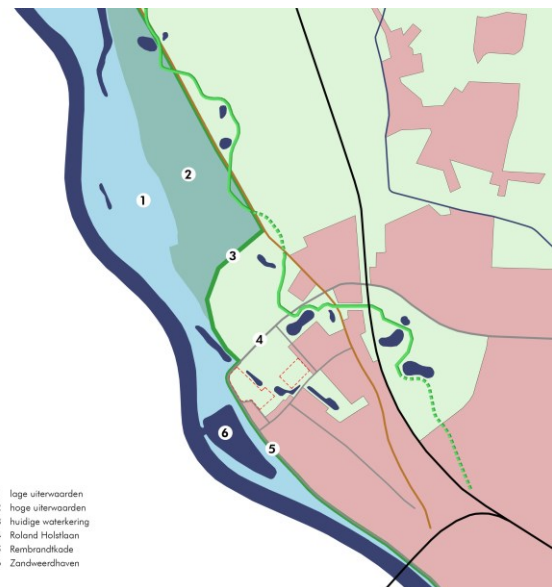
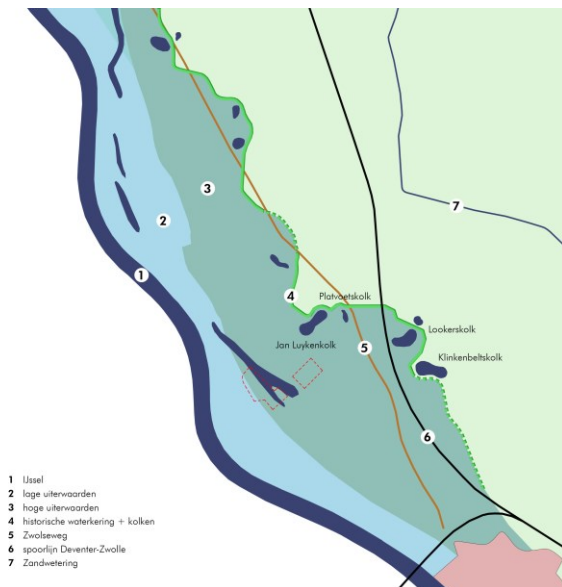
Eén van kwaliteiten van de Deventer leefomgeving ligt vanouds her besloten in de sterke verbondenheid tussen de stad en het Sallandse ommeland. De naoorlogse woonwijken, zoals het noordelijke deel van Zandweerd, doen daar nog steeds hun voordeel mee. Het is er goed en rustig wonen met op fiets- en loopafstand een aantrekkelijk buitengebied, dat ruimte biedt voor joggen, vissen, wandelen, etc.

De ontwikkellocaties maken deel uit van de stadsrandzone, die grofweg wordt begrensd door de bebouwing van Zandweerd, Schrijversbuurt en Platvoet, de Rembrandtkade, de Hoevelmansweg en de Zwolseweg. Het is een deel van het oorspronkelijke buitendijks rivierenlandschap met een sterke groene uitstraling waar extensief en intensief gebruikte delen elkaar afwisselen. De stadsrandzone kenmerkt zich door een bijzondere mix van rode en groene functies (sportpark, tennisbanen, volkstuinen, evenemententerrein, rioolzuivering, plukjes woonbebouwing, grasland, agrarische bedrijfsgebouwen); dit alles ingebed is een casco van verschillende water-, groenelementen en de



restanten van het oorspronkelijke dynamische rivierenlandschap, zoals de voormalige dijk (o.a. Pekelharingsweg, Lokersdijk), kolken (Jan Luykenkolk en Lokerskolk) en een deel van een voormalige hank.

De stadsrandzone vormt ruimtelijk de overgang tussen stad en buitengebied. Voor de omliggende wijken c.q. de noordwestkant van de stad is de stadsrandzone met name van betekenis als uitloopgebied en als verbindende schakel tussen het bebouwde stedelijk gebied en het agrarische buitengebied. De Sportveldenlaan/Hoevelmansweg en de Platvoetsdijk/Pekelharingsweg zijn hierbij van essentieel belang als langzaam verkeersverbindingen, ondanks de doorsnijding door de Roland Holstlaan.



