

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Oranjekw. Samenwerkings.OVK

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001644	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-06-2021
Datum	07-06-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
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	15-06-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	08-06-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	09-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	10-06-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-06-16

Bijlagen

A. Ontwikkelperspectief met bijlagen op 7 oktober 2020

B. Overzichtskaart Oranjekwartier d.d. 21-8-2019

C. Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies per Uitvoeringsplan - Zwarte Hond d.d. 29 april 2020

G. Kostenoverzicht d.d. Mei 2021

20210611 Samenwerkingsovereenkomst Oranjekwartier DEF

B & W d.d.: 15-06-2021

Besloten wordt:

- Tot het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst waarin tevens het anterieure kostenverhaal is overeengekomen met Woonbedrijf Ieder1, PHI/Hegeman en stichting EigenBouw, ten behoeve van de planontwikkeling conform het op 7 oktober 2020 door de raad vastgestelde ontwikkelperspectief;
- In te stemmen met ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst (incl. Bijlagen);
- De burgemeester te verzoeken wethouder de Geest volmacht te verlenen om de SOK namens de gemeente te ondertekenen.
- De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad, nadat de bewoners in de wijk geïnformeerd zijn.
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat, nadat de bewoners in de wijk geïnformeerd zijn.

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
Bewoners in de wijk geïnformeerd zijn over het Ontwerp-Bestemmingsplan (na 2 juli 2021)
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

[] Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

[] De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb

Nee

Bekendmaking conform Awb

Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier is op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Ontwikkelperspectief is een nadere uitwerking van het in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ambitiedocument. Het Ontwikkelperspectief vormt het kader voor de verdere uitvoering van het Oranjekwartier.

De ter besluitvorming voorliggende Samenwerkingsovereenkomst Oranjekwartier vormt:

- de juridische vertaling van het ontwikkelingsperspectief (De gemaakte afspraken tussen de partijen Woonbedrijf ieder1, stichting EigenBouw en Phi/Hegeman en gemeente);
- het kostenverhaal op grond van de Wro, voorafgaand aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Beoogd resultaat

Privaat-Juridisch (en daarna planologisch) mogelijk maken van de herstructurering Oranjekwartier waarbij 120 nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Kader

Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier is op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling is tevens een krediet van 1,3 mln. beschikbaar gesteld.

Argumenten voor en tegen

Het ontwikkelingsperspectief (de gemaakte afspraken tussen de partijen Woonbedrijf ieder1, stichting EigenBouw, Phi/Hegeman en gemeente) is juridisch vertaald in bijgesloten Samenwerkingsovereenkomst + Bijlagen.

Voorafgaande aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan is een overeenkomst nodig waarin het kostenverhaal en mogelijke locatie-eisen zijn geregeld. In de bijgesloten samenwerkingsovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd die betrekking hebben op het wettelijke kostenverhaal voor deze gebiedsontwikkeling die voorafgaand aan het bestemmingsplan overeengekomen moet zijn (het zogenaamde anterieure kostenverhaal). Ook zijn de ruimtelijke + sociale uitgangspunten uit het Ontwikkelperspectief vertaald in de Samenwerkingsovereenkomst. Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer van de desbetreffende ontwikkeling.

Extern draagvlak (partners)

De bewoners en partners in de wijk zijn betrokken bij en hebben inspraak gehad in het ambitiedocument en het ontwikkelingsperspectief welke op 7 oktober 2020 is vastgesteld. De Samenwerkingsovereenkomst is de juridische uitwerking van het ambitiedocument en ontwikkelingsperspectief. Bewoners en partners in de wijk zijn meegenomen in de uitwerking.

De Samenwerkingsovereenkomst is besproken op het Bestuurlijk overleg (juni 2021) en akkoord bevonden.

Financiële consequenties

Deze overeenkomst heeft geen aanvullende financiële consequenties voor de gemeente.

Bij de vaststelling van het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier (7 Oktober 2020) heeft de gemeenteraad een

krediet van 1,3 mln. beschikbaar gesteld. De samenwerkingsovereenkomst is de juridische vertaling van het Ontwikkelperspectief en vormt het wettelijk kostenverhaal in het kader van de Wro voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan Oranjekwartier.

Aanpak/uitvoering

Na instemming met de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst, zal de planologische procedure opgestart worden.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp Oranjekw. Samenwerkings.OVK

Mededelingennr	2021-001644	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-PRO	BenW-besluit d.d.:	15 juni 2021

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier is op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Ontwikkelperspectief is een nadere uitwerking van het in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ambitiedocument. Zoals toegezegd informeert het college u over de voortgang in het Oranjekwartier.

2. Kader

Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier is op 7 Oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Bij de vaststelling is tevens een krediet van 1,3 mln. beschikbaar gesteld.

3. Kern van de boodschap

Het college heeft een samenwerkingsovereenkomst gesloten met Woonbedrijf Ieder1, PHI/Hegeman en stichting Eigenbouw. Dit is een juridische vertaling van het op 7 oktober 2020 door de raad vastgestelde ontwikkelperspectief Oranjekwartier. Hiermee is tevens het anterieure kostenverhaal geborgd zodat het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden.

4. Nadere toelichting

Toelichting Samenwerkingsovereenkomst

Voorafgaande aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan is een overeenkomst nodig waarin het kostenverhaal en mogelijke locatie-eisen zijn geregeld. In de bijgesloten samenwerkingsovereenkomst zijn de afspraken vastgelegd die betrekking hebben op het wettelijke kostenverhaal voor deze gebiedsontwikkeling die voorafgaand aan het bestemmingsplan overeengekomen moet zijn (het zogenaamde anterieure kostenverhaal). Ook zijn de ruimtelijke + sociale uitgangspunten uit het Ontwikkelperspectief vertaald in de Samenwerkingsovereenkomst.

Tevens wordt eventuele planschade als gevolg van de bestemmingsplanwijziging doorgelegd naar de initiatiefnemer van de desbetreffende ontwikkeling.

Afstemming met bewoners en belanghebbenden

De bewoners en partners in de wijk zijn betrokken bij en hebben inspraak gehad in het ambitiedocument en het ontwikkelperspectief welke op 7 oktober 2020 is vastgesteld. De Samenwerkingsovereenkomst is de juridische uitwerking van het ambitiedocument en ontwikkelperspectief. Bewoners en partners in de wijk zijn meegenomen in de uitwerking. De Samenwerkingsovereenkomst is besproken op het Bestuurlijk overleg (juni 2021) en akkoord bevonden.

Aanpak / vervolg

Na instemming met de ondertekening van de Samenwerkingsovereenkomst, zal de planologische procedure opgestart worden. Voor het ontwerp-bestemmingsplantraject zullen de bewoners en belangengroepen in week 26 en 27 bijgepraat worden over de verschillende ontwikkelingen.

Na de instemming met het ontwerp bestemmingsplan, wordt deze gepubliceerd en voor de duur van 6 weken ter inzage gelegd.

- In deze 6 weken kan een ieder zijn of haar zienswijze(n) indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.
- Belanghebbenden kunnen zienswijzen indienen tegen het ontwerp besluit hogere grenswaarden.

- Eventuele zienswijzen worden beantwoord in een reactienota zienswijzen. De reactienota wordt samen met het (eventueel aangepaste) bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
- Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarden liggen vervolgens 6 weken ter inzage. In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan het nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

Samenwerkingsovereenkomst Gebiedsontwikkeling



betekenis geven aan ruimte

Concept 10 juni 2021

Deze Samenwerkingsovereenkomst komt tot stand indien en nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer daarmee heeft ingestemd (totstandkomingsvereiste).

