

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Definitief stedenbouwkundig plan en twee anterieure overeenkomsten Aan de Dijk

1- Notagegegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001202	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	30-06-2020
Datum	17-06-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	30-06-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	--	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
regiemanager	25-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	26-06-2020
wethouder	26-06-2020	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-07-03

Bijlagen

Definitief Stedenbouwkundig plan Aan de Dijk

Aanvullende overeenkomst Aan de Dijk gemeente - Rentree

Aanvullende overeenkomst Aan de Dijk gemeente - Hegeman

Korte reactienotitie Omwonenden

Grondruiltekening Rentree

Grondverkooptekening Hegeman

Overall planning Aan de Dijk

Mandaatformulier Aan de Dijk

B & W d.d.: 30-06-2020

Besloten wordt:

- Het stedenbouwkundig plan Aan de Dijk Rivierenwijk en de reactienotitie vast te stellen;
- De (anterieure) overeenkomsten met Rentree en Hegeman Ontwikkeling vast te stellen;
- Besluiten tot het verkopen aan Hegeman Ontwikkeling van delen van percelen zoals nader aangeduid met een groene kleurarcering op de bijgevoegde Grondverkooptekening Hegeman voor een koopsom van € 80.000 onder de voorwaarden opgenomen in de anterieure overeenkomst;
- Besluiten tot het aankopen van Hegeman van delen van percelen zoals nader aangeduid met een blauwe kleurarcering op de bijgevoegde Grondverkooptekening Hegeman voor een koopsom van € 10,00 onder de voorwaarden opgenomen in de anterieure overeenkomst;
- Besluiten tot het verkopen aan Rentree van een delen van percelen zoals nader aangeduid met een groene kleurarcering op de bijgevoegde Grondruiltekening Rentree onder de voorwaarden opgenomen in de aanvullende overeenkomst;
- Besluiten tot het aankopen van Rentree van een perceel zoals nader aangeduid met een blauwe kleurarcering op de bijgevoegde Grondruiltekening Rentree onder de voorwaarden opgenomen in de aanvullende overeenkomst; Per saldo leidt aan- en verkoop tot een bijbetaling van € 10.165 van Rentree aan de Gemeente;
- Van de verkoopopbrengsten €10.165 te reserveren voor archeologisch onderzoek en €80.000 vrij te laten vallen aan de algemene middelen;
- De burgemeester te verzoeken wethouder Rob de Geest volmacht te verlenen om de overeenkomsten te

tekenen;

- 9 de nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de beide overeenkomsten en hun bijlagen en de financiële aspecten, en eerst nadat de overeenkomst met betrokken partijen is ondertekend.

#### 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 overeenkomst met betrokken partijen is ondertekend.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve... de 2 bijlagen met overeenkomsten (en bijlagen) tussen gemeente en ontwikkelende partijen
- 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:

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

## Toelichting

### Inleiding

Op 24 maart 2020 heeft uw college het concept-stedenbouwkundig plan Aan de Dijk vrijgegeven om voor te leggen aan omwonenden. Inmiddels hebben de omwonenden kunnen reageren op het stedenbouwkundig plan, en wordt nu het stedenbouwkundig plan aangeboden om definitief vastgesteld te worden.

Daarnaast is in de afgelopen periode gewerkt aan twee (anterieure) overeenkomsten met respectievelijk Rentree en Hegeman Ontwikkeling. Naast het regelen van de gemeentelijke plankosten voorzien deze overeenkomsten ook in de benodigde grondtransacties. Deze twee overeenkomsten worden aangeboden ter vaststelling. Gevraagd wordt wethouder De Geest te machtigen om de overeenkomsten te tekenen.

### Beoogd resultaat

Het bijdragen aan de benodigde woningproductie in Deventer door het realiseren van een woningbouwprogramma in het gebied Aan de Dijk, bestaand uit sociale huurwoningen, zorgappartementen, middeldure appartementen, woonwagendplaatsen en (middeldure) koopwoningen binnen een groen raamwerk in de vorm van waterverbinding en een groene bies langs de Snipperlingsdijk.

### Kader

Gebiedsvisie Aan de Dijk, vastgesteld in de raad van december 2018

Raamwerk Rivierenwijk 2011

Herstructureringsafspraken "Doorpakken in de Rivierenwijk" 2011

### Argumenten voor en tegen

Voor

- Betreft verdere uitwerking van de vastgestelde ruimtelijke gebiedsvisie
- Is de afronding van de woningbouwopgave uit de herstructurering Rivierenwijk
- Geeft de basis en stedenbouwkundige uitgangspunten voor uitwerking van inrichtingsplannen openbare ruimte, bouwplannen en af te sluiten (anterieure) overeenkomsten met de ontwikkelende partijen
- Met het te realiseren van het woningbouwprogramma van circa 150 woningen c.q. appartementen wordt bijgedragen aan de woningbouwdoelstelling van Deventer

### **Extern draagvlak (partners)**

Omdat in deze periode geen fysieke bijeenkomsten kunnen worden georganiseerd is in overleg met een bewonersvertegenwoordiging besloten om in de plaats van een inloopavond een huis-aan-huis brief te sturen, met daarin opgenomen een samenvatting van het stedenbouwkundig plan en een reactieformulier. Bovendien is een inkijk-exemplaar van het plan in het Huis van de Wijk neergelegd, en is een webpagina ingericht waarin naast het reactieformulier tevens het complete plan kon worden gedownload.

Dit heeft 11 reacties opgeleverd, waarvan informatieve vragen met waardering voor het plan (en wanneer start de verkoop), vragen over verwachte parkeerdruk in de omliggende straten en over uitzichtbelemmering door woningbouw. Deze vragen zijn (met goede argumenten) beantwoord in de reactienotitie. De bewoners hebben uiteraard de mogelijkheid om bij het ontwerpbestemmingsplan hun bezwaren ook in te dienen.

Het concept-stedenbouwkundig plan hoeft op basis van de reacties niet aangepast worden en kan nu dus definitief vastgesteld worden.

### **Financiële consequenties**

Separaat aan dit stedenbouwkundig plan is gewerkt aan een aanvullende overeenkomst met Rentree en een anterieure overeenkomst met Hegeman Bouwbedrijf (eigenaar Kloezemanlocatie). Met deze overeenkomsten zijn de plankosten van de gemeente gedekt. Uitgangspunt is dat de woningbouwontwikkeling voor rekening en risico van de ontwikkelaars komt (ook het bouw- en woonrijpmaken).

In de overeenkomst met Rentree is een grondruil overeengekomen, waarbij is afgesproken dat Rentree aanvullend voor extra kwaliteit in het gebied zorgt (o.a. vergroten waterpartij in het park). Hierbij is een batig saldo voor de gemeente van 10.165,-- euro. Dit wordt gereserveerd voor archeologisch proefsleuvenonderzoek. In de overeenkomst met Hegeman Ontwikkeling is een aansluitend stuk grond verkocht van 398 m<sup>2</sup> om het bouwplan goed stedenbouwkundig in te passen. Daarbij zal Hegeman ook extra kwaliteit in het gebied realiseren (o.a. fietsverbinding met de Neerstraat). Hierbij is het resultaat voor de gemeente bereikt van 80.000,-- euro. Dit valt vrij ten gunste van de algemene middelen.

### **Aanpak/uitvoering**

Gelijktijdig met deze definitieve besluitvorming zal een bestemmingsplanwijziging worden opgestart. Bovendien zullen de ontwikkelende partijen de uitwerking van hun plannen ter hand nemen. Start bouw van de eerste woningen wordt voorzien in de eerste maanden van 2021.



# AAN DE DIJK DEVENTER

STEDENBOUWKUNDIG PLAN OP HOOFDLIJNEN | PROEFVERKAVELING | BEELDKWALITEIT

06.03.2020

**RROG**  
stedenbouw en landschap

## COLOFON

Aan de Dijk, Deventer.  
Dit document is niet bestemd voor publicatie.  
06.03.2020

In opdracht van:

**HEGEMAN**  
ONTWIKKELING  
betekenis geven aan ruimte

**rentree.**

 gemeente  
**Deventer**

In samenwerking met:

**inbo**

**RRog**

stedenbouw en landschap

© 2020

RRog stedenbouw en landschap

Pilotenstraat 6a

1059 CJ Amsterdam

020 - 676 55 03

info@rrog.nl

www.rrog.nl

## INLEIDING

In december 2018 heeft de gemeente Deventer een gebiedsvisie vastgesteld: "Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk". In dit document zijn de plannen opgenomen voor de nog te realiseren deelgebieden. Het ontwerp voor het plan "Aan de Dijk" is tot stand gekomen in een samenwerking tussen de gemeente Deventer, Rentree, Hegeman Ontwikkeling, INBO-architecten en RRog stedenbouw en landschap.