### **Wisselwerking tussen Zandweerd en het rivierenlandschap-landgoederenzone**

In de afgelopen jaren is voor de inwoners van Deventer de betekenis van het rivierenlandschap en de landgoederenzone sterk toegenomen. In de hoge en lage uiterwaarden van de Keizer- en Stobbenwaarden is in het kader van Ruimte voor de Rivier een nieuwe landgoed inclusief biologisch dynamisch melkveebedrijf gerealiseerd: de Natuurderij. Samen met de bestaande landgoederen Oud Rande, Smets Rande en Nieuw Rande (met een hergebruik als hotel-restaurant) is een samenhangend en toegankelijk complex gerealiseerd, waar op een bijzondere wijze binnen- en buitendijkse delen van het rivierenlandschap met elkaar én met de landgoederenzone zijn verbonden: Keizersrande. Een prachtig uitloopgebied voor de stedeling waar landbouw, watermanagement, natuurbeheer, recreatie en educatie hand in hand gaan. Een landweg op de steilrand tussen de hoge en lage waarden én de Platvoetsedijk/Pekelharingweg verbinden voor fietsers en wandelaars de wereld van Keizersrande met de noordelijke stadsrandzone inclusief de ontwikkellocaties.



Studie naar de bouw van een boerderij in de uiterwaarden met een balkon aan de IJssel (Noël van Dooren, van Paridon x de Groot en DAAD Architecten)



Zandje Rande, wandeling over het landgoed

In het kader van Ruimte voor de Rivier is de Zandweerdplas onderdeel geworden van een lange hank, die begint bij boerderij Stobbeweerd en eindigt bij de opening van de Zandweerdplas naar de IJssel. De jachthaven en het botenhuis van de roeivereniging hebben hier een plek gekregen. Voor oeverrecreatie is er ruimte op de stranden aan de zuidpunt van de plas. De Rembrandtkade als 'boulevard' biedt wandelaars, fietsers en automobilisten een groots uitzicht op de uiterwaarden. Kortom met Ruimte voor de Rivier is het buitendijkse rivierenlandschap nog meer dan 10 jaar geleden 'de voortuin' van Zandweerd.

Met de uitvoering van Ruimte voor de Rivier is de dynamiek van het (voormalige) rivierenlandschap weer veel meer zichtbaar geworden. Zo is buitendijks ter hoogte van de zuiveringsinstallatie het restant van een voormalige hank te herkennen. Indertijd is bij de aanleg van Zandweerd Noord een deel van deze hank getransformeerd tot een water- c.q. parklint tussen de Roland Holstweg en de Johan van Vlotenlaan. Dit lint markeert de voormalige overgang tussen de hoge uiterwaarden (nu Sportpark Zandweerd) en de lage uiterwaarden (nu de voormalige ijsbaanlocatie).



### Uitgangspunt

- *De ontwikkeling van de oude ijsbaanlocatie en de twee sportvelden zo veel mogelijk samen op laten gaan met het versterken van de stadsrandzone als schakel tussen buurt, stad en ommeland; dit door de woningbouwlocaties te ontwikkelen als eilanden binnen het casco van de bestaande en zo mogelijk te versterken groene, blauwe en recreatieve netwerken.*



### ***Ongedeeld en gezond Zandweerd***

In Zandweerd bestaat de woningvoorraad uit 58% huur en 42% koop. Het percentage etagewoningen in Zandweerd is 59%. Met Keizerslanden is dit het hoogst van heel Deventer. Daarnaast is Zandweerd de wijk met het kleinste percentage gezinnen (14%) en het hoogste percentage alleenwonenden (48%). Samen met Borgele en Platvoet is het percentage 65-plussers er het hoogst (27%) van heel Deventer.

Vanuit het perspectief van de ongedeelde samenleving wordt een woningvoorraad nagestreefd, die voor iedereen een passende woning biedt. Het Woningmarktonderzoek uit 2014 laat zien dat er de komende jaren een overschot aan etagewoningen is, een tekort aan seniorenwoningen, de vraag naar kleinere woningen toeneemt en binnen het koopsegment er een verschuiving naar goedkoop en middelduur plaats vindt.

De toename van kleine huishoudens, de vergrijzing, energietransitie en de tendens van langer zelfstandig wonen leiden tot een veranderende focus op de bestaande woningvoorraad. Deze trend vraagt om nieuwe innovatieve woonconcepten. Hierbij is te denken aan levensloopbestendige woningen, EPC-0-woningen, woningen c.q. wooncomplexen met zorgarrangementen en zelfbouw.

Vanuit de ongedeelde stad en de bestaande woningvoorraad lijkt het voor de hand te liggen om vooral in te zetten op grondgebonden koopwoningen voor gezinnen en kleine huishoudens, innovatieve woonconcepten en meer markt en sociale huur.