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Ondergetekenden:

1. **De publiekrechtelijke rechtspersoon de Gemeente Deventer**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08214418, statutair gevestigd te Deventer (het stadhuis is gevestigd aan het Grote kerkhof 1 te 7411 KT Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester de heer drs R.C. König, hierna te noemen: “**de Gemeente Deventer**” en/of “**de Gemeente**”;

en

2. **Stichting Woonbedrijf Ieder1**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38013096, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Overstichtlaan 2 te 7417 AP Deventer/), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder mevrouw J. Hofman, hierna te noemen: “**Ieder1**”;

en

3. **PHI vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 60386835, statutair gevestigd te Zwolle (kantoorhoudende aan de Vosmaerlaan 17 te 1401 BZ Bussum), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder Holding De Brouwerij B.V., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 32089434, statutair gevestigd te Bussum (kantoorhoudende aan de Vosmaerlaan 17 te 1401 BZ Bussum), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer P.A. Biersteker, hierna te noemen: “**Phi**”;

en

4. **Hegeman Ontwikkeling B.V.**, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 06080634, statutair gevestigd te Almelo (kantoorhoudende aan de Bornerbroeksestraat 155 te 7601 BG Almelo, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder de heer E.J.M. van Kooten, hierna te noemen: “**Hegeman**”;

Sub 3. en 4. hierna ook samen te noemen: “**de Ontwikkelcombinatie**”;

Sub 1. t/m 4. hierna ook samen te noemen: “**de Partijen**” en/of “**de Partners**” en individueel ook als “**de Partij**”;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Nemen in overweging:

- a. Het Oranjekwartier is een naoorlogse buurt gelegen in de wijk Keizerlanden. Veel woningen en de openbare ruimte wachten al jaren op een flinke en noodzakelijke opknapbeurt. Er is behoefte aan een impuls van de buurt. Voor de sociale balans, het woningaanbod, de openbare ruimte, de ruimtelijke identiteit en de energietransitie zijn verbeteringen en investeringen noodzakelijk.
- b. In het Ambitiedocument 2018 Julianabuurt hebben de Partijen en Stichting EigenBouw (hierna: **EigenBouw**) ambities benoemd op de thema's: Sociale balans, Woningaanbod, Openbare ruimte, Ruimtelijke identiteit en Energietransitie. Deze ambities geven richting aan de gewenste verbeteringen en investeringen in een deel van het Oranjekwartier. Het uiteindelijke doel is een fijne, veilige buurt waar iedereen zich thuis voelt. Om dit doel te bereiken worden investeringen gedaan in de fysieke en sociale leefomgeving.
- c. Vervolgens zijn de Partijen en EigenBouw de Intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Oranjekwartier Deventer in september 2019 aangegaan (hierna: **de IOK**). In de IOK zijn afspraken gemaakt over nader onderzoek naar de financiële en praktische haalbaarheid van de ambities uitgesplitst naar 9 Uitvoeringsplannen voor ingrepen in zowel de fysieke als sociale leefomgeving. Dit onderzoek is inmiddels afgerond.
- d. Om tot uitvoering te komen hebben de Partijen en EigenBouw het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier, waarde gerichte wijkontwikkeling, opgesteld. De Raad van de gemeente Deventer (hierna: **de Raad**) heeft het Ontwikkelperspectief met bijlagen op 7 oktober 2020 vastgesteld (**Bijlage A**). Het Ontwikkelperspectief geeft op basis van het geldende beleid, de ruimtelijke situatie en de omgevingsaspecten, de uitgangspunten, randvoorwaarden en de financiële kaders voor de toekomstige invulling voor de Uitvoeringsplannen binnen het gebied dat begrensd wordt door het Wezenland, Herman Boerhaavelaan, Koningin Wilhelminalaan en Koningin Julianastraat (hierna: **het Plangebied**). Het Plangebied is nader aangeduid met kleurarceringen op de Overzichtskaart Oranjekwartier d.d. 21-8-2019 (**Bijlage B**).
- e. De komende periode zullen de Partijen met inachtneming van de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen in het Ontwikkelperspectief en de afspraken opgenomen in deze Samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling en realisatie Oranjekwartier (hierna te noemen: **de SOK**) de 9 Uitvoeringsplannen verder ontwikkelen en realiseren. Totdat deze SOK is ondertekend wordt de samenwerking van de Partijen beheerst door de IOK die formeel is beëindigd vanwege tijdsverloop.
- f. EigenBouw heeft in het kader van de IOK het Uitvoeringsplan waarvoor zij verantwoordelijk is reeds uitgevoerd. Er zijn 54 woningen gerenoveerd en 36 woningen verkocht en in eigendom overgedragen aan de Gemeente. Na betaling van haar deel van de kosten heeft EigenBouw aan haar verplichtingen op basis van de IOK voldaan en heeft zij in het kader van de SOK geen taken meer. EigenBouw neemt daarom niet meer deel als Partij aan deze SOK maar zal door de Partijen wel als derde-belanghebbende worden betrokken.

Partijen zijn overeenkomen als volgt:

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Algemeen

Artikel 1 Definities en begrippen (In alfabetische volgorde)

Bouwplannen:

Het ontwerp van de binnen het Plangebied te realiseren nieuwbouw woningen (circa 63) op de voormalige schoollocatie/ontwikkellocatie (de Koninklijke Driehoek), de 12 kluswoningen en voor de vervangende nieuwbouw voor de te slopen grondgebonden woningen (12 of 24) waarvoor een Schetsontwerp (**SO**) Bouwplan, Voorlopige Ontwerp (**VO**) Bouwplan en daarna een Definitief Ontwerp (**DO**) Bouwplan worden gemaakt.

Bouwrijp:

De voor de Bouwplannen bestemde locaties die zodanig bewerkt zijn dat:

- Het bouwterrein gesaneerd is;
- Het bouwterrein ontdaan is van obstakels tot een diepte van 1 meter beneden het oorspronkelijke maaiveld;
- Het bouwterrein op hoogte ligt (dat wil zeggen 10 centimeter lager dan de daaraan grenzende openbare ruimte);
- Het bouwterrein goed bereikbaar is voor bouwverkeer en tenminste aan één zijde bereikbaar en ontsloten door een (nood-)weg;
- Het bouwterrein op één plaats de mogelijkheid heeft tot een aansluiting op het elektriciteit- en waterleidingnet;
- De bouwwegen voorzien zijn van kabels en leidingen (water, elektra, telecom, riool), vooruitlopend aan de definitieve ingebruikneming voor woningen met buitenruimte;
- Benodigde bebording, markering en eventueel bouwverlichting is geplaatst;
- Eventueel benodigde waterberging van hemelwater is aangelegd.

College:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer.

EigenBouw:

Stichting EigenBouw, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 38005507, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Karveel 4 te 7429 BJ Colmschate) te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder A.B.A.M. Nijland.

Fiscaal bouwrijp terrein:

Onbebouwde grond bestemd om te worden bebouwd danwel waarvan uit objectieve gegevens blijkt dat de toekomstige eigenaar de intentie heeft om de grond te bebouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968.

Gebiedsontwikkeling:

De ontwikkeling en realisatie van de in artikel 7 t/m 16 van deze SOK genoemde Uitvoeringsplannen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

IOK:

De Intentieovereenkomst Gebiedsontwikkeling Oranjekwartier Deventer in september 2019 door de Partijen aangegaan.

Ontwikkelperspectief:

Het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier, waarde gerichte wijkontwikkeling, met bijlagen vastgesteld door de Raad op 7 oktober 2020 (**Bijlage A**) waarin op basis van het geldende beleid, de ruimtelijke situatie en de omgevingsaspecten de randvoorwaarden voor de toekomstige invulling van het Plangebied is vastgelegd. Voorts bevat het Ontwikkelperspectief de financiële kaders op basis waarvan de Partijen zich gecommitteerd hebben aan de Gebiedsontwikkeling.