## LEESWIJZER

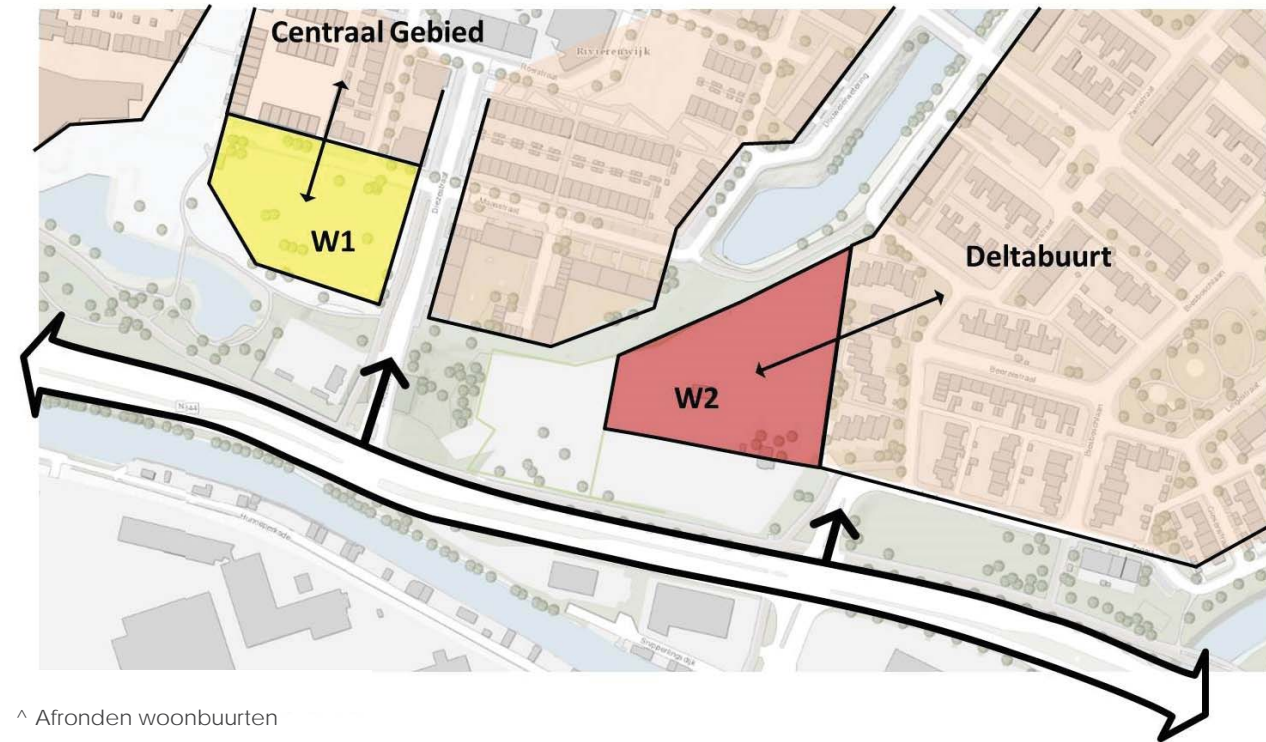
Dit document bestaat uit vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de opgave en geeft de deelgebieden aan. Een korte terugblik op de Gebiedsvisie is te vinden in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 geeft inzicht in het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen. Dit plan wordt vastgesteld in deze fase van het planproces. Daarna volgt in hoofdstuk 4 de proefverkaveling met een beeldkwaliteitsparagraaf. De proefverkaveling geeft inzicht hoe het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen zou kunnen worden uitgewerkt. Echter deze verkaveling kan bij de uitwerking nog enigszins wijzigen. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de ambities voor de openbare ruimte.

## 1. OPGAVE

De opgave betreft het maken van een stedenbouwkundig ontwerp voor de deelgebieden W1 en W2 als uitbreidingen van bestaande buurten en voor de deelgebieden A, B, C1 en D die onderdeel uitmaken van de Groene Bies (een groenzone langs de Snipperlingsdijk). De deelgebieden samen genaamd "Aan de Dijk" maken deels onderdeel uit van een grotere herstructureringsopgave voor de Rivierenwijk. Het project Aan de Dijk biedt kansen de Rivierenwijk waardig af te ronden. Bij de uitwerking dient de grotere context die geldt voor de gehele wijk in ogenschouw te worden genomen. In het rapport "Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk, december 2018" is deze context uitvoerig aangegeven. De in de Gebiedsvisie genoemde deelgebieden C2, E, F en G zijn in de uitwerking buiten beschouwing gebleven. Gedurende het planproces is overleg gevoerd met de bewoner van het vrijstaande huis dat staat op deelgebied E.



^ Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk



^ Afronden woonbuurten



^ Deelgebieden in de Groene Bies

## 2. RUIMTELIJKE GEBIEDSVISIE RIVIERENWIJK AAN DE DIJK, DECEMBER 2018

Dit stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen is gebaseerd op de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Ruimtelijke Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk, december 2018". Het is een uitwerking van de eerder opgestelde kaders. In het ontwerp zijn alle uitgangspunten onderzocht en hebben op een specifieke manier een plek gekregen in het plan. Voor een gedetailleerd inzicht van deze uitgangspunten wordt verwezen naar dit document. In volgende opsomming zijn de belangrijkste uitgangspunten nog een keer samengevat (zie hiervoor ook Blz. 13 uit de Gebiedsvisie Rivierenwijk aan de Dijk, december 2018). De uitgangspunten zijn:



- Maak een sterk groen raamwerk gebaseerd op het concept Groene Vingers zoals toegepast bij De Venen en Centraal Gebied, met twee belangrijke componenten: de Blauwe (water) verbinding tussen de bestaande vijvers (Venenpark en Douwelerleide) en de Groene Bies (groenzone) langs de N344;
- Ontwerp onderscheidende woonbuurten waarvan één buurt (W1) aansluit op het reeds gerealiseerde Centraal Gebied, opgebouwd uit de zogenaamde "scherven" en een buurt (W2) die aansluit op de bestaande Deltabuurt;
- Ontwerp in de deelgebieden A, B,C en D woningbouw die recht doet aan de ligging in de Groene Bies. Uitgangspunt hier is dat het groen dominant aanwezig is;
- Breng de ontwerpen voor de deelgebieden met elkaar in verband en zie het totale plangebied als één opgave;
- Geef speciale aandacht voor het opwaarderen van de entree van de Rivierenwijk;
- Ontwerp passende bebouwing in de Groene Bies, de groenzone langs de Snipperlingsdijk;
- Onderzoek hoe het groene raamwerk en de bebouwing elkaar kunnen versterken en geef daarbij aandacht aan de overgangen tussen de openbare ruimte en de private kavel;
- Snipperlingsdijk verbinden voor langzaamverkeer met de achterliggende woonwijk;
- Onderzoek hoe en in welke mate de particuliere locatie (deelgebied C) bij deze gebiedsontwikkeling kan worden betrokken en kijk daarbij op welke manier de historie van deze bijzondere plek zichtbaar kan worden gemaakt;
- Zoek een alternatieve locatie voor de te verplaatsen woonwagens binnen het plangebied.



### 3. STEDENBOUWKUNDIG PLAN OP HOOFDLIJNEN

#### DEELGEBIED W1

Bij de stedenbouwkundige opzet is gekozen deelgebied W1 aan te sluiten bij het Centraal Gebied. Het Centraal Gebied bestaat uit de zogenaamde "scherven". Er komt een nieuwe vijfde scherv. De bebouwing van W1 is in feite een voortzetting van de reeds gerealiseerde scherven. De scherven zijn plandelen die bestaan uit een schakeling van individuele woningen met tuinen die samen een gesloten bouwblok vormen. De parkeerplaatsen liggen veelal aan binnenhoven zodat het merendeel van de auto's aan het zicht vanuit de openbare ruimte worden onttrokken. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De nieuwe bebouwing in W1 wordt bereikbaar voor auto's vanaf de Maasstraat. Aan de Maasstraat komen nieuwe haakse parkeerplaatsen zoals verderop in de straat. Rondom de vijfde scherv ligt net als bij de gerealiseerde scherven een éénrichtingsweg met enkele langsparkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen liggen op eigen erf en worden bereikbaar gemaakt via een collectief binnenhof. De woningen hebben vrijwel allemaal één parkeerplaats op eigen erf. Bij de nieuwe inrichting van de openbare ruimte worden waar mogelijk bestaande gezichtsbepalende bomen ingepast en zullen nieuwe bomen worden aangeplant. Het plaatsen van bomen wordt afgestemd op de aanwezigheid van zonnepanelen. Bomen mogen geen belemmering vormen voor het winnen van energie. Dit uitgangspunt geldt in feite voor alle deelgebieden.

#### DEELGEBIED A

Naast de vijfde scherv is een appartementengebouw gesitueerd in deelgebied A. Het gebouw markeert deze entree van de wijk en maakt onderdeel uit van het Venenpark. Het park met daarin de waterpartij die in oostelijke richting wordt verlengd waardoor het gebouw eventueel met één zijde in het water kan komen te staan. Deze uitbreiding is van belang omdat dit nieuwe stukje park tevens onderdeel is van de waterverbinding naar de Douwelerwetering. De bebouwing staat vrij in de ruimte en is alzijdig georiënteerd waardoor het aan alle kanten een aantrekkelijke uitstraling krijgt. De bebouwing bestaat uit maximaal zes bouwlagen met kap. De bewoners van de appartementen parkeren in een nieuwe woonstraat parallel aan de Diezestraat.

#### DEELGEBIED B EN C1

In de deelgebieden B en C1, aan overzijde van de Diezestraat, is een bouwlocatie voor appartementen, dit kan in de vorm van één gebouw of een ensemble van twee gebouwen. In het geval van twee gebouwen is er wel sprake van één beeldtaal. De bebouwing onderscheidt zich ten opzichte van het appartementengebouw in deelgebied A. Hier wordt niet uitgegaan van een alzijdig gebouw maar van een volume dat aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige structuur met appartementen langs de Diezestraat en Maasstraat. Hier is sprake van een voorzijde aan de Diezestraat en de N344 en een meer privé-kant aan de zijde

van de semi-openbare binnentuinen van de bestaande portiekappartementen. De bebouwing bestaat uit maximaal vijf of zes bouwlagen. Het parkeren vindt plaats aan de privé-kant of onder de gebouwen.

#### DEELGEBIED C2

Deelgebied C, genaamd Snipperlingsdijk 25, is het hoger gelegen deel waarop in het verleden het Jurriensgasthuis lag. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt rekening gehouden dat één enkel woonhuis met bijgebouwen kan worden herbouwd. Het particulier erf kan worden hersteld. Op deze kavel blijven de beeldbepalende en waardevolle bomen bestaan. Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met de historie van de plek en de manier waarop dit zichtbaar kan worden gemaakt.