In het zorgbeleid komt het bevorderen van de gezondheid en vitaliteit van de inwoners van Deventer van 0-100+ jaar meer en meer centraal te staan; dit met de focus op de kracht en de eigen regie van mensen. Dit vraagt onder andere een leefomgeving waar iedereen veilig kan opgroeien en die uitnodigt tot ontmoeten, spelen, sporten, tuinieren, etc. ofwel bijdraagt aan sociale cohesie en actief bewegen van de bewoners van Zandweerd. Door de ligging in de stadsrandzone met het dynamische rivierenlandschap van de IJssel op steenworp afstand bieden de ontwikkellocaties hiervoor volop mogelijkheden voor zowel de toekomstige bewoners van deze locaties als de huidige bewoners van Zandweerd. Hierbij valt te denken aan fietsen, joggen, struinen, vissen in of langs de uiterwaarden, de nabijheid van volkstuinen, sportgelegenheid (voetballen, roeien, etc.) en de parkachtige setting van het sportpark als plek om te ontspannen. Kortom de ontwikkellocaties bieden gratis een uniek decor voor actieve vrijetijdsbesteding én ontmoeten.

### ***Uitgangspunt***

*De woningbouwontwikkeling draagt bij aan een ongedeelde Zandweerd en het klaarstomen van de wijk voor de zorg- en gezondheidsopgaven van morgen. Dit betekent:*

- *optimaal inspelen op en versterken van de bestaande mogelijkheden die de stadsrand met betrekking tot actieve vrijetijdsbesteding en ontmoeten te bieden heeft.*
- *woningprogramma dat aanvullend of versterkend is aan de bestaande woningvoorraad en met name inzet op grondgebonden woningen voor kleine huishoudens, zelf- en samenbouw, sociale en markt huur.*
- *Woningbouwprogramma dat bijdraagt aan mix van bewoners: jong, oud, gezinnen, alleenstaanden, kwetsbare doelgroepen, etc.*



Uit Verkenning Rembrandtkade

### **Duurzaam Deventer**

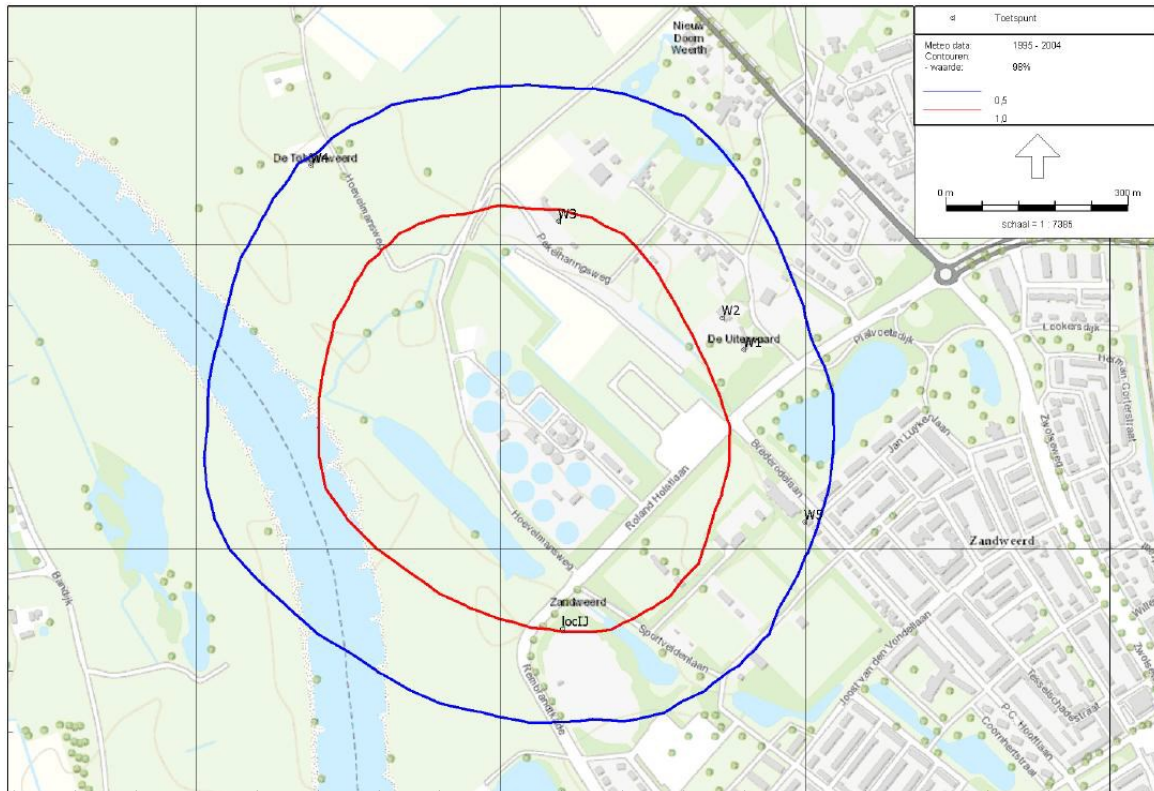
Deventer wil voorbereid zijn op een duurzame toekomst. In vergelijking met 10 jaar geleden betekent dit veel meer aandacht voor onderstaande ambities in de planvorming.