Openbare ruimte:

Het gebied gelegen binnen het Plangebied (inclusief het Piekfijnplein) waar openbare voorzieningen zijn of worden aangelegd, zoals riolering, straten, wegen, fietspaden, trottoirs, openbare verlichting, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, openbaar groen, bermen, bermsloten, waterpartijen en alle andere voorzieningen. Tot de Openbare ruimte behoort ook de aansluiting van de Openbare ruimte op het omliggende openbaar gebied daarbuiten.

Plangebied:

Het Plangebied betreft het deel van het Oranjekwartier dat wordt begrensd door het Wezenland, Herman Boerhaavelaan, Koningin Wilhelminalaan en Koningin Julianastraat en nader aangeduid op de Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**).

Planning:

Een overzicht van fasering en data voor de aanvang van de verschillende werkzaamheden (**Bijlage F**), op te stellen aan de hand van de feitelijk uit te voeren werkzaamheden en de benodigde proceduretijd voor de juridisch-planologische maatregelen en de te verlenen vergunningen, alsmede de verwachte datum waarop het Project/de Uitvoeringsplannen gereed zijn.

Planologisch kader/het Bestemmingsplan Oranjekwartier:

Het bestemmingsplan (met beeldkwaliteitseisen) dat de realisatie van het Project/de Uitvoeringsplannen mogelijk maakt binnen het Plangebied en waarvoor een concept Ontwerp Bestemmingsplan is vervaardigd.

Prijscategorieën koop:

De categorie koop duur betreft koopwoningen met een koopsom van meer dan € 325.000,--, categorie koop middelduur betreft koopwoningen met een koopsom van € 275.000,-- tot € 325.000,-- en de categorie koop bereikbaar betreft woningen tot € 275.000,--. De genoemde bedragen zijn prijspeil 1-1-2021 en gerelateerd aan het maximale hypotheekbedrag waarvoor een Nationale Hypotheek Garantie (NHG) kan worden verstrekt. Terzake wordt verwezen naar de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw Deventer (Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019) vastgesteld bij raadsbesluit van 27 november 2019.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Prijscategorieën huur:

De categorie huur duur betreft huurwoningen met een kale huurprijs van € 935,40 per maand of meer. De categorie huur middelduur betreft huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens met een kale huurprijs tussen € 752,33 tot € 935,40 per maand. De categorie sociale huur betreft huurwoningen met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 752,33. De genoemde bedragen zijn prijspeil 1-1-2021. Terzake wordt verwezen naar de Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent doelgroepen woningbouw Deventer (Verordening doelgroepen woningbouw gemeente Deventer 2019) vastgesteld bij raadsbesluit van 27 november 2019.

Programma van Eisen Openbare ruimte:

De omschrijving van technische eisen en randvoorwaarden en van werken en werkzaamheden voor de realisatie van het Project/de Uitvoeringsplannen, zoals voor het bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, inrichting van de Openbare ruimte, beschikbaar via www.pveopenbareruimte.deventer.nl zoals dit geldt op het moment van sluiten van deze SOK.

Project/Uitvoeringsplannen:

De realisatie van 9 uitvoeringsplannen bestaande uit:

- 1) de verkoop/aankoop van de voormalige schoollocatie/ontwikkellocatie de Koninklijke Driehoek door de Gemeente aan de Ontwikkelcombinatie voor de ontwikkeling en realisatie van circa 63 nieuwbouwwoningen en openbare ruimte (artikel 7) en nader aangeduid met de kleur Paars op de Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**);
- 2) de verkoop/aankoop van 24 grondgebonden woningen (thans in eigendom van de Gemeente voorheen van EigenBouw) door de Gemeente aan de Ontwikkelcombinatie; waarvan 12 bestemd voor sloop en vervangende nieuwbouw van circa 14 a 16 woningen en 12 bestemd als te verkopen kluswoningen (artikel 8) en nader aangeduid met de kleur Oranje op de Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**);
- 3) de verkoop/aankoop van 12 grondgebonden woningen (thans in eigendom van de Gemeente voorheen van EigenBouw) door de Gemeente aan Ieder1 bestemd voor renovatie of voor sloop en vervangende nieuwbouw van circa 14 a 16 woningen (nog nader te bepalen) (artikel 9) en nader aangeduid met de kleur Oranje op de Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**);
- 4) Aanpak woningen van Ieder1 (artikel 10) en nader aangeduid met de kleur Turquoise op de Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**);
- 5) Gevelrenovatie 54 woningen EigenBouw (artikel 11) en nader aangeduid met de kleur Geel op de Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**);
- 6) Aanpak Piekfijnplein (artikel 12) en nader aangeduid met de kleur Roze op de Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**);
- 7) Aanleg en aanpassing openbare ruimte (artikel 13) conform Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier en niet nader aangeduid op de Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**);
- 8) Energietransitie en Duurzaamheid (artikel 14 en 15);

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

9) Overige/leefbaarheid (artikel 16).

Raad:

De raad van de gemeente Deventer.

SOK:

De onderhavige Samenwerkingsovereenkomst herontwikkeling en realisatie Oranjekwartier.

Stedenbouwkundigplan (SP) Oranjekwartier:

Het Stedenbouwkundigplan dat nog opgesteld moet worden voor de Uitvoeringsplannen 2 t/m 7. Dit SP wordt gebaseerd op de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies per Uitvoeringsplan van het bureau De Zwarte hond d.d. 29 april 2020 (**Bijlage C**). Het beeldkwaliteitskader en de inrichting van de openbare ruimte wordt hierin meegenomen. Dit SP vormt de onderlegger voor het nog op te stellen en in procedure te brengen (ontwerp) Bestemmingsplan Oranjekwartier.

Stedenbouwkundigplan (SP) Koninklijke Driehoek:

Het Stedenbouwkundigplan dat nog moet worden opgesteld voor de Uitvoeringsplan 1. Dit SP wordt gebaseerd op de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies per Uitvoeringsplan van het bureau De Zwarte hond d.d. 29 april 2020 (**Bijlage C**). Het beeldkwaliteitskader en de inrichting van de openbare ruimte wordt hierin meegenomen. Dit SP vormt de onderlegger voor het nog op te stellen en in procedure te brengen (ontwerp) Bestemmingsplan Oranjekwartier.

Woonrijp:

Het Plangebied is ingericht overeenkomstig het Stedenbouwkundigplan Koninklijke Driehoek en het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier en in overeenstemming met het Programma van Eisen Openbare ruimte. Dat wil zeggen: de voor de Uitvoeringsplannen benodigde openbare voorzieningen zijn aangelegd, zoals wegen, paden, riolering, leidingen voor de elektriciteit, water, waterpartijen, openbare verlichting, brandkranen, telecommunicatienetwerk e.d. één en ander in overeenstemming met de daartoe strekkende wettelijke voorschriften en gemeentelijke richtlijnen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Artikel 2 Doel

In het Ambitiedocument 2018 Oranjekwartier hebben de Partijen ambities benoemd op de thema's: Sociale balans, Woningaanbod, Openbare ruimte, Ruimtelijke identiteit en Energietransitie. Het uiteindelijk doel is een fijne, veilige buurt waar iedereen zich thuis voelt. Om dit doel te bereiken worden investeringen gedaan in de fysieke en sociale leefomgeving. In het Ontwikkelperspectief zijn de ambities vertaald in uitgangspunten en randvoorwaarden. Het doel van deze SOK is om in samenwerking tussen de Partijen en volgens de voorwaarden en bepalingen van deze SOK te komen tot ontwikkeling en realisatie van het Project/de Uitvoeringsplannen binnen het Plangebied.