#### DEELGEBIED W2

Voor de invulling van deelgebied W2 is gekozen voor een andere insteek. Hier is gekozen voor een woonlandschap waarbij het groen dominant aanwezig is. In deelgebied W1 bestaat een duidelijke grens tussen bebouwing en park, in de deelgebieden W2 is de bebouwing meer dooraderd met groen. Groen en bebouwing zijn met elkaar verweven. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk woonmilieu met vrijliggende wandelpaden die de nieuwe woonbuurt verbindt met de omgeving. De Snipperlingsdijk (N344) en het water langs de Douwelerwetering worden

op deze manier voor de voetganger vanuit het plangebied direct bereikbaar. De bebouwing in deelgebied W2 bestaat uit woningen met tuinen opgebouwd in twee en drie bouwlagen. De woningen sluiten aan bij de kleinschalige bebouwing van de Deltabuurt. De bewoners parkeren in een woonstraat. Door het parkeren te concentreren is de openbare ruimte die direct grenst aan de woningen autovrij. Tussen de parkeerplaatsen staan bomen in de vorm van een laan. De straat sluit voor autoverkeer niet aan op de Neerstraat. Wel is er een doorsteek voor langzaam verkeer waardoor fietsers vanaf de kruising met de Neerstraat door het plangebied kunnen fietsen in de richting van de Maasstraat.

#### DEELGEBIED D

De bebouwing in deelgebied D staat net als de bebouwing van de deelgebieden A, B en C in de Groene Bies. Dit betekent dat de bebouwing omsloten wordt door het groene raamwerk en het groen dominant aanwezig is. De bebouwing bestaat uit twee delen: een wooncluster met patio's en een kleiner cluster met twee woonwagensstandplaatsen. De patio's bestaan uit twee bouwlagen. De woonwagensstandplaatsen worden landschappelijk ingepast. De bewoners van de patio's parkeren in de genoemde woonstraat en de bewoners van de twee woonwagensstandplaatsen hebben in het verlengde van, een kleine parkeerterrein met enkele eigen parkeerplaatsen.



^ stedenbouwkundigplan op hoofdlijnen

## 4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

### DEELGEBIED W1

Deelgebied W1 bestaat uit een bouwveld met grondgebonden woningen die samen een gesloten bouwblok vormen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. Alle woningen hebben een achtertuin met daarbij een berging. Nabij het kindcentrum wordt gebouwd in het verlengde van de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Maasstraat. De rooilijn aan de Diezestraat wijkt naar binnen om de entree van wijk allure te geven en het zicht op het bestaande appartementengebouw op de hoek van de Maasstraat en de Diezestraat te behouden. Op deze manier is er ruimte voor een nieuwe woonstraat die loopt naar deelgebied A. In de woonstraat wordt de waardevolle en beeldbepalende rode beuk ingepast.

De woningen worden gebouwd rond een semi-openbaar binnenhof. Belangrijk is dat aan de buitenzijde van het totale bouwcluster, gelegen aan het park en de openbare weg, de voorzijde van de woning ligt. De woningen zijn op deze manier zowel van de buitenzijde (voorzijde) als via het binnenhof (achterzijde) bereikbaar. Via het binnenhof kunnen het merendeel van de woningen parkeren op eigen erf. Bij de uitwerking dient er aandacht te zijn voor een hoogwaardige inrichting van het binnenhof. Vanuit het binnenhof wordt een wandelpad aangelegd voor wandelaars die direct naar het park willen lopen. Een gesloten bouwblok vraagt om ontwerp-aandacht op de hoeken van het cluster. Een zorgvuldig gebouwde aansluiting met bergingen en hoogwaardige erfafscheidingen zoals bijvoorbeeld tuinmuren

is vereist. Rond de woningen van deze scherf ligt een éénrichtingsweg met langspaarkeerplaatsen zoals bij de andere scherven in het Centraal Gebied. Langs de Maasstraat wordt het huidige haaksparkeren uitgebreid.

Programma: circa 38 rijwoningen

### BEELDKWALITEIT

Voor de beeldkwaliteit van dit plandeel wordt verwezen naar de paragraaf spelregels voor beeldkwaliteit van het document: Rivierenwijk, Nieuwe Stroming, Stedenbouwkundigplan voor het centrale gebied, april 2013. Deze vijfde scherf sluit qua beeld aan bij de reeds gerealiseerde bebouwing in het Centrale Gebied. Dit betekent dat de bebouwing modern mag zijn, maar ingetogen passend bij de rest van de wijk. Er worden geen eisen gesteld aan de materialisatie en architectuur. Wel is het belangrijk dat de bebouwing een gevarieerd straatbeeld oplevert, wat betekent dat er minimaal na zeven woningen een goed herkenbare onderbreking in de rij moet worden gemaakt. Te lange horizontaal ogende gevels zijn ongewenst. De individuele bouwblokken dienen zo veel mogelijk op elkaar aan te sluiten met representatieve gevels aan de buitenzijden van het totale bouwcluster (aan de zijden van de openbare ruimte / park en wegen).





^ deelgebied W1



## 4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

### DEELGEBIED A

Naast het nieuwe vijfde scherfdeel staat een appartementengebouw dat de entree van de wijk markeert. Het appartementengebouw staat los van de grondgebonden woningen vrij in de groene ruimte. Het appartementengebouw bestaat uit maximaal zes bouwlagen en krijgt een alzijdige oriëntatie. De bergingen zijn opgenomen in de begane grondlaag tussen de appartementen. De bewoners parkeren langs de nieuwe woonstraat parallel aan de Diezestraat. De parkeerplaatsen worden met een stevige groenstrook omzoomd. Ter hoogte van het appartementengebouw in de oksel van de Diezestraat en de Snipperlingsdijk wordt het Venenpark in oostelijke richting doorgetrokken. Het aandeel oppervlaktewater wordt hier substantieel uitgebreid en het appartementengebouw kan deels in het water en deels in het groen komen te staan. Het gebouw markeert de entree van de wijk en is tevens de beëindiging van het Venenpark. In uitstraling is het appartementengebouw familie van de appartementengebouwen in scherf 1 en het plan De Venen. De huidige woonwagenstandplaats ter hoogte van het nieuwe appartementengebouw wordt verplaatst naar deelgebied D.

### BEELDKWALITEIT

Het appartementengebouw sluit aan op de beeldkwaliteit van de appartementen verderop langs de Snipperlingsdijk en de Amstellaan. De grondgebonden woningen en de appartementen hebben dezelfde beeldtaal en zijn in sfeer en uitstraling duidelijk familie van elkaar.





^ deelgebied A

## 4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

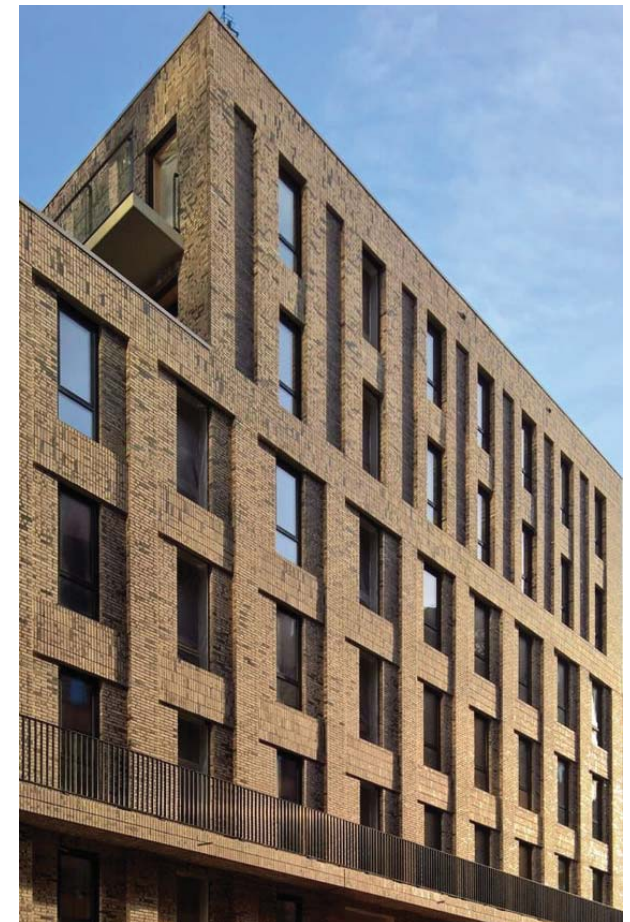
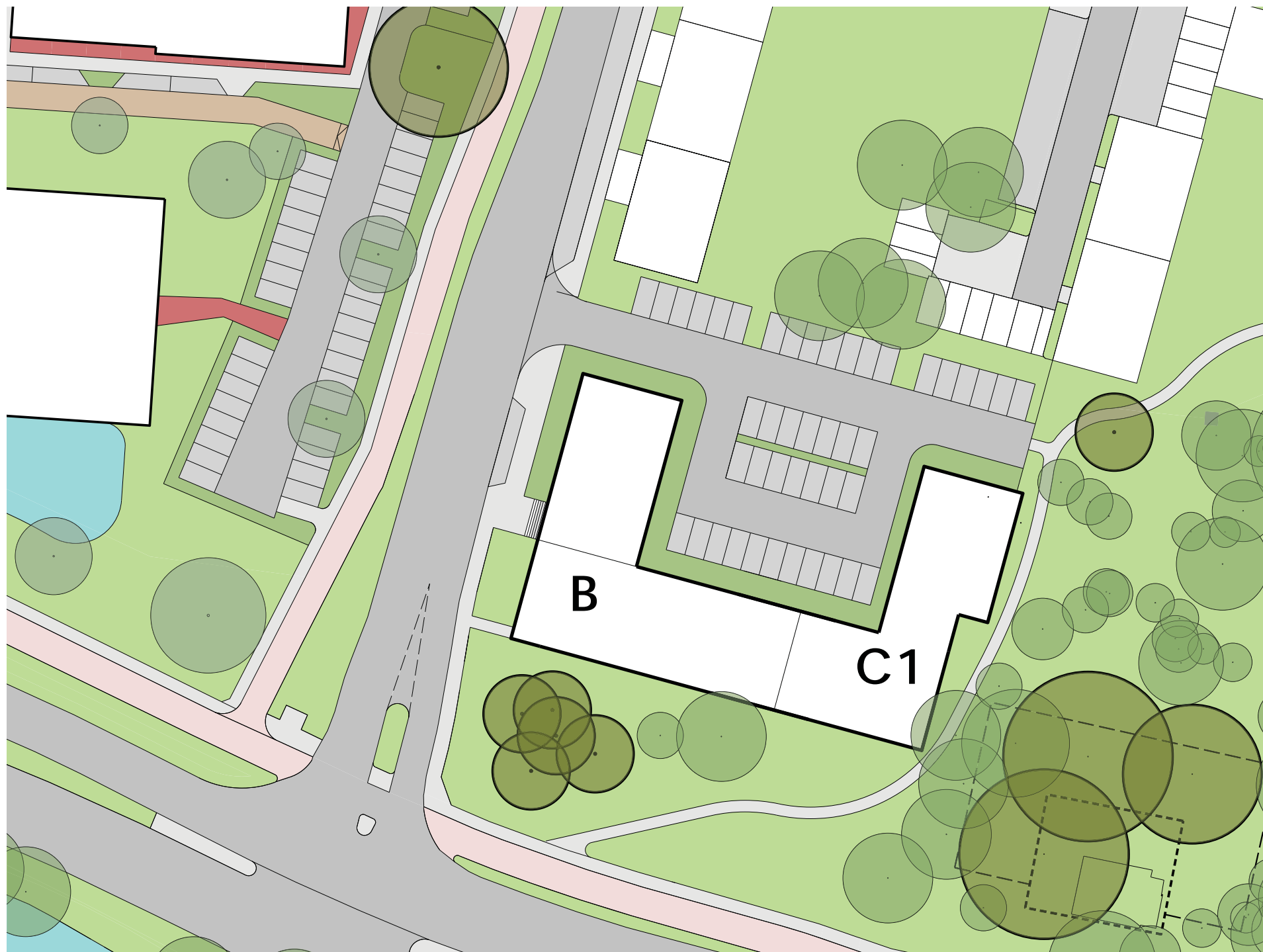
### DEELGEBIED B EN C1