#### Uitgangspunt

- *Zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik. De ontwikkeling moet voorzien in:
 
  - o een concrete lokale en/of regionale behoefte
  - o het zuinig omgaan met 'stromen' als energie, water, grondstoffen en voedsel. Hierbij zo mogelijk aansluiten op dan wel bijdragen aan het duurzaam ruimtegebruik in de bredere omgeving.*
- *Inzet van duurzame energie om als stad in 2030 klimaatneutraal te kunnen zijn. Hierbij is te denken aan EPC=0, gasloze woningen, etc. De manier waarop zal tijdens de planontwikkeling nader onderzoek vragen. Hierbij is het van belang om voortdurend slim te schakelen tussen de verschillende deelopgaven en schaalniveaus. Zo zijn er wellicht kansen om de vrijkomende warmte bij de RWZI in te zetten bij de energievoorziening van de woningen.*
- *Klimaatadaptieve leefomgeving. Dit betekent een inrichting van de leefomgeving die anticipeert op verwachte pieken in de waterafvoer, noodzaak tot waterberging, voorkomen van verdroging en voorkomen/beperken van hittestress.*
- *Bij de planuitwerking zal ten behoeve van een goede basiskwaliteit van de leefomgeving aandacht worden besteed aan milieuaspecten als akoestiek, geur, lichtuitstraling, luchtkwaliteit, water, bodemkwaliteit, veiligheid en ecologie/natuur.*

### **Rioolwaterzuivering en geurhinder**

Binnen de bebouwde kom is sprake van een goed woon- en leefklimaat als de geurbelasting lager is dan 0,5 ouE/m<sup>3</sup> (98-percentiel). Ten gevolge van de geurhinder van de bestaande rioolwaterzuiveringsinstallatie Deventer (rwzi) voldoet maar een klein deel van de oude ijsbaanlocatie aan deze norm (zie figuur: alles buiten de blauwe lijn).



Het Activiteitenbesluit milieubeheer geeft voor rwzi's die zijn opgericht en vergund voor 1 februari 1996, zoals het geval is bij de rwzi Deventer, vanuit het overgangsrecht een soepeler norm van 1,5 ouE/m<sup>3</sup> (98-percentiel) bij geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom. Dit maakt dat overwogen kan worden om in de zone tussen de 0,5 en 1,5 ouE/m<sup>3</sup> (98-percentiel) (zie figuur: alles tussen de blauwe en rode lijn) nieuwe woningen te ontwikkelen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is namelijk een brede belangenafweging mogelijk. Het is echter dan wel nodig om aan te tonen dat er in deze zone sprake is van een goede woon- en leefkwaliteit. Dit lijkt een onmogelijke opgave:

- Indien voor die ruimtelijke afweging wordt aangesloten bij de richtafstanden volgens VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering volgt voor de rwzi in Deventer een richtafstand van 300 m (milieucategorie 4.2). Deze afstand reikt verder dan de blauwe 0,5 ouE/m<sup>3</sup> (98-percentiel) contour.
- Er zijn weinig goede voorbeelden van vergelijkbare ontwikkelingen waarvoor is afgeweken i.r.t. geurbelasting van een rwzi. De jurisprudentie op dit vlak is ook maar zeer beperkt beschikbaar en niet vergelijkbaar met de situatie in Deventer.
- Het is het niet voor niets dat het Activiteitenbesluit voor een nieuwe situatie (dus een na 1 februari 1996 opgerichte en vergunde inrichting) uitgaat van een geurbelasting van maximaal 0,5 ouE/m<sup>3</sup> (98-percentiel) bij geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.



- Het ligt in de lijn der verwachting dat onder de Omgevingswet en haar uitvoeringsbesluiten het overgangsrecht met soepelere geurnormen voor oudere rwzi's komt te vervallen en er dus minder afwegingsruimte voor lokale overheden met betrekking tot geurhinder zal ontstaan.