Artikel 3 Duur

- a. Deze SOK treedt in werking na ondertekening door de Partijen en eindigt (van rechtswege) als de Partijen het Project/de Uitvoeringsplannen 1 t/m 7 hebben gerealiseerd (het laatste Uitvoeringsplan betreft de aanleg, oplevering en ingebruikname van de Openbare ruimte) en aan al hun verplichtingen opgenomen in deze SOK en daaruit voortvloeiende verplichtingen hebben voldaan.
- b. De uitvoeringsplannen 8 (energietransitie) en 9 (leefbaarheid) hebben een langere looptijd en worden na afloop van deze SOK verder gebracht door de gezamenlijke eigenaren van de percelen gelegen in het Plangebied en degenen die daar wonen en werken.
- c. Een Partij kan deze SOK tussentijds opzeggen en/of de bij een uitvoeringsplan betrokken onroerende zaken verkopen/overdragen als het uitvoeringsplan waar de uitstappende Partij verantwoordelijk voor is gereed is en deze Partij zijn deel van de kosten genoemd in artikel 29 van deze Overeenkomst heeft betaald.

Gebiedsontwikkeling

Artikel 4 Plangebied/locaties en eigendommen

Het Plangebied bestaat uit 7 verschillende locaties en de openbare ruimte en is nader aangeduid op de Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**). Het betreft de volgende locaties:

- a. De voormalige schoollocatie/ontwikkellocatie "De Koninklijke Driehoek" omsloten door de Koningin Julianatraat, de Prinses Beatrixstraat en de Koningin Wilhelminalaan nader aangeduid met de kleur Paars op de Overzichtskaart en in eigendom van de Gemeente (Uitvoeringsplan 1);
- b. Het Piekfijnplein nader aangeduid met de kleur Roze op de Overzichtskaart en in eigendom van de Gemeente en de daar gesitueerde (mogelijk te transformeren) opstallen in eigendom van derden;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- c. De portiekflats en rijwoningen gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan, de Prins Bernhardstraat, de Nassaustraat, de Waldeck Pyrmontstraat, de Koningin Julianatraat, de Prinses Marijkestraat, de Prinses Margrietstraat, de Prinses Irenestraat, de Mecklenburgstraat en het Wezenland nader aangeduid met de kleur Turquoise op de Overzichtskaart en in eigendom van Ieder1;
- d. De 24 rijwoningen en 12 kluswoningen gelegen aan de Prinses Margrietstraat, de Prinses Irenestraat en de Koningin Julianastraat nader aangeduid met de kleur Oranje en de kluswoningen met een streeparcering op de Overzichtskaart en in eigendom van de Gemeente (voorheen van EigenBouw);
- e. De rijwoningen gelegen aan de Waldeck Pyrmontstraat en de Prins Hendrikstraat, de Prinses Beatrixstraat en de Koningin Julianastraat nader aangeduid met de kleur Geel op de Overzichtskaart en in eigendom van EigenBouw;
- f. Het gebouw met buitenruimte gesitueerd aan de Koningin Julianastraat, waar Stichting Masohi gehuisvest is, nader aangeduid met de kleur Groen op de Overzichtskaart;
- g. Het gebouw met buitenruimte gesitueerd aan het Maranathaplein, waar de kerkvoogdijraad Molukse kerk gehuisvest is, en de rijwoningen, nader aangeduid met de kleur Blauw op de Overzichtskaart.
- h. De hiervoor bij lid f en g genoemde partijen zijn belangrijk in/voor de gebiedsgerichte aanpak van het Oranjekwartier en zullen daarbij betrokken worden.

Artikel 5 Uitvoeringsplannen

Binnen het Plangebied worden op/nabij de locaties hiervoor genoemd in artikel 4 diverse plannen gerealiseerd. De binnen het Plangebied te realiseren (9) Uitvoeringsplannen zijn hierna bij artikel 7 t/m 16 nader omschreven.

Artikel 6 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Bij het opstellen en in procedure brengen van het Planologisch kader, het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier en het Stedenbouwkundigplan Koninklijke Driehoek en de Bouwplannen en de daaraan voorafgaande ontwerpen nemen de Partijen de volgende documenten in acht:

- Het Ontwikkelperspectief inclusief bijlagen (benoemd op pagina 33 van het Ontwikkelperspectief), welke op 7 oktober 2020 door de raad is vastgesteld. **(Bijlage A)**;
- Het Programma van Eisen Openbare ruimte d.d. 12-04-2021 zoals deze geldt ten tijde van het aangaan van deze SOK en te raadplegen via www.pveopenbareruimte.deventer.nl;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies per Uitvoeringsplan van het bureau De Zwarte Hond d.d. 29 april 2020 (**Bijlage C**), met daarin opgenomen, het voorkeursmodel van de vaste waarden kaarten per Uitvoeringsplan:
 - nader uit te werken in een Stedenbouwkundigplan Koninklijke Driehoek (**Bijlage D**) voor de bij artikel 4 onder a) genoemde ontwikkellocatie “De Koninklijke Driehoek”-(model B beschreven op bladzijde 48) (zie artikel 7);
 - nader uit te werken in een Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) voor de bij artikel 4 onder d) genoemde 36 woningen (model A Mecklenburgstraat beschreven op bladzijde 52) (zie artikel 8 en 9);
 - nader uit te werken in een Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) voor de bij artikel 4 onder g) genoemde rijwoningen gelegen aan het Maranathaplein (model B beschreven op bladzijde 72) (zie artikel 10);
 - nader uit te werken in een Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) voor het bij artikel 4 onder b) genoemde Piekfijplein (facilitair/voorkeur denkrichting B beschreven op bladzijde 58) (zie artikel 12);
- De nog door Partijen op te stellen overall Planning (**Bijlage F**).