Dit deelgebied bestaat uit een appartementengebouw of ensemble van twee gebouwen met één identiteit en is/zijn gelegen in een groene parkachtige omgeving. Het appartementengebouw bestaat uit een maximale hoogte van deels 15 en deels 18m. Het appartementengebouw is in de rooilijn geplaatst van de bestaande bebouwing langs de Diezestraat. Op deze manier sluit het gebouw aan op de huidige appartementengebouwen. Het complex richt zich op de Diezestraat en op de Snipperlingsdijk. Het vloerpeil van de woningen op de begane grond is iets verhoogd ten opzichte van het aangrenzende maaiveld. De markante entree op de hoek van het gebouw is bereikbaar via een aantal treden en een hellingbaan. De appartementen worden ontsloten met een galerij die aan de binnenzijde is gesitueerd. De bergingen zijn opgenomen in het volume op de begane grond en worden zoveel mogelijk aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken. Tussen de bestaande en het nieuwe appartementengebouw wordt een hofje gemaakt. Het parkeren vindt plaats in het hofje of onder het gebouw. Ze blijven hierdoor uit het zicht van de entree van de wijk. Langs het gebouw wordt in de groene zone een wandelpad aangelegd als verbinding naar de deelgebieden C en D. Bij de definitieve plaatsing van het gebouw worden zo veel mogelijk bestaande bomen gehandhaafd.

### BEELDKWALITEIT

Het appartementengebouw krijgt een eigentijdse uitstraling. Gevraagd wordt een gevel te ontwerpen met een mooie plastic (geleding) en een open en transparante uitstraling. Hiervoor is een spel met (metselwerk)patronen, terrassen of Franse balkons, neggen en kaders een mogelijk middel.





^ deelgebied B en C1



## 4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

### DEELGEBIED C2

Dit deelgebied is in particulier bezit en blijft buiten de planontwikkeling. In de toekomst kan het worden ingevuld met bescheiden bebouwing in de vorm van een woonhuis met een schuur conform de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. Het uitgangspunt is het behoud van de waardevolle bomen en het herstellen van het particuliere erf. Uitgangspunt is dat bebouwing in dit plandeel zich niet afzondert van de groene omgeving maar deel gaat uit maken van haar omgeving en daarmee onderdeel wordt van de Groene Bies. Onderzocht kan worden op welke manier de unieke historie van de plek zichtbaar kan worden gemaakt. Wellicht is het mogelijk de wandelroutes in de omgeving in relatie te brengen met het erf. Bij de uitwerking dient rekening te worden gehouden met de archeologische waarden.



^ historische context deelgebied C2



^ deelgebied C2

## 4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

### DEELGEBIED W2

Deze nieuwe woonbuurt sluit aan op de aangrenzende Deltabuurt. Er is gekozen voor rijwoningen in een groene setting en die samen een nieuw woonmilieu vormen. Om een zekere speelsheid in het ontwerp te brengen worden de rijen onderbroken en verspringen de rooilijnen. Bij de uitwerking is er aandacht voor de eindwoningen. Deze woningen hebben aantrekkelijke, transparante zijgevels. De woningen bestaan uit een mix van woningen met twee en drie bouwlagen. Het zijn huizen met aan de achterzijde privé-tuinen en aan de voorzijde grenzen aan een collectieve, autovrije, groene ruimte. Deze opzet past bij de gewenste 'gele' doelgroep. Deze doelgroep vindt het belangrijk in een herkenbare woonomgeving te wonen waarbij buurtbewoners elkaar ontmoeten en zo bij elkaar betrokken raken. Hierbij is het belangrijk dat zij een eigen private buitenruimte bij de woning bezitten maar daarnaast ook via de voorzijde van de woning betrokken kunnen zijn bij hun burens. Gedacht wordt aan veranda's als overgang vanuit de woning naar de openbare ruimte. Ontsluiting voor autoverkeer loopt via de Maasstraat. De parkeerplaatsen voor de bewoners liggen langs de woonstraat. Vanaf de waterpartij langs de Douwelerwetering loopt een ondergrondse waterverbinding. Deze verbinding blijft bestaan. Op het maaiveld wordt vanuit dit deelgebied verbinding voor wandelaars naar de Diezestraat aangelegd.

Programma: circa 37 woningen

### BEELDKWALITEIT

De woningen vormen één geheel met een duidelijke eigen identiteit. Het buurtje krijgt een specifieke eigen uitstraling. Het thema is de "Tuinwoning". Bij de uitwerking van dit woningtype is het de bedoeling door middel van een overgangszone voor de woningen privé en openbaar vloeiend in elkaar over te laten lopen. Het uitgangspunt is dat bewoners worden uitgedaagd aan de voorzijde van de woning te verblijven. Met name de relatie tussen binnen en buiten is hier aan de orde. De woningen ogen kleinschalig en versterken de gewenste geborgenheid van de openbare ruimte. De bebouwing bestaat uit woningen met twee of drie bouwlagen zonder kap. De architectuurstijl is vrij. Ook de materialisatie is vrij. Wel wordt gevraagd in duurzame materialen te bouwen die passend zijn bij deze landschappelijke opzet. Groen en natuur zijn daarbij de inspiratiebronnen.



Voorbeelden van verblijfsruimte grenzend direct aan de woningen





^ deelgebied W2

## 4. PROEFVERKAVELING MET BEELDKWALITEITSPARAGRAAF

### DEELGEBIED D

De bebouwing van dit deelgebied ligt in de Groene Bies. De bebouwing bestaat uit twee woonwagendstandplaatsen en een cluster met zes patiowoningen. Deze woonvorm met patio's speelt in op de ligging aan de Snijperlingsdijk, grenzend aan een geluid-belaste zone. De twee patiowoningen die grenzen aan de geluidszone krijgen een geluidsdichte gevel aan de zijde van de N344. Het bouwcluster met zes patio's is omringd door groen en staat als het ware in een grote "tuin". De woningen bestaan uit maximaal 2 bouwlagen zonder kap waarbij de leefruimte zich bevindt op de begane grond. De woningen en de erfafscheidingen vormen samen één geheel. De erfafscheidingen worden geïntegreerd in het totaal-ontwerp voor het gehele bouwcluster. Iedere woning heeft een eigen pad naar zijn entree. De bewoners parkeren in de woonstraat. De woonwagens parkeren in het verlengde van een parkeerhof. Het cluster met woonwagens wordt landschappelijk ingepast, waarbij er voldoende zicht blijft op de woonwagens. De wandelpaden die liggen langs de woningen worden aangesloten op de bestaande paden en de Snijperlingsdijk en er komt een fietsverbinding vanaf de Douwelerwetering naar de Snijperlingsdijk.

Programma: 2 woonwagendstandplaatsen en circa 6 patiowoningen.

### BEELDKWALITEIT

De zes woningen samen ogen als één geheel en worden uitgevoerd in één materiaal. De overgangen tussen openbaar en privé krijgen vorm met tuinmuren in hetzelfde materiaal als de woningen. Tuinmuren kunnen ook van hout zijn, eventueel in combinatie met groen. Deze erfafscheidingen dienen architectonisch te worden afgestemd op de gevelarchitectuur. De erfafscheidingen zijn minimaal 1,80 meter hoog. De uitstraling van deze zes woningen mag afwijken van de "tuinwoningen". Er zijn geen voorgeschreven uitgangspunten voor de architectuur.