Door het treffen van maatregelen aan de rwzi is het mogelijk om de geurbelasting op de oude ijsbaanlocatie te beperken. Afhankelijk van de aard van de maatregelen lopen de kosten hiervoor uiteen van circa 370.000 tot circa 2.000.000 euro met bijbehorende jaarlijkse extra beheerkosten van circa 100.000 euro. Het nu treffen van deze maatregelen druist in tegen het belang van het waterschap om in de toekomst de capaciteit van de rwzi eventueel te kunnen uitbreiden. Het Activiteitenbesluit laat namelijk alleen maar een uitbreiding toe op voorwaarde dat de geurbelasting niet meer toeneemt. Anders gezegd: indien bij een uitbreiding van de rwzi de geurbelasting toeneemt gaat de strengere norm van 0,5 ouE/m<sup>3</sup> (98-percentiel) gelden. Door nu extra maatregelen aan de rwzi voor de planontwikkeling van de ijsbaanlocatie te treffen zullen er bij een eventuele uitbreiding van de rwzi amper of geen compenserende maatregelen mogelijk zijn om aan het 'stand still' principe te kunnen voldoen. Het nu nemen van maatregelen kan derhalve de toekomstige bedrijfsvoering van de rwzi in de weg staan. Dit alles nog los van de consequenties van deze maatregelen voor de grondexploitatie van de ontwikkellocatie.

#### Uitgangspunt

*Bij de planontwikkeling voor de oude Ijsbaanlocatie wordt uitgegaan van de huidige 0,5 ouE/m<sup>3</sup> (98-percentiel) contour, waardoor maar een beperkt deel van de ontwikkellocatie is te bebouwen met geurgevoelige objecten zoals woningen. De Roland Holstlaan is daarmee niet meer zoals in 2008 de scherpe grens tussen bebouwd (woonbebouwing) en onbebouwd.*



## Conclusies

Ten opzichte van 10 jaar geleden ..... is maar op een beperkt deel van de oude ijsbaanlocatie woningbouw mogelijk. Op het resterende deel van deze locatie is alleen een niet geurgevoelig ruimtegebruik mogelijk. De Roland Holstlaan is en blijft de doorsnijding van de bestaande stadsrandzone en wordt niet overeenkomstig de plannen uit 2008 een scherpe grens tussen bebouwd en onbebouwd.

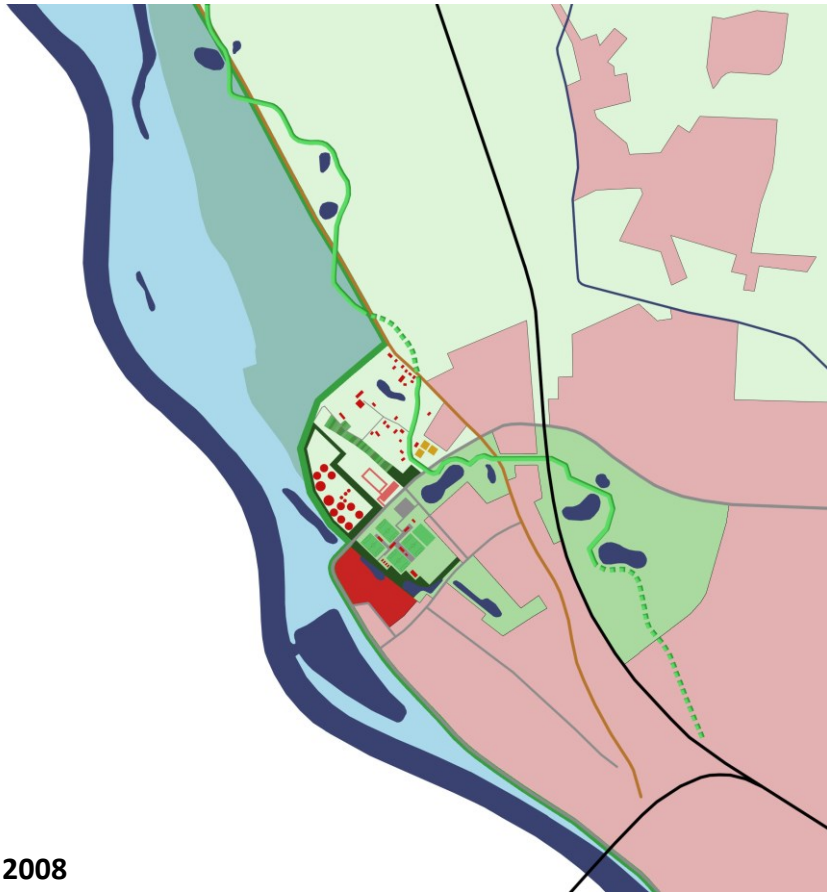
Ten opzichte van 10 jaar geleden ..... ligt de nadruk nu meer op een kwalitatieve en vraaggerichte woonvraag in plaats van een kwantitatieve en aanbodgerichte. Vertrekpunt is het realiseren van een woningbouwprogramma, dat

- aanvullend of versterkend is aan de bestaande woningvoorraad van Zandweerd. Hierbij wordt met name gedacht aan grondgebonden woningen voor kleine huishoudens, zelf- en samenbouw, sociale en markt huur en woningen voor specifieke doelgroepen. Gezien het relatief hoge percentage etagewoningen in Zandweerd en het overschot aan etagewoningen stadsbreed, is terughoudendheid geboden met het toevoegen van appartementen.
- en/of bijdraagt aan het realiseren van een onderscheidend woonmilieu in Deventer.