Artikel 7 Uitvoeringsplan 1 Koninklijke Driehoek Ontwikkelcombinatie

- a. De voormalige schoollocatie/ontwikkellocatie “De Koninklijke Driehoek” omsloten door de Koningin Julianatraat, de Prinses Beatrixstraat en de Koningin Wilhelminalaan nader aangeduid met de kleur Paars op de Overzichtskaart.
- b. De locatie is in eigendom van de Gemeente en zal verkocht en in eigendom overgedragen worden aan de Ontwikkelcombinatie.
- c. In het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) is de locatie aangewezen als locatie voor de bouw van circa 63 woningen 2-laags en 3-laags plat (hierna: **het Bouwplan**). Met het Bouwplan wordt voorzien in woningen voor zowel starters/ouderen/kleine huishoudens als doorstromers/gezinnen. De woningen 2-laagsplat (minimaal 12 woningen) betreft bereikbare koop. Bij de 3-laagswoningen betreft het 23 woningen in de categorie middeldure koop en 28 woningen in de categorie dure koop.
- d. De Ontwikkelcombinatie zal het Bouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren.
- e. De Ontwikkelcombinatie zal met inachtneming van de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies, met daarin opgenomen het voorkeursmodel van de vaste waarden kaart model B omschreven op bladzijde 48 (**Bijlage C**) een Stedenbouwkundigplan Koninklijke Driehoek (**Bijlage D**) opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente. Na gemeentelijk akkoord van het schetsontwerp zal de Ontwikkelcombinatie voor het Stedenbouwkundigplan een Voorlopig Ontwerp en na goedkeuring een Definitief Ontwerp opstellen.
- f. Voorts zal de Ontwikkelcombinatie een ontwerp voor het Bouwplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente (het Kwaliteitsteam). Na gemeentelijk akkoord van het schetsontwerp zal de Ontwikkelcombinatie voor het Bouwplan een Voorlopig Ontwerp en na goedkeuring een Definitief Ontwerp opstellen op basis waarvan de Omgevingsvergunning kan worden ingediend.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- g. Het uiteindelijk door de Gemeente goed te keuren Bouwplan Koninklijke Driehoek dient te voldoen aan de wettelijke voorwaarden en voorschriften voor de bouw alsmede aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vermeld in artikel 6 hiervoor en de overige afspraken uit deze SOK.
- h. De herinrichting van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur rondom deze 63 woningen alsmede de woonomgeving komen geheel voor rekening van de Ontwikkelcombinatie, casu quo maken onderdeel uit van Uitvoeringsplan 1. De Ontwikkelcombinatie maakt de Openbare ruimte bouwrijp en woonrijp.
- i. Op basis van de genormeerde residuele grondwaarde berekening is een voorlopige koopsom van de bouwgrond berekend (per 7 oktober 2020 vaststelling van het Ontwikkelperspectief) van € 1.245.000,- K.K. (grondwaarde € 2.520.000,- minus € 1.525.000,- kosten voor bouwrijp en woonrijp maken, plankosten, rente en aansluiten) om daar circa 63 nieuwbouwwoningen te realiseren. Deze voorlopige koopsom is gebaseerd op een stedenbouwkundige schets, aannames voor woningaantallen en types, VON-prijzen en kostenramingen voor bouwrijp- en woonrijp maken (inclusief een bedrag van € 8.000,- per woning voor aansluiting op een duurzame, collectieve warmtevoorziening). De definitieve marktconforme grondprijs zal later bepaald worden aan de hand van het VO/DO Bouwplan en de dan geldende marktconforme prijzen.
- j. Binnen de samenwerking staat de grondexploitatie van de Koninklijke Driehoek zelfstandig, dat wil zeggen dat de meeropbrengst van de verkoop (boven de gemeentelijke boekwaarde) door de Gemeente voor de Uitvoeringsplannen 2 t/m 7 wordt aangewend/ingebracht. De Ontwikkelcombinatie staat jegens de Gemeente garant voor minimaal de hiervoor bij lid i. genoemde grondopbrengst van € 1.245.000,- (zijnde € 19.762 per koopwoning) voor deze locatieontwikkeling op basis van de daar gehanteerde uitgangspunten.
- k. Tussen de Gemeente en de Ontwikkelcombinatie worden in de Concept/Model Koopovereenkomst (Uitvoeringsplan 1) (**Bijlage G**) nadere afspraken gemaakt. Er wordt Fiscaal bouwrijp geleverd.
- l. Uitvoeringsplan 1 zal conform Planning (**Bijlage F**) gerealiseerd worden in 2022-2023.

Artikel 8 Uitvoeringsplan 2 Grondgebonden woningen Ontwikkelcombinatie (24)

- a. De 12 rijwoningen en 12 kluswoningen gelegen aan de Prinses Margrietstraat, de Prinses Irenestraat en de Koningin Julianastraat nader aangeduid met de kleur Oranje en de kluswoningen met een streeparcering op de Overzichtskaart en in eigendom van de Gemeente (voorheen van EigenBouw).
- b. De locatie was in eigendom van EigenBouw en is op 30 april 2020 in eigendom overgedragen aan de Gemeente. De Gemeente zal de woningen na 3 jaar aan de Ontwikkelcombinatie verkopen en leeg en ontruimd in eigendom overdragen. De Ontwikkelcombinatie heeft samen met Ieder1 hiertoe een verklaring van gezamenlijke verantwoordelijkheid ondertekend behorende bij de koopovereenkomst van de woningen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- A. In het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) zijn 12 woningen aangewezen als kluswoningen in de Prijs/huurcategorie bereikbare koop en 12 woningen bestemd voor sloop/nieuwbouw van circa 14 a 16 woningen in de Prijs/huurcategorie middeldure huur/koop aangewezen (de sloop/nieuwbouw woningen hierna ook te noemen: **het Bouwplan**). Zie ook de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies per Uitvoeringsplan van het bureau De Zwarte Hond d.d. 29 april 2020
- c. De buitenzijde van de kluswoningen wordt aangepast en aan de binnenzijde wordt alleen het hoogst noodzakelijke gedaan. De gedachte is nu dat de achtergevel van de woningen wordt aangepast om te kunnen dienen als voentree. De nieuwe voentree van de woningen wordt dan aan de straatzijde gemaakt. De oriëntatie van de woningen wordt dus omgedraaid zodat de voordeur aan de Julianastraat komt.
- d. De Ontwikkelcombinatie zal het Bouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren.
- e. Met inachtneming van de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies, met daarin opgenomen het voorkeursmodel van de vaste waarden kaart model A Mecklenburgstraat omschreven op bladzijde 52 (**Bijlage C**) wordt onder meer voor dit uitvoeringsplan het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) opgesteld door de Gemeente. Het Bouwplan van de Ontwikkelcombinatie zal hierbinnen moeten passen.
- f. Voorts zal de Ontwikkelcombinatie een ontwerp voor het Bouwplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente (het Kwaliteitsteam). Na gemeentelijk akkoord van het schetsontwerp zal de Ontwikkelcombinatie voor het Bouwplan een Voorlopig Ontwerp en na goedkeuring een Definitief Ontwerp opstellen op basis waarvan de Omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- g. Het uiteindelijk door de Gemeente goed te keuren Bouwplan dient te voldoen aan de wettelijke voorwaarden en voorschriften voor de bouw alsmede aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vermeld in artikel 6 hiervoor en de overige afspraken uit deze SOK.
- h. De herinrichting van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur rondom deze 24 woningen alsmede de woonomgeving komen geheel voor rekening van de Gemeente, casu quo maken onderdeel uit van Uitvoeringsplan 7. De Gemeente maakt de Openbare ruimte bouwrijp en woonrijp.
- i. Tussen de Gemeente en de Ontwikkelcombinatie worden in de Concept/Model Koopovereenkomst (Uitvoeringsplan 2) (**Bijlage H**) nadere afspraken gemaakt.
- j. Uitvoeringsplan 2 zal naar verwachting en conform de Planning (**Bijlage F**) gerealiseerd worden in 2024/2025.

Artikel 9 Uitvoeringsplan 3 Grondgebonden woningen Ieder1 (12)

- a. De 12 grondgebonden woningen gelegen aan de Prinses Margrietstraat, de Prinses Irenestraat en de Koningin Julianastraat nader aangeduid met de kleur Oranje en de kluswoningen met een streeparcering op de Overzichtskaart (**Bijlage B**).

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- b. De locatie was in eigendom van EigenBouw en is op 30 april 2021 in eigendom overgedragen aan de Gemeente. De Gemeente zal de woningen na 3 jaar aan leder1 verkopen en in eigendom overdragen. De Ontwikkelcombinatie heeft samen met leder1 hiertoe een verklaring van gezamenlijke verantwoordelijkheid ondertekend behorende bij de koopovereenkomst van de woningen.
- c. In het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) zijn deze woningen naar keuze van leder1 aangewezen als te renoveren woningen in de Prijs/huurcategorie middeldure huur/koop aangewezen dan wel als woningen bestemd voor sloop/nieuwbouw van circa 14 a 16 woningen in dezelfde Prijs/huurcategorie (de sloop/nieuwbouw woningen (hierna te noemen: **het Bouwplan**). Zie ook de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies per Uitvoeringsplan van het bureau De Zwarte Hond d.d. 29 april 2020 (**Bijlage C**).
- d. leder1 zal het Bouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren.
- e. Met inachtneming van de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies, met daarin opgenomen het voorkeursmodel van de vaste waarden kaart model A Mecklenburgstraat omschreven op bladzijde 52 (**Bijlage C**) wordt onder meer voor dit uitvoeringsplan het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) opgesteld door de Gemeente. Het Bouwplan van leder1 zal hierbinnen moeten passen.
- f. Voorts zal leder1 een ontwerp voor het Bouwplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente (het Kwaliteitsteam). Na gemeentelijk akkoord van het schetsontwerp zal leder1 voor het Bouwplan een Voorlopig Ontwerp en na goedkeuring een Definitief Ontwerp opstellen op basis waarvan de Omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- g. Het uiteindelijk door de Gemeente goed te keuren Bouwplan dient te voldoen aan de wettelijke voorwaarden en voorschriften voor de bouw alsmede aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vermeld in artikel 6 hiervoor en de overige afspraken uit deze SOK.
- h. De herinrichting van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur rondom deze 12 woningen alsmede de woonomgeving komen geheel voor rekening van de Gemeente, casu quo maken onderdeel uit van Uitvoeringsplan 7. De Gemeente maakt de Openbare ruimte bouwrijp en woonrijp. Tussen de Gemeente en leder1 worden in de Concept/Model Koopovereenkomst (Uitvoeringsplan 3) (**Bijlage I**) nadere afspraken gemaakt.
- i. Uitvoeringsplan 3 zal naar verwachting en conform de Planning (**Bijlage F**) gerealiseerd worden in 2024/2025.