^ deelgebied D

## 5. BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE EN PROFIELEN

De beeldkwaliteit voor de openbare ruimte is in beeld gebracht met de stedenbouwkundige profielen. Het uitgangspunt is het realiseren van een hoogwaardige openbare ruimte met veel groen. Groen is het bindmiddel tussen de bebouwingen en heeft met goede maatvoeringen een duidelijk plek gekregen in het plan. De inrichting krijgt een natuurlijk karakter met een speelse invulling en diversiteit aan kleine boomsoorten. In de autovrije, groene ruimte tussen de woningen is ruimte voor spelen voor de jongste kinderen. Waar mogelijk wordt aangesloten op de aanwezige openbare ruimten en wordt ingezet op vergelijkbaar ambitieniveau voor de inrichting van de openbare ruimte zoals in de directe omgeving. Met het uitwerken van de straatprofielen wordt het gewenste ambitieniveau duidelijk.

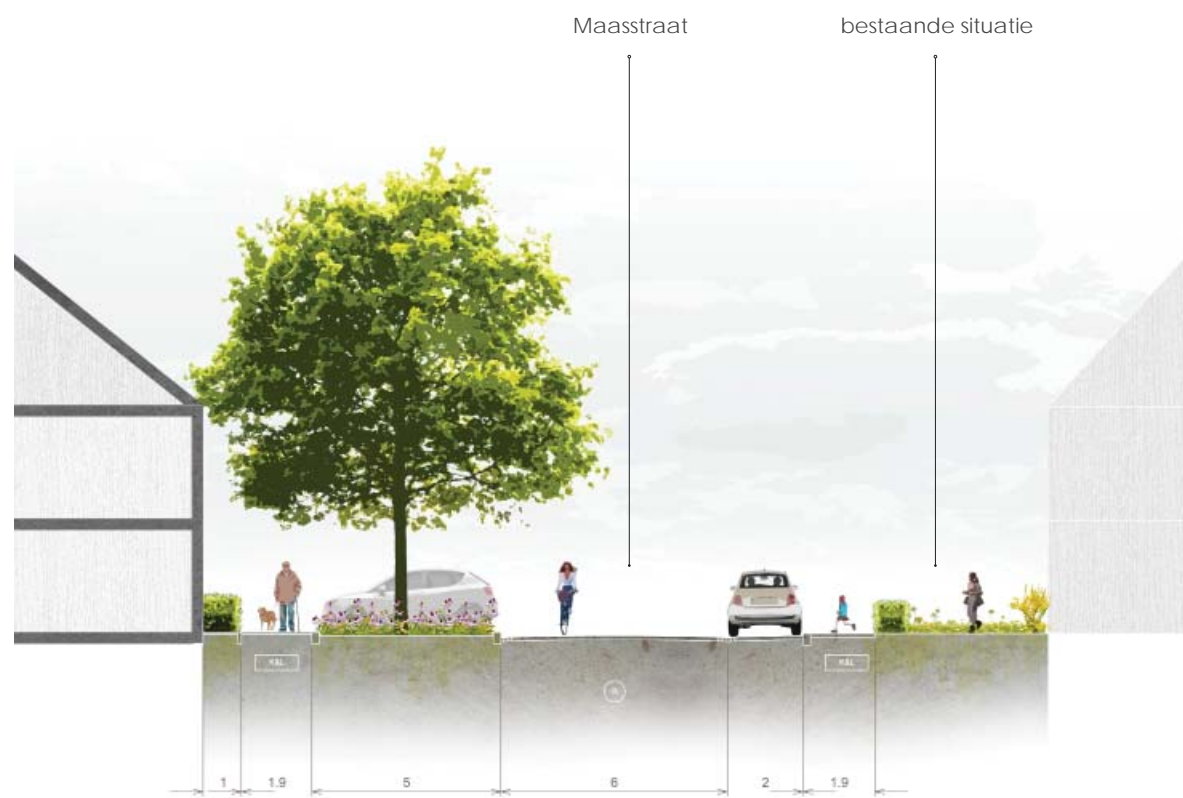
De speerpunten bij de inrichting van de openbare ruimte zijn:

- De uitwerking van de openbare ruimte dient klimaatbestendig te zijn, dit betekent zorgen voor voldoende opvang van water en het voorkomen van hittestress;
- Groen zo veel mogelijk direct aan laten sluiten op de woningen;
- Inpassen van beeldbepalende bomen;

- Gevarieerde aanplant van nieuwe bomen;
- Parkeren centreren aan de rijbanen zodat er autovrije of autoluwe delen in het plan kunnen komen;
- Voor een deel van de woningen parkeren op eigen terrein in combinatie met een binnenhof;
- Vrijliggende voetpaden in het groen;
- Ontwerpen van een sociaal veilige openbare ruimte, aandacht voor verlichting;
- Voldoen aan de gestelde parkeernormen;
- Materialisatie afstemmen op omgeving.