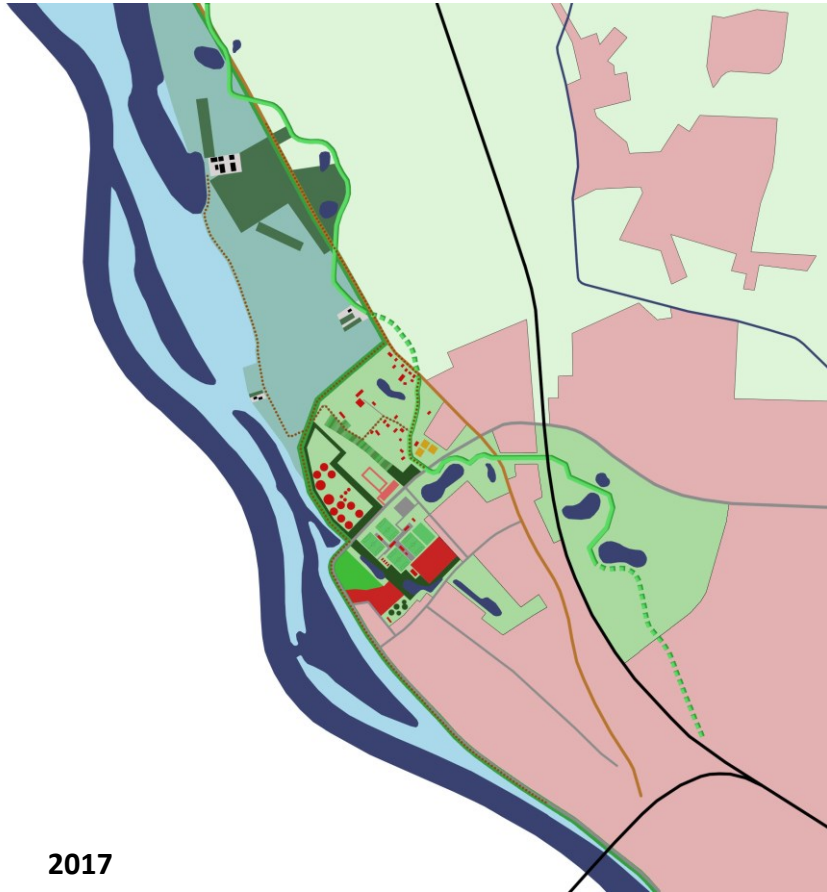
Ten opzichte van 10 jaar geleden ..... is de nadruk meer en meer komen te liggen op een leefomgeving die bijdraagt aan sociale cohesie en gezondheid van bewoners in Zandweerd. Door de ligging in de stadsrandzone, bestaande groene setting, aanwezige routes, etc. zijn er met de ontwikkeling van de locaties in potentie volop kansen om hieraan een impuls te geven. Dit pleit er voor om de woningbouwlocaties te ontwikkelen als onderdeel van de stadsrandzone.

Ten opzichte van 10 jaar geleden ..... is er veel meer aandacht voor een zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik, het zuinig omgaan met 'stromen' als energie, water, grondstoffen en voedsel, inzet van duurzame energie en een klimaatadaptieve leefomgeving. Dit vraagt in de planvorming om veel meer oog voor een op duurzaamheid afgestemde woningbouwontwikkeling en inrichting van de leefomgeving.