Artikel 10 Uitvoeringsplan 4 Portiekflats en grondgebonden woningen leder1

- a. De portiekflats en rijwoningen gelegen aan de Koningin Wilhelminalaan, de Prins Bernhardstraat, de Nassaustraat, de Waldeck Pymontstraat, de Koningin Julianatraat, de Prinses Marijkestraat, de Prinses Margrietstraat, de Prinses Irenestraat, de Mecklenburgstraat en het Wezenland nader aangeduid met de kleur Turquoise op de Overzichtskaart en in eigendom van leder1.

Paraaf Gemeente:

Paraaf leder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- b. In het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) zijn werkzaamheden van de woningen in eigendom van Ieder1 te verdelen in de volgende onderdelen:
 - 1) Verduurzamen van complexen met E-, F-, G-labels;
 - 2) Differentiatie in huursegmenten;
 - 3) Verbeteren ruimtelijke kwaliteit.
- c. Ieder1 zal per te renoveren complex van woningen een strategieplan maken in 2022. In dit strategieplan worden de te verrichten aanpassingen en de data van uitvoering opgenomen zodat alle woningen in 2030 gerenoveerd zijn.

Ad 1 Verduurzamen

- a. Bij renovaties van de woningen in Eigendom van Ieder1 worden woningen naar label A gebracht. Voor de woningen in de wijk waarvan het label niet recent is (voor 2013) worden tot juli 2021 de huidige labels vastgesteld. Op basis van de uitkomst van deze inventarisatie wordt een (energetisch) renovatievoorstel opgesteld. Het gaat om 196 woningen in de wijk, waarvan nu 36 maal label D, 36 maal label B en 108 maal label A.
- b. Voor de periode 2023-2030 stelt het duurzaamheidsbeleid dat alle woningen in het bezit van Ieder1 een label A of B moeten hebben. Mede ten behoeve van het toepassen van andere verwarmingsbronnen dan 100% gasgestookte cv-ketels.
- c. De verduurzaming maakt ook onderdeel uit van Uitvoeringsplan 8. Zie artikel 14 hierna.

Ad 2 Differentiatie in huursegmenten

- d. De 19 grondgebonden woningen aan de Mecklenburgstraat worden vanaf 2021 omgezet van woningen in de sociale huurcategorie naar woningen in het midden huursegment. Uitgangspunt is dat bij vertrek van een huurder de woning omgezet wordt naar het nieuwe segment. De uitvoering is afhankelijk van de mutatiesnelheid van de woningen.

Ad 3 Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

- e. Met inachtneming van de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies, met daarin opgenomen het voorkeursmodel van de vaste waarden kaart Woningen Maranathaplein model B beschreven op bladzijde 72 (**Bijlage C**) wordt voor dit uitvoeringsplan het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) opgesteld door de Gemeente. Het Uitvoeringsplan van Ieder1 zal hierbinnen moeten passen.
- f. Voor de 16 woningen aan de Prinses Marijkestraat wordt de haalbaarheid onderzocht of de oriëntatie omgedraaid kan worden of anderszins aangepast kan worden zodat de ruimtelijke structuur (Julianastraat) verbeterd kan worden. De mogelijke heroriëntatie heeft ook gevolgen voor de openbare ruimte en het plein rondom de Maranathakerk. Deze gevolgen zullen samen met de betrokken Partijen (de Kerkvoogdijraad Molukse Kerk en de andere gebruikers van de kerk) besproken moeten worden.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- g. Bij de 16 woningen gelegen aan de Koningin Julianastraat worden de bergingen naar de achtertuin verplaatst. Bij 6 woningen zijn de bergingen al verplaatst. Bij de overige 10 woningen volgt deze verplaatsing ook nog. Hiermee dragen de woningen bij aan een verbeterde ruimtelijke identiteit van de Koningin Julianastraat.
- h. De mogelijkheden om de bergingen te verplaatsen van de woningen gelegen aan de Waldeck Pyrmontstraat worden nog onderzocht.
- i. Voor het uitvoeren van de in lid h hiervoor genoemde plannen is instemming van de betrokken bewoners/huurders noodzakelijk. Het percentage is 70% van de 16 woningen en van de 10 woningen. Zonder deze instemming kunnen de plannen niet uitgevoerd worden zoals ingebracht ter instemming.

Uitvoeringsplan Prinses Marijkestraat/Maranathaplein leder1

- a. In het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) zijn de 16 woningen aangewezen om hiervan de oriëntatie om te draaien, zodat de voordeur aan de Koningin Julianastraat komt te liggen en waar nodig te renoveren/energetisch verbeteren (hierna: **het Bouwplan**). Bij het Bouwplan is de openbare ruimte van het Maranathaplein betrokken. Dit plein is in eigendom van de Gemeente. Mogelijke gevolgen van de plannen is dat kadastrale grenzen worden gewijzigd en daarmee eigendomsverhoudingen. Over de eventueel daarvoor benodigde grondtransacties zullen leder1 en de Gemeente later nadere afspraken maken. Partij.
- b. leder1 zal het Bouwplan voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren.
- c. Met inachtneming van de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies, met daarin opgenomen het voorkeursmodel van de vaste waarden kaart model B omschreven op bladzijde 72 (**Bijlage C**) wordt onder meer voor dit uitvoeringsplan het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) opgesteld door de Gemeente. Het Bouwplan van leder1 zal hierbinnen moeten passen.
- d. Voorts zal de leder1 een ontwerp voor het Bouwplan opstellen en ter goedkeuring voorleggen aan de Gemeente (het Kwaliteitsteam). Na gemeentelijk akkoord van het schetsontwerp zal leder1 voor het Bouwplan een Voorlopig Ontwerp en na goedkeuring een Definitief Ontwerp opstellen op basis waarvan de Omgevingsvergunning kan worden ingediend.
- e. Het uiteindelijk door de Gemeente goed te keuren Bouwplan dient te voldoen aan de wettelijke voorwaarden en voorschriften voor de bouw alsmede aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals vermeld in artikel 6 hiervoor en de overige afspraken uit deze SOK.
- f. De herinrichting van de bovengrondse en ondergrondse infrastructuur rondom deze 16 woningen alsmede de woonomgeving komen geheel voor rekening van de Gemeente, casu quo maken onderdeel uit van Uitvoeringsplan 7. De Gemeente maakt de Openbare ruimte bouwrijp en woonrijp.
- g. Uitvoeringsplan 4 zal naar verwachting en conform de Planning (**Bijlage F**) gerealiseerd worden in 2022.