# 1. DEELGEBIED W1 'MAASSTRAAT'



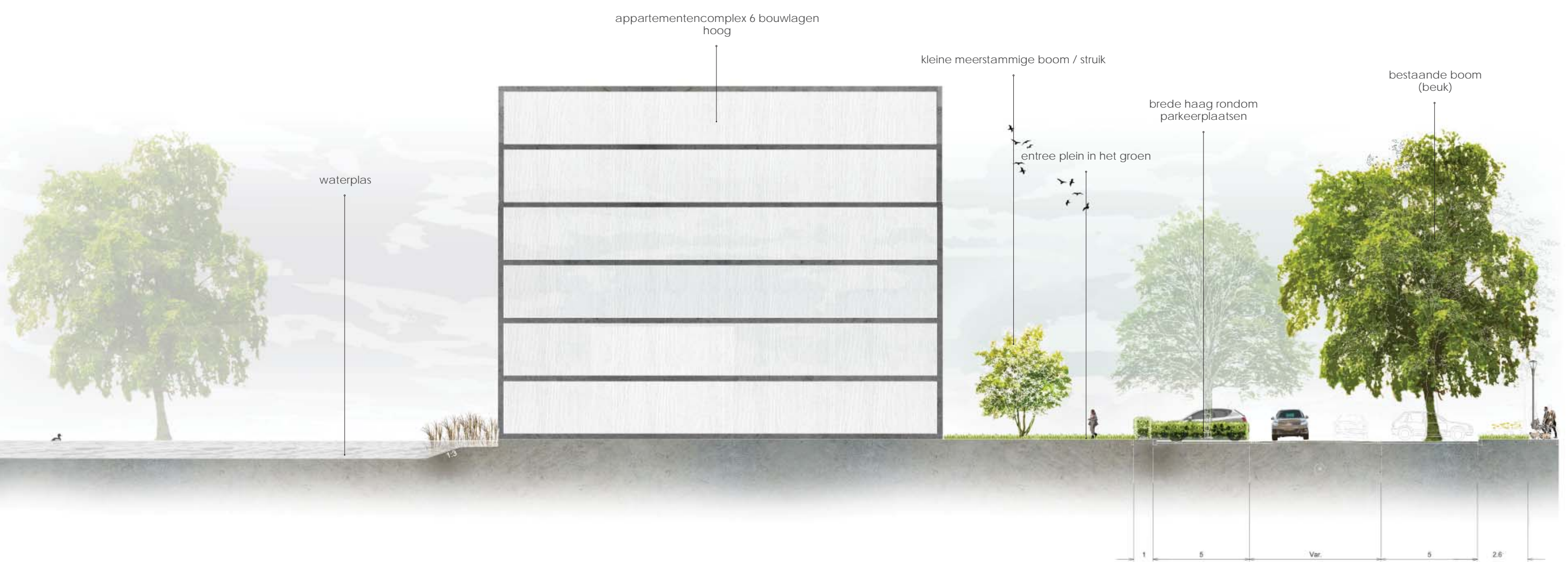
groen voor de woning



huidige Maasstraat

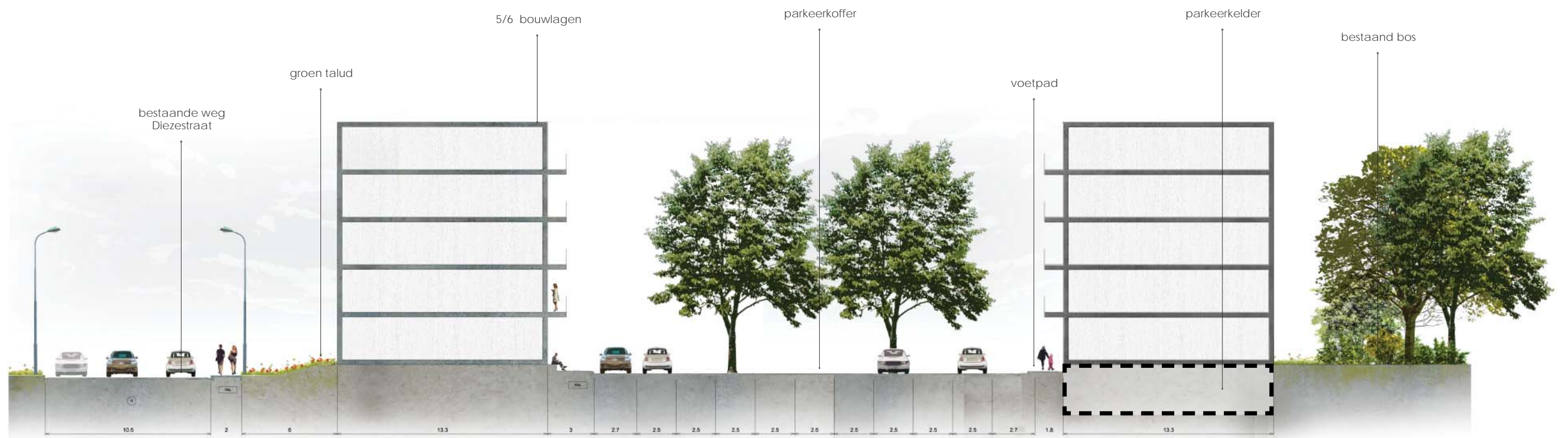


## 2. DEELGEBIED A



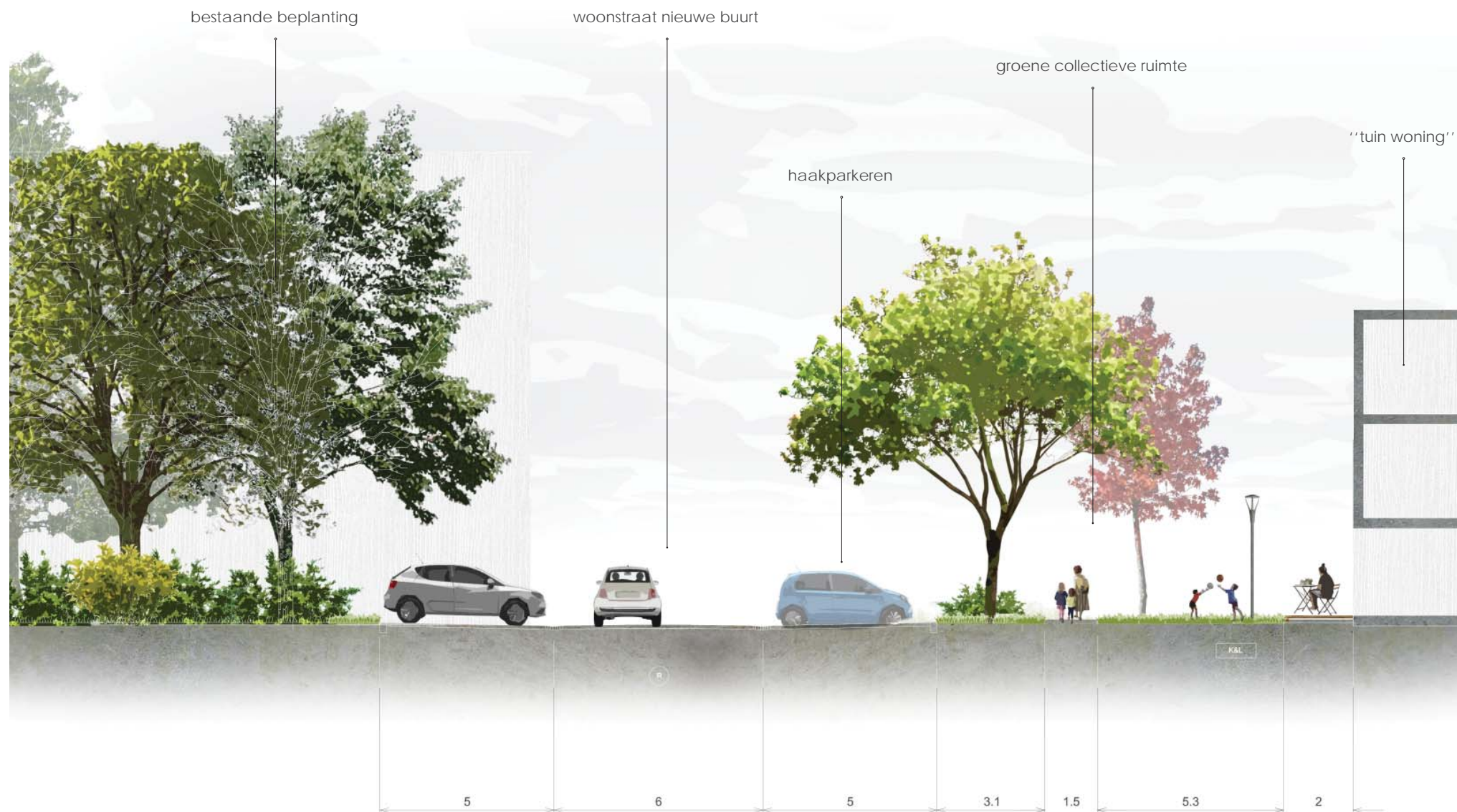
Venenpark

### 3. DEELGEBIED B EN C1

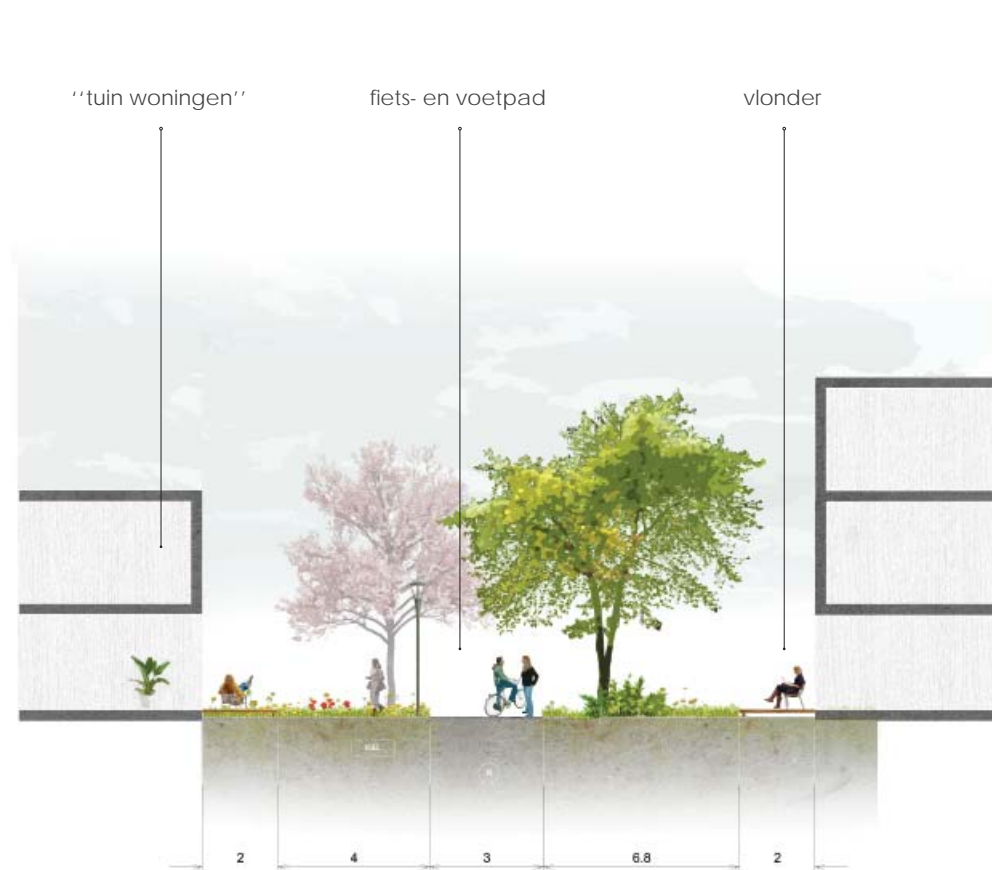


huidige Diezestraat

### 4. DEELGEBIED W2 'WOONSTRAAT'



5. DEELGEBIED W2 'COLLECTIEVE GROENE RUIMTE'



6. DEELGEBIED W2 + D 'WOONSTRAAT'



veranda woningen



veranda



groene binnenplaats

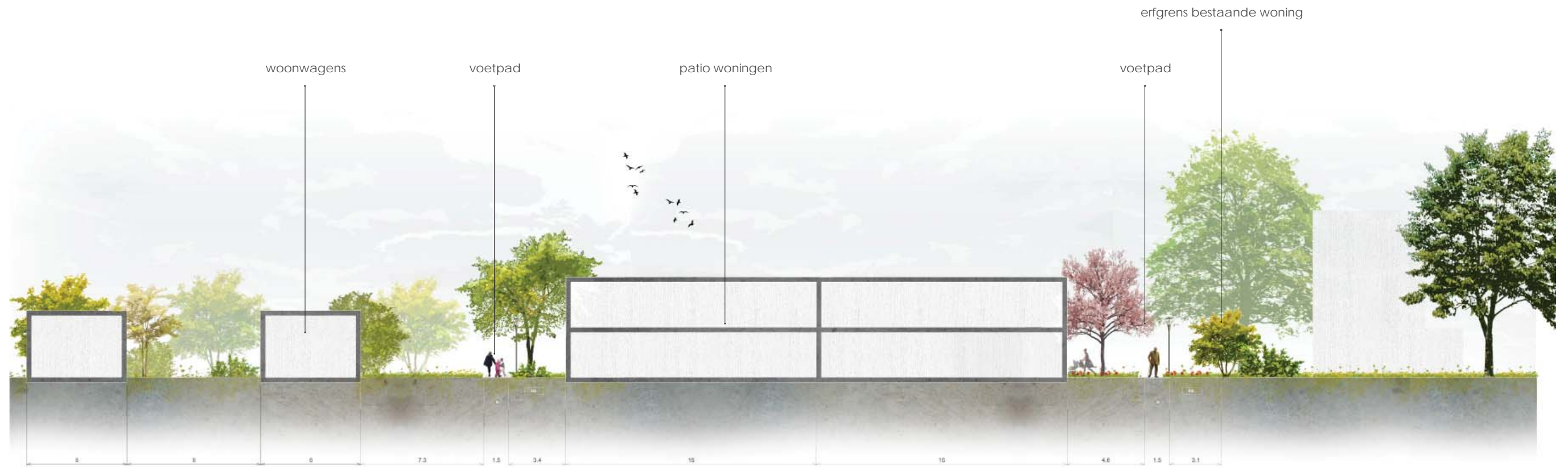


groene binnenplaats



groene binnenplaats

### 7. DEELGEBIED D 'GROENE BIES'





AAN DE DIJK, 06.03.2020

**RR09**  
stedenbouw en landschap





# Reactienota (geanonimiseerd)

## Concept stedenbouwkundig plan Aan de Dijk

### Juni 2020

#### **Inleiding**

Omdat in deze (Corona)periode geen inloopbijeenkomst kon worden georganiseerd, is in overleg met een bewonersvertegenwoordiging besloten om in de plaats van een inloopavond een huis-aan-huis brief te sturen aan omwonenden van het projectgebied, met daarin opgenomen een samenvatting van het stedenbouwkundig plan en een reactieformulier. Bovendien is een fysiek inkijk-exemplaar van het plan in het Huis van de Wijk neergelegd, en is een webpagina ingericht waarin naast het reactieformulier tevens het complete plan kon worden gedownload. Bewoners hebben twee weken de tijd gekregen om te reageren op het plan. Vrijdag 19 juni jl. was de uiterste reactiedatum.