***Kortom de stedenbouwkundige opgave nu is anders dan 10 jaar geleden. De opgave bij de woningbouwontwikkeling op de oude ijsbaanlocatie en de twee sportvelden is het creëren van in de stadsrandzone passende woonmilieus met vooral grondgebonden woningen. Dit is een structureel andere insteek dan in 2008, te weten het afronden van het stedelijk/bebouwde gebied van Zandweerd tot aan de Roland Holstlaan met vooral hoogbouw. Daarnaast is er in vergelijking met 2008 bij de woningbouwontwikkeling en inrichting van de leefomgeving veel meer aandacht nodig voor gezondheid, duurzaamheid en sociale cohesie.***



2008



2017

### 3 Ontwikkelingsrichting: De Tuinen van Zandweerd

#### **De grote lijn**

Het idee is om de locaties te ontwikkelen als 'tuin- tegels' in het bestaande groen/blauwe casco van de stadsrandzone. Het zijn onderscheidende woonmilieus met vooral grondgebonden woningen, die een meerwaarde hebben voor de wijk Zandweerd en/of Deventer. Kortom de 'tuin-tegels' liggen ruimtelijk min of meer los van de bestaande bebouwing van Zandweerd maar zijn wat betreft programma en woonmilieu aanvullend op de wijk.

De ontwikkeling van de tuinen gaat hand in hand met het versterken van de stadsrandzone als schakel tussen Zandweerd, stad en ommeland. Hierbij wordt ingezet op:

- 'Reanimeren' van het rivierenlandschap; het (her)beleefbaar maken van de oorspronkelijke landschappelijke onderlegger in het plangebied; te weten het onderscheid tussen lage en hoge uiterwaard, de oorspronkelijke samenhang tussen de binnen- en buitendijkse gelegen delen van de voormalige lage uiterwaard en tussen het buitendijkse en binnendijkse deel van de (voormalige) hank.
- Optimaliseren fiets- en wandelverbindingen tussen Zandweerd Noord en het buitendijkse riviereengebied en Keizersrande; te weten een rechtstreekse langzaam verkeersverbinding



tussen de Brederodelaan en Rembrandtkade, een rechtstreekse oversteek van de Sportlaan naar de Hoevelmansweg over de Roland Holstlaan en het vergroten van de toegankelijkheid van de stadsrand vanaf de Hobbemastraat.

### ***Kernkwaliteiten gebied***

#### *Gewild wonen*

Dit is het 'groene kleine broertje' van het gewilde wonen in het Havenkwartier. De Ijsbaanlocatie biedt 'vernieuwers', kleine gezinnen en alleenstaanden de kans voor zelf- en samenbouw. Hier geen dertien in een dozijn wijk, maar unieke woningen die inspelen op het groene karakter en de duurzaamheidsambities voor het gebied. De intentie is om uit te groeien tot een voorbeeldproject met betrekking tot duurzaamheid in Deventer.

#### *Rivierenlandschap als inspiratiebron*

Stedenbouwkundige anticiperen op de eigenschappen en kwaliteiten van het rivierenlandschap. Zo is de richting van de IJssel de richting van de verkaveling met lange lijnen die de verbinding leggen tussen binnen- en buitendijks.

#### *'Gezond en actief' groen*

Op het niet te bebouwen deel van de ijsbaanlocatie worden groene functies voorgestaan, die bijdragen aan een actieve en gezonde vrijetijdsbesteding van de bewoners van de ontwikkellocaties, Zandweerd en zo mogelijk van de hele stad. Dit deel van ijsbaan-locatie heeft door zijn ligging namelijk de potentie om te kunnen uitgroeien tot een 'recreatieve special' aan de IJssel in de reeks Havenkwartier, Sluiskwartier, Binnenstad, Onder de Linden, Jachthaven, de Natuurderij. Het restant van de tribune (wie eigenaar?) uit de tijd van Ad en Keesie kan hierbij worden getransformeerd tot een iconisch element, dat bijdraagt aan het actieve gebruik van het gebied.

#### *Mix van doelgroepen*

De stedenbouwkundige opbouw sluit aan bij de geometrische opzet van het sportpark. Deze strakke stedenbouwkundige opzet biedt de mogelijkheid voor veel variatie in woningtypologieën. Er wordt hier ingezet op woonruimte voor uiteenlopende doelgroepen, zoals gezinnen, ouderen en specifieke doelgroepen.

#### *Synergie tussen sport en wonen*

Het sportpark Zandweerd biedt een plek aan verschillende (sport) verenigingen, maar kan ook van betekenis zijn voor de nieuwe bewoners van het aangrenzende woonbuurtje. Hierbij valt te denken aan een potje voetbal vanuit de naschoolse opvang, senioren-gymnastiek of een potje bingo in de sportkantine. En omgekeerd kunnen wellicht voorzieningen in het buurtje of hun bewoners van meerwaarde zijn voor het sportpark. Kortom kansen benutten voor synergie tussen woonbuurt en sportcomplex.