Paraaf Gemeente:

Paraaf leder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Artikel 11 Uitvoeringsplan 5 grondgebonden woningen EigenBouw

- a. De rijwoningen gelegen aan de Waldeck Pyrmontstraat en de Prins Hendrikstraat, de Prinses Beatrixstraat en de Koning Julianastraat nader aangeduid met de kleur Geel op de Overzichtskaart en in eigendom van EigenBouw.
- b. In het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) zijn deze woningen aangewezen als te renoveren woningen.
- c. Met inachtneming van de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies, met daarin opgenomen het voorkeursmodel van de vaste waarden kaart model II beschreven op bladzijde 65 (**Bijlage C**) zal dit uitvoeringsplan in het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) dat nog door de Gemeente wordt opgesteld meegenomen worden.
- d. De renovatie van de woningen heeft al plaatsgevonden (alle woningen hebben nu energielabel A). Dit was mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. In de toekomst zal nog verdergaande verduurzaming moeten plaatsvinden. Zie Uitvoeringsplan 8 beschreven in artikel 14 hierna.
- e. De Gemeente heeft een participatie-traject opgestart met bewoners en is gekomen tot een gedragen inrichting van de binnentuin tussen de Julianastraat en de Prinses Beatrixstraat.
- f. Vanuit sociale veiligheid en leefbaarheid zijn bij de woningen gelegen aan de Prinses Beatrixstraat en de Koningin Julianastraat de bergingen van de voorzijde verplaatst naar de achterzijde. De Gemeente heeft in overleg met EigenBouw de voortuinen verkleind en de achtertuinten vergroot. Hiervoor zijn EigenBouw en de Gemeente een grondruil overeengekomen die nog zal plaatsvinden in 2021. Tevens zijn bij alle woningen nieuwe schuttingen geplaatst.
- g. Door de achtertuintvergroting is de Gemeente met Ieder1 en EigenBouw overeengekomen om het wegprofiel van de Prins Bernardstraat op te schuiven (ook deze werkzaamheden zijn al uitgevoerd).
- h. Uitvoeringsplan 5 is conform de Planning (**Bijlage F**) gerealiseerd in 2020.

Artikel 12 Uitvoeringsplan 6 Piekfijnplein particulieren en Gemeente

- a. Het Piekfijnplein is gelegen in het centrum van het Oranjekwartier. De daar gesitueerde winkels en woningen zijn in particulier eigendom. Het Plein zelf is in eigendom van de Gemeente. De locatie is met een Roze kleur aangeduid op de bijgevoegde Overzichtskaart Oranjekwartier (**Bijlage B**).
- b. In het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) is op deze locatie een aanpassing van het gebruik voorzien. Na analyse van de locatie is, in tegenstelling tot het bepaalde in het Ambitiedocument, vooralsnog besloten om in plaats van een actieve (aankoop, sloop, nieuwbouw) tot een facilitaire aanpak te komen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- c. Voor de functies aan het Piekfijnplein wordt op verzoek het gewijzigd gebruik van de plint mogelijk gemaakt door de transformatie van winkels naar wonen. De Gemeente zal de openbare ruimte van het Piekfijnplein aanpassen zodat deze beter aansluit bij en op de aangrenzende straten en hoven. Met de impuls aan het Plein wil de Gemeente de eigenaren doen bewegen om de winkels te transformeren naar wonen en de gevels te renoveren. De Gemeente wil hen daarin faciliteren met advies en zo mogelijk met subsidiegelden. De concrete invulling moet nog nader onderzocht worden zowel ruimtelijk als financieel. De Gemeente geeft daar in 2021 en 2022 een vervolg aan.
- d. Met inachtneming van de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies, met daarin opgenomen Piekfijnplein (facilitair voorkeur denkrichting B omschreven op bladzijde 58 (**Bijlage C**) wordt, indien noodzakelijk, mede voor dit uitvoeringsplan het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) opgesteld door de Gemeente. Het uitvoeringsplan moet hierbinnen passen.
- e. De aanpassing van de openbare ruimte van het Piekfijnplein zal conform de Planning (**Bijlage F**) gerealiseerd worden in 2025.

Artikel 13 Uitvoeringsplan 7 Aanleg en aanpassing openbare ruimte

- a. Voor de herinrichting van de openbare ruimte binnen het Oranjekwartier zijn de uitgangspunten opgenomen in de IOK en het Ambitiedocument vertaald in het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) en als volgt gedefinieerd:
 - 1) Ingrijpen door groot onderhoud is noodzakelijk. De kosten voor deze vorm van meer jaren onderhoud liggen bij de Gemeente bij het programma Leefomgeving (inzet zogenaamde MJOP-middelen (**Meer Jaren Onderhouds Programma, gemeente Deventer**)). In het MJOP is hiervoor een bedrag van € 2 mln. gereserveerd. Daar waar nieuwe maatregelen aan de orde zijn in kader van klimaatadaptatie (gescheiden rioolstelsel/afkoppelen hemelwater, infiltratievoorzieningen etc.) om te komen tot een toekomstbestendige inrichting en waar in de huidige inrichting van de openbare ruimte niet in is voorzien vindt dekking plaats uit gemeentelijke vastgelegde investeringen hiervoor.
 - 2) De openbare ruimte die vrij recent is ingericht (de Prins Bernardstraat en Prinses Marijkestraat) staat qua ruimtelijke kwaliteit, inrichting, materialisatie, infiltratie/afkoppelen hemelwater klimaatadaptatie enzovoorts model voor de nog onderhanden te nemen gebieden.
 - 3) Bij openbare ruimte die de afgelopen jaren door de Gemeente reeds onder handen is genomen en die nu dient te worden aangepast aan mogelijk nieuwe opzet van de woonblokken/kosten voor de energietransitie geldt het uitgangspunt dat de deze aanpassingen kunnen worden gedaan uit de opbrengst van de verkoop van de ontwikkellocatie “De Koninklijke Driehoek”.
 - 4) Het uitgangspunt is zo veel mogelijk aan te sluiten bij huidige structuren (as van de bestaande weg gelijk houden met die van de toekomstige) dan wel de toekomstige structuren die in het kader van ontwikkelingen woningen/renovaties plaatsvinden. De herinrichting zet in op logische structuren voor verbinding waaronder wandel- en fietsroutes. Waarbij zo goed mogelijk zal worden aangesloten op binnen de gemeente ontwikkelde voorkeursprofielen voor trottoir-parkeren-wegprofiel etc.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- 5) Door (beperkte) structuurwijzigingen (omzetten bergingen, en omdraaien woningen) zijn er aanpassingen aan de randen. Hier zal uitruil van gronden moeten plaatsvinden en kadastraal geregistreerd worden, vanuit het principe, met gesloten beurzen.
 - 6) De aanpak van de openbare ruimte zal gezien de werkzaamheden van partners gefaseerd plaatsvinden en zo goed mogelijk en in overleg met de partners voor de werkzaamheden openbare ruimte aan te sluiten op deze ontwikkelingen (en andersom) en aangesloten worden op de cyclus van de gemeentelijke programmering MJOP.
- b. In het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) is de planning van werkzaamheden in het gebied met weergave van kosten (onder voorbehouden, zie rapport) opgenomen als taakstellend budget voor het Oranjekwartier. De inzet is om budgetten die gereserveerd zijn voor het Oranjekwartier in de MJOP-middelen voor de openbare ruimte (aanbestedingsvoordelen) beschikbaar te houden voor andere investeringen in de openbare ruimte (bijvoorbeeld energietransitie).
 - c. De Gemeente zal zorgdragen voor de aanleg van de openbare ruimte.
 - d. Uitvoeringsplan 7 volgt de fysieke uitvoering per Uitvoeringsplan en zal conform de Planning (**Bijlage F**) afgerond worden direct na het laatste plan in 2025.

Artikel 14 Uitvoeringsplan 8 Energietransitie

- a. Voor de energietransitie binnen het Oranjekwartier zijn de volgende uitgangspunten opgenomen in de IOK en het Ambitiedocument vertaald in het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) en als volgt gedefinieerd:
 - 1) In de IOK, in het Ambitiedocument en in het Ontwikkelperspectief is voor het Oranjekwartier gesteld om in 2025 een aardgasvrije energievoorziening voor te bereiden.
 - 2) Het projectteam Oranjekwartier heeft in de fase die vooraf ging aan de vaststelling van het Ontwikkelperspectief in samenwerking met adviesbureau Witteveen&Bos hier onderzoek naar gedaan. Het blijkt dat een collectieve warmtevoorziening op basis van Riothermie technisch en financieel onhaalbaar is in het Oranjekwartier.
 - 3) De komende periode zal door de Partijen ingezet moeten worden op een alternatief systeem, waarbij het vertrekpunt is om de energievoorziening voor het Oranjekwartier als een onderdeel (holon) van een holarchisch systeem te zien. Dit wordt nog nader onderzocht en uitgewerkt. Medio 2021 dient hier inzicht in te zijn in relatie tot de nieuwbouwplanvorming.
- b. De kosten van dit nadere onderzoek genoemd bij lid a onder 3) hiervoor (na akkoord van de Partijen) zullen gedragen worden door de Partijen gezamenlijk op basis van de verdeelsleutel gebied overstijgende kosten (zie artikel 28b van deze Overeenkomst).

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Artikel 15 Uitvoeringsplan 8 Duurzaamheid

De duurzaamheidsstrategie voor het Oranjekwartier zijn in de IOK en Ambitiedocument is vertaald in het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) en onderverdeeld naar een viertal thema's: 1) klimaatadaptie, 2) circulariteit, 3) gezondheid en 4) natuurinclusiviteit.

De eisen en voorwaarden per thema zijn als volgt:

- 1) Per thema zijn tabellen opgenomen, die dienen als ondersteuning van de thema's. Het linkerdeel van de tabel vormt een voorwaarde waar minimaal aan voldaan moet zijn. Het rechterdeel een optie.
- 2) Het behoort tot de mogelijkheden om duurzaamheid meetbaar te maken met een GPR score (woning). Voor de wijk is GPL een mogelijk te hanteren instrument.
- 3) Bij circulariteit voldoen de nieuwbouw woningen aan de wettelijk gestelde MPG kaders (< 1,0) en stellen onszelf 20% reductie op deze MPG score (< 0,80) ten doel.
- 4) Voor Natuur Inclusief Bouwen is tevens een tabel opgesteld. Per woonblok zullen 15 punten gescoord moeten worden (exclusief maatregelen die in de openbare ruimte genomen worden).

Artikel 16 Uitvoeringsplan 9 Overige/leefbaarheid

Ten aanzien van de leefbaarheid in het Oranjekwartier is in de IOK en het Ambitiedocument vertaald in het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**) het volgende gedefinieerd:

- 1) Het verbeteren van de leefbaarheid in het Oranjekwartier heeft kans van slagen door middel van interventies in Woningaanbod, Sociale balans en Openbare ruimte:
 - Sociale Balans: Sociale en veilige buurt creëren. Meer binding van bewoners met de buurt creëren;
 - Openbare ruimte: De basis op orde dat wil zeggen Schoon, Heel en Veilige openbare ruimte;
 - Woningaanbod: Vergroten differentiatie in woningaanbod en huurprijzen (koop en huur) waardoor meerdere groepen bewoners het Oranjekwartier als thuis ontdekken, waarbij in de buurt betaalbare sociale huurwoningen behouden.
- 2) Er zijn per thema 'uitvoeringsopdrachten' per ambitie benoemd. Per ambitie zijn de deelopgaven benoemd, die door de Partijen en de bewoners samen worden uitgewerkt aan de hand van diverse aspecten.
- 3) Jaarlijks zal de leefbaarheid terugkomen op het bestuurlijk overleg om de voortgang en de effecten te bespreken.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Planvorming/ruimtelijke kwaliteit en samenwerking

Artikel 17 Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier

- a. Voor de Uitvoeringsplannen 1 t/m 7 hebben Partijen gezamenlijk de Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies, met daarin opgenomen het voorkeursmodel van de vaste waarden kaarten per uitvoeringsplan door het bureau De Zwarte Hond d.d. 29 april 2021 (**Bijlage C**) laten op stellen. Dit voorkeursmodel wordt door de Gemeente voor de verschillende Uitvoeringsplannen 2 t/m 7 nader uitgewerkt in een Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**).
- b. In het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) zal de Gemeente ook het beeldkwaliteitskader opnemen en het plan voor de inrichting van de openbare ruimte.

Artikel 18 Kwaliteitsteam

- a. De beeldkwaliteit en esthetische begeleiding/toetsing van de diverse Bouwplannen en inrichting van de openbare ruimte in het Oranjekwartier worden in samenhang begeleid door het Kwaliteitsteam.
- b. Het Kwaliteitsteam bestaat uit de stedenbouwkundig adviseur van De Zwarte Hond samen met de gemeentelijke stedenbouwkundige en de vertegenwoordiger van welstand. De vertegenwoordigers van de Gemeente worden gemandateerd door de Plan Advies Raad Welstand, Monumenten en Bescherm Stadsgezicht (**PAR**) voor de beoordeling van de plannen. De gemeentelijke vertegenwoordigers bepalen zelf per geval of zij van dit mandaat gebruik maken.

Artikel 19 Planologisch kader

- a. De Uitvoeringsplannen 1 t/m 4, 6 en 7 passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan.
- b. Voor het Project/de Uitvoeringsplannen 1 t/m 4, 6 en 7 wordt het bestemmingsplan Oranjekwartier in procedure gebracht. Het concept ontwerp bestemmingsplan is gereed. Het bestemmingsplan betreft het gehele Oranjekwartier en maakt de realisatie van de Uitvoeringsplannen 1 en 2 van de Ontwikkelcombinatie, Uitvoeringsplan 3 van Ieder1 en Uitvoeringsplan 7 van de Gemeente mogelijk.
- c. Voor zover nodig en wettelijk mogelijk, neemt de Gemeente de inspanningsverplichting op zich om medewerking te verlenen aan de toepassing van de voorgeschreven procedure(s) op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opdat het Project/de Uitvoeringsplannen gerealiseerd kunnen worden.
- d. De inspanningsverplichting zoals in dit artikel bedoeld richt zich uitsluitend op het opstellen en toetsen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en in procedure brengen van de planologische procedure.
- e. De Gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens in geval van opzet.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Artikel 20 Goedkeuring door de Gemeente

De resultaten van het overleg binnen de overlegstructuur, bedoeld in artikel 21, worden vastgelegd in een ambtelijk op te stellen voorstel voor het Project/de Uitvoeringsplannen en de Bouwplannen (programma) van de Ontwikkelcombinatie en Ieder1 en voorstellen daartoe als bedoeld in artikel 21 hiervoor. Bovenvermelde voorstellen zullen door de gemeentelijke projectmanager/het projectteam aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer (hierna: **het College**) ter besluitvorming worden voorgelegd. Indien het College negatief besluit omtrent dit voorstel, zullen de Partijen zich inspannen binnen hun overlegstructuur in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, welke noodzakelijk zullen zijn om alsnog positieve besluitvorming te verkrijgen.

Artikel 21 Overlegstructuur

- a. Ten behoeve van het benodigde overleg over het Project/de Uitvoeringsplannen hebben de Partijen een overlegstructuur in het leven geroepen teneinde een gecoördineerd verloop van de planvorming, uitvoering van de werkzaamheden, de