Er zijn 11 reacties binnengekomen. Hierna is aangegeven welke reacties zijn ingediend, op welke wijze deze beantwoord zijn of worden en of het betekent dat het stedenbouwkundig plan aangepast wordt of niet.

#### **Conclusie**

***De ontvangen reacties geven geen aanleiding om het concept-stedenbouwkundig plan aan te passen, dus wordt het concept-stedenbouwkundig plan Aan de Dijk ongewijzigd ter definitieve besluitvorming aangeboden.***

## Overzicht reacties en beantwoording

### Reactie 1: Wanneer verkoop?

*N.a.v. de documentatie over het project Deventer aan de dijk wil ik graag mijn mening met u delen. Allereerst complimenten voor het feit dat ik blij ben dat wooncomfort en groen mooi in elkaar opgaan. Ik woon al aardig wat jaartjes in de Deltabuurt en ben hier opgegroeid. Reis voor mijn werk door heel Europa maar telkens als ik over de IJsselbrug rij voel ik mij weer thuis. Daarom kijk ik ook erg uit naar dit project waarin hopelijk in mijn vertrouwde omgeving kan blijven wonen maar dan nu wel met een hedendaagse woning in een groen rijke omgeving. Het pdf bestand welke ik online heb gelezen bevatten mooie woningen. Hoe snel en concreet kan ik meer info over deze woningen krijgen want wil uiteraard er als één van de eerste bij zijn wanneer de verkoop start. Ik kijk daarom graag uit naar uw reactie.*

#### Antwoord 1

U heeft een vraag gesteld over de start verkoop in het bouwproject Aan de Dijk. Allereerst is het fijn dat u complimenten geeft over wat u heeft gezien in de documentatie over het project Aan de Dijk. Op dit moment is de verkoop van de koopwoningen in het project nog niet gestart. Het stedenbouwkundig plan wordt nu vastgesteld. Ontwikkelaar Hegeman Ontwikkeling heeft aangegeven dat zij starten met de verkoop in het voorjaar van 2021. Voor die tijd moet o.a. het bestemmingsplan nog worden aangepast en de plannen verder uitgewerkt.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

### Reactie 2: Wanneer verkoop?

*Via via ben ik geattendeerd op het bouwproject "Aan de Dijk". Hierbij vraag ik me af of de kavels al verkocht zijn of dat de verkoop nog moet starten. Is er een brochure beschikbaar of zijn het alleen nog plannen zoals ze op de website/folder staan. In afwachting van uw reactie.*

#### Antwoord 2

U had een vraag over de verkoop van woningen in het bouwproject Aan de Dijk. Op dit moment is de verkoop van de koopwoningen in het project nog niet gestart. Het stedenbouwkundig plan wordt nu vastgesteld. Ontwikkelaar Hegeman Ontwikkeling heeft aangegeven dat zij starten met de verkoop in het voorjaar van 2021. Voor die tijd moet o.a. het bestemmingsplan nog worden aangepast en de plannen verder uitgewerkt.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

### Reactie 3: parkeerproblematiek Neerstraat/Biesboschlaan

*Ik ben bewoner van de Biesboschlaan. Naar aanleiding van u brief wil ik u attenderen op parkeer probleem bij omgeving van Biesboschlaan/ Neerstraat. Wij komen nu al heel veel parkeerplekken te kort en voor de Biesboschlaan heb je een kleine 1 meter breedte plek (waar de helft van de auto op weg staat) dat noem je geen eens een parkeerplek. Mijn vraag is of er juiste afstemming is gemaakt met de aantal nieuwbouwwoningen wat gaat komen.*

#### Antwoord 3

U heeft een vraag gesteld over het parkeren in de omgeving Biesboschlaan/Neerstraat in relatie met de nieuwbouwplannen "Aan de Dijk".

Ik kan u het volgende aangeven: de nieuwbouw van Aan de Dijk krijgt geen autoverbinding met de Neerstraat. De ontsluiting per auto is via de Maasstraat en de Diezestraat. Bovendien wordt voor de nieuwbouwwoningen goed de parkeernorm aangehouden die daar voor staat. Dat betekent dat bewoners van de nieuwbouwwoningen voldoende parkeerplaatsen in hun eigen buurtje krijgen. Dus extra parkeerdruk in de omliggende straten wordt niet voorzien.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

#### **Reactie 4: parkeerdruk, verkoop koopwoningen**

*Ten eerste bedank ik u dat men een reactie mag geven als buurtbewoner op deze manier.*

- 1. Zoals ik het heb begrepen ziet het er mooi en veelbelovend uit. Echter maken wij zorgen over de parkeerplaatsen die dan te weinig misschien zullen zijn. Er zijn momenteel al vele parkeerproblematiek aanwezig in deze wijk. Met komst van nieuwbouwwoningen zijn wij als buurtbewoners overtuigd dat het parkeerproblematiek alleen maar zal toenemen. Is er een juiste afstemming met de komst van aantal parkeerplaatsen?*
- 2. Hoe kunnen wij ons inschrijven voor de koopwoningen? Worden de koopwoningen ook mogelijk gemaakt voor mensen met lage inkomens. Dus het creëren van kansen voor een ieder.*
- 3. Ik woon al 40 jaar in de wijken merk dat er weinig groenonderhoud wordt gepleegd in de wijk. Er is duidelijk een achteruitgang hierin. Ook de kolken en vijvers in de wijk zitten vol met alg groei waardoor er weinig leven in zit.*

#### Antwoord 4:

U hebt vragen gesteld over de parkeerdruk, het inschrijven voor de koopwoningen, in welke categorie koop gebouwd wordt en u heeft opmerkingen over het groenonderhoud in de buurt.

1. Ik kan u het volgende aangeven: de nieuwbouw van Aan de Dijk krijgt geen autoverbinding met de Neerstraat. De ontsluiting per auto is via de Maasstraat en de Diezestraat. Bovendien wordt voor de nieuwbouwwoningen goed de parkeernorm aangehouden die daar voor staat. Dat betekent dat bewoners van de nieuwbouwwoningen voldoende parkeerplaatsen in hun eigen buurtje krijgen. Dus extra parkeerdruk in de omliggende straten wordt niet voorzien.
2. Begin 2021 start de verkoop van de koopwoningen door Hegeman Ontwikkeling. Hegeman gaat koopwoningen bouwen in de middel dure en dure categorie. Dit past binnen de mix van categorieën zoals dit bij de herstructurering van de gehele wijk is afgesproken.
3. Uw klacht over het groenonderhoud valt buiten de scope waar het stedenbouwkundig plan over gaat. Uw klacht zal aan de gemeentelijke beheerders worden doorgegeven.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

#### **Reactie 5: woningbouw in de plaats van groen**

*Ik ben niet heel blij met uitwerking voor Aan de dijk.*

*Teveel flats, teveel woningen. Waar blijft het groen? En wat met die oude beuk hier? Die kan niet weg. Graag op de hoogte blijven van het bestemmingsplan.*

#### Antwoord 5:

U vraagt zich af waar het groen blijft bij te veel woningbouw, en specifiek wat er met de oude beuk gebeurd. De herstructurering van de Rivierenwijk wordt afgerond met de bouw van de woningen in het gebied Aan de Dijk. Daarmee wordt voor een deel in de gemeentelijke woningbehoefte voorzien. Bij de ontwikkeling van het gebied is vooral ingezet op groen en water als hoofdthema's. Waardevolle bomen worden dus ingepast in het plan. Wij zullen u op de hoogte houden van het bestemmingsplan, maar ook van het inrichtingsplan openbare ruimte, zodat u kunt zien dat er ook daadwerkelijk aan groen (en specifiek de oude beuk) en water wordt gedacht bij de herontwikkeling.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

#### **Reactie 6: verdere uitwerking, ontsluiting en parkeren, adressering**

*Allereerst complimenten voor het ontwikkelen van het plan aan de dijk.*

*Als het gerealiseerd wordt zoals gepresenteerd in de brochure dan wordt het mooi wonen in het groen. Een aantal aandachtspunten: Voor bewoners is niet goed duidelijk wat weg, fiets en wandelpaden zijn, Misschien is dat bij een volgende uitgave wat beter weer te geven met kleuren en een legenda voor de uitleg.*

*Andere vraag was ook: kun je door de wijk heen rijden van de Maasstraat zo naar de Snipperlingsdijk, bedoelen ze dan mee met een auto. Bewoners zijn ook bezorgd over het parkeren dat er toch in de wijken eromheen geparkeerd gaat worden, komt ook omdat ze bang zijn dat de woningen die parkeren op eigen grond gaan krijgen, die bewoners dat dan gaan gebruiken als extra stukje tuin.*

*Krijgen de woningen in D en in W2 als adres Maasstraat of Snipperlingsdijk? Wat betekent de stippellijn naast perceel van Snipperlingsdijk 29. Alleen is het nu nog wel zo dat het getekende fietspad nog steeds geprojecteerd is op privé terrein. Ik wens jullie allen heel veel succes met het realiseren van dit project. Graag wil ik op de hoogte blijven en de gemeente Deventer mag dan ook mijn mailadres gebruiken om mij nader te informeren wat betreft de plannen en ontwikkelingen van het plan aan de dijk.*

Antwoord 6:

Allereerst bedankt voor het geven van de complimenten voor het plan. U geeft een aantal aandachtspunten.

De aanduiding wat een weg, fiets- of wandelpad wordt zal in het op te stellen inrichtingsplan openbare ruimte helder worden uitgewerkt en gepresenteerd in de buurt.

De nieuwbouw van Aan de Dijk krijgt geen autoverbinding met de Neerstraat. De ontsluiting per auto is via de Maasstraat en de Diezestraat. Bovendien wordt voor de nieuwbouwwoningen goed de parkeernorm aangehouden die daar voor staat. Dat betekent dat bewoners van de nieuwbouwwoningen voldoende parkeerplaatsen in hun eigen buurtje krijgen. Dus extra parkeerdruk in de omliggende straten wordt niet voorzien.

De straatnamen en huisnummering zullen bij realisatie van de woningen bekend worden gemaakt in overleg met de commissie die daar over gaat. Dat is nu nog niet te zeggen.

De stippellijn naast het perceel F (Snipperlingsdijk 29) is een strook grond die door de Hegeman met de bewoner wordt uitgeruild tegen een stukje grond voor het fietspad naar de Neerstraat. Deze transactie zal binnenkort plaatsvinden. Wij zullen u op de hoogte houden van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige plan in een inrichtingsplan openbare ruimte en woningontwerpen.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

**Reactie 7: Verstoring uitzicht, bezwaar tegen sociale woningbouw, parkeerdruk**

*Wij willen hierbij reageren op de uitwerking van het plan "Aan de dijk".*

*Zelf zijn wij woonachtig op de hoek Maasstraat/Geulstraat. Wij hebben momenteel een prettig en vrij uitzicht op het park. We zijn erg ontstemd over de plannen voor de bouw van 36 sociale huurwoningen. In gesprek met burens horen we dezelfde reactie. Het steekt enorm af tegen de vrije huursector, waaruit ons gedeelte bestaat. Niet denigrerend bedoeld, maar wij - en ook burens - verwachten er de nodige overlast van omdat het type bewoners van sociale huurwoningen, hoe je het ook wendt of keert, van een andere mentaliteit zijn.*

*Dan willen wij ook nogmaals aandacht vragen voor het parkeerprobleem dat straks zal verergeren. Nu is het vaak al lastig om de auto te kunnen parkeren (o.a. door de school en twee auto's per woning), maar straks zullen de nieuwe bewoners ook mee willen delen in deze parkeervakken. In de praktijk zal men eerder geneigd zijn de auto aan de voorkant te parkeren dan achter op de binnenplaats met parkeerruimte.*

*Wij zouden graag zien dat deze punten worden meegenomen in de verdere uitwerking en realisatie van het plan.*

Antwoord 7:

Jullie vraag gaat over het uitzicht op het Venenpark-Oost en het feit dat daar sociale huurwoningen worden gebouwd. Bovendien verwachten jullie een probleem met parkeren in de buurt.

Dat er nog in het Venenpark gebouwd wordt was vanuit de herstructurering van de Rivierenwijk al veel langer bekend. De flats die hier hebben gestaan zijn al langere tijd gesloopt voor dit doel. Ook het bestemmingsplan Centraal Gebied Rivierenwijk uit 2014 gaat daar vanuit. Voor de invulling van de bebouwing daarvan is gekozen voor 38 sociale huurwoningen van Rentree, waarmee de mix van woningbouw categorieën in de nieuwbouw in de Rivierenwijk voldoet aan de gemaakte afspraken. Bij deze nieuwbouwwoningen komen het aantal parkeerplaatsen, die volgens de parkeernorm van de gemeente benodigd zijn bij dit type woningen. Daarom wordt niet verwacht dat de druk in de rest van de wijk daarbij zal toenemen. Er worden in de komende periode woningontwerpen en een inrichtingsplan voor de openbare ruimte gemaakt. Deze plannen zullen t.z.t. ook met de buurt worden gedeeld.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

### **Reactie 8: Uitzicht op groen kwijt**

Ik maak vooral bezwaar tegen locatie B en C1. Wij aan de Maasstraat zijn al het uitzicht kwijt aan de voorkant, plantsoen en scholen weg, kijken nu tegen de gevels van laagbouwoningen aan. Aan de achterzijde (woonkamerkant) hebben we nu nog uitzicht op een stukje groen (bos) Dat schijnt nu ook te verdwijnen. Zitten we rondom tegen steen aan te kijken. Waarom hier bouwen? En een stukje bos laten verdwijnen? Er is op andere plekken in de wijk nog plaats genoeg!

#### Antwoord 8:

U geeft aan bezwaar te hebben tegen de bebouwing op de locaties B en C1, waarom dit niet groen laten.

Voor de herstructurering van de Rivierenwijk is in een periode van circa 10 jaar de mix aan woningen in de gehele wijk behoorlijk veranderd door sloop, vervangende nieuwbouw en het bouwen van locaties waar scholen verdwenen, om zo te kunnen voldoen aan de groter wordende ruimtevrage. De woningen in Het Deltaveld is daar een voorbeeld van. Om nu de herstructurering van de wijk goed af te ronden wordt nu het gebied Aan de Dijk aangepakt. Het door u genoemde bosje op locatie B en C1 staat bekend als een niet waardevol bosje (op enkele bomen na, die ook blijven staan), waar ook nog al wat activiteiten plaatsvonden die het daglicht niet altijd konden hebben. Daarom is besloten deze locatie bij de ontwikkelingen in het gehele gebied Aan de Dijk te betrekken. Het nieuwbouwplan Aan de Dijk gaat zoveel mogelijk uit van behoud en versterken van groen en water.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

### **Reactie 9: Interesse in sociale huurwoningen**

*De uitwerking ziet er heel nauwkeurig uit. Ik ben vooral geïnteresseerd in de sociale huurwoningen*

#### Antwoord: 9

Begin 2021 start de bouw van de 38 sociale huurwoningen van Rentree. Voor de verhuur van deze woningen kunt u het beste bij Rentree informeren.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

### **Reactie 10: Omvang nieuwe woningen/tuinen en wat gebeurd er met onze huizen (Neerstraat)**

*We vinden het prima dat jullie gaan bouwen. We zijn alleen wel benieuwd wat de vierkante meter zijn van de huizen en hoe groot de tuinen worden. En wat jullie van plan zijn met de huizen waar wij wonen.*

#### Antwoord 10:

Jullie hebben vragen over de grootte van de nieuwbouwwoningen en de tuinen. Bovendien de vraag wat er met jullie huidige woning gebeurd. Over de exacte grootte van de woningen en de tuinen valt nu niet veel te zeggen, anders dan dat in het stedenbouwkundig plan de contouren zijn getekend en de straatpatronen. In een volgende fase zullen de woningontwerpen worden gepresenteerd.

De woning waar u nu in woont is eigendom van Woonbedrijf ieder1. We hebben in een vroeg stadium Woonbedrijf ieder1 gevraagd wat de plannen zijn met deze woningen. Zij gaven aan dat deze woningen gewoon doorverhuurd zullen worden.

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

### **Reactie 11: ontsluiting, parkeren en grondboringen**

*Mooi plan. Ziet er erg mooi uit. Toch nog enkele opmerkingen:*

*- Het stratenpatroon is mij niet helemaal duidelijk. Volgens mij is de ontsluiting van de nieuwe woningen/woonwagenstandplaatsen/patiowoningen via de Maasstraat. Ik neem niet aan dat dat ook via de huidige ingang van Bloemisterij De Snippeling gaat gebeuren of dat dat ook een doorgaande weg wordt. Dan kruis je wel het fietspad. Hoe voorkom je dit?*

- *Parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen ziet er goed uit. Hopelijk voldoende. Bij de huidige seniorenwoningen aan de Neerstraat zijn er al te weinig en in de Neerstraat zelf houdt het ook niet over.*
- *Waarom worden er grondboringen verricht op het trapveldje aan de Neerstraat. Dat zit niet in het plan en zou ook niet bebouwd worden.*

#### Antwoord 11

Leuk dat u het een mooi plan vindt! Ten aanzien van je vragen het volgende:

De auto-ontsluiting van het nieuwbouwgebied is via de Maasstraat naar de Diezestraat. Er komt een fietspad vanaf de nieuwbouw langs de huidige ingang van de Bloemisterij en dan aan sluitend op het bestaande fietspad. Dat wordt zeker geen doorgaande weg voor autoverkeer. Binnenkort starten we met een inrichtingsplan en wordt het duidelijker hoe we het allemaal gaan inrichten ook bij dit fietspad.

Voor de nieuwbouw wordt in het gebied voldoende parkeerplaatsen gemaakt volgens de geldende parkeernorm. Omdat er geen autoweg verbinding met de Neerstraat komt, wordt niet verwacht dat de parkeerdruk in de Neerstraat zal toenemen door de nieuwbouw.

In het gehele gebied worden grondboringen verricht in opdracht van de ontwikkelende partijen en Tauw om een goed waterhuishoudkundig plan voor het nieuwbouwgebied te maken. Het heeft niets met bebouwing van de Neerstraat te maken. Er is al eerder besloten om daar niet te bouwen

**Conclusie:** geen aanpassing van concept-stedenbouwkundig plan

-----