## 4 Voorbeelduitwerking

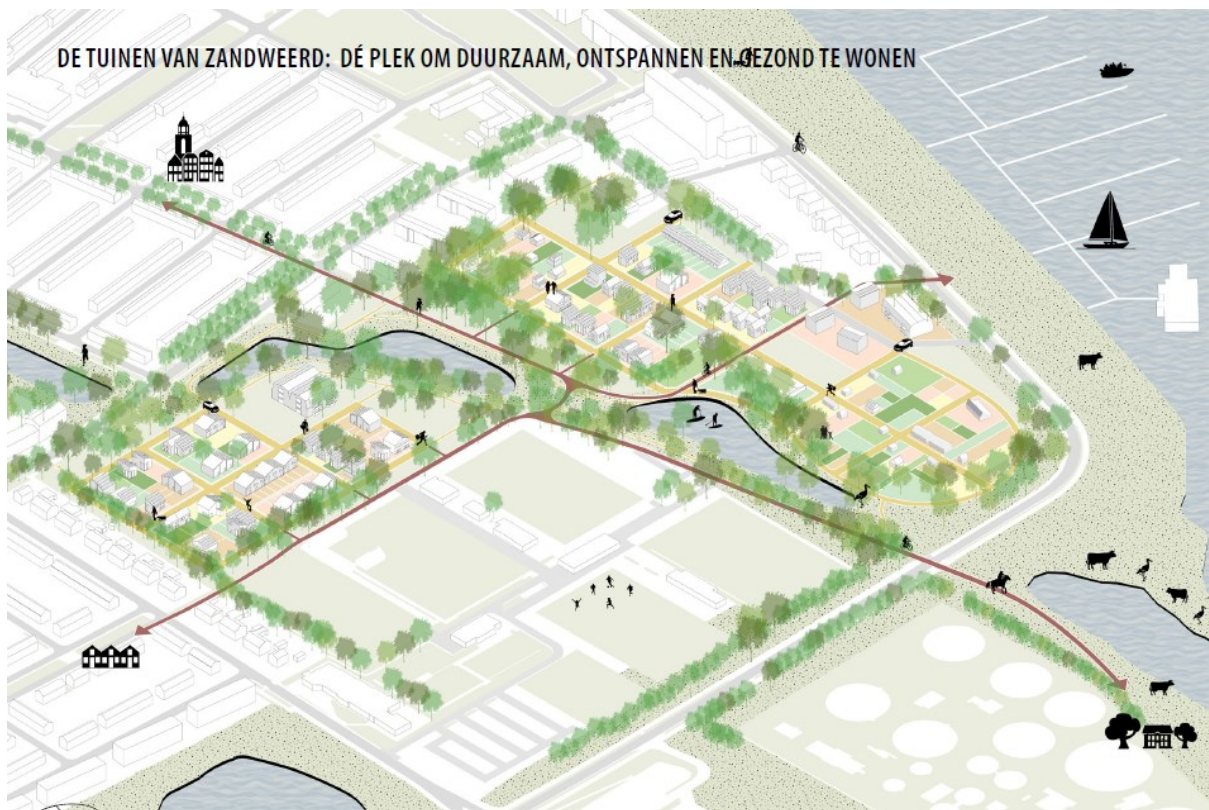
### **Geen blauwdruk**

Hoofdstuk 3 schetst de hoofdlijnen en de gewenste kernkwaliteiten voor de toekomstige ontwikkeling van de oude ijsbaanlocatie en de twee sportvelden. De voorbeelduitwerking in dit hoofdstuk illustreert de toekomstige opzet en sfeer van het gebied.

### **Groen voor omwonenden**

Een ruime parkachtige setting vormt het groene decor voor het woonmilieu. In dit decor hebben (naast bestaande) nieuwe wandel- en fietspaden een plek gekregen. Zandweerd noord wordt zo voor wandelaars en fietsers nog sterker aangehaakt op de stadsrandzone en het buitendijkse rivierengebied.

In het noordelijke deel van het niet te bouwen deel van de ijsbaanlocatie krijgt een groene publieke functie een plek. Hierbij wordt gedacht aan een stadstuin waar bewoners uit Zandweerd en heel Deventer bloemen en groente kunnen kopen en als ze willen ook actief bijdragen aan het verbouwen ervan (referentie stadstuin Arnhem). Wellicht kan in samenhang hiermee op het restant van de tribune een theehuis of restaurant worden gebouwd, dat de bezoeker een uniek uitzicht biedt over de stadstuin maar vooral ook over de IJssel.





In het resterende deel het niet te bebouwen deel van de ijsbaanlocatie krijgen (volks)tuinen een plek in een parkachtige setting. Het gehele complex is dooraderd met paden en blijft zo voor bewoners uit omliggende woonbuurten openbaar toegankelijk.



Referenties woningen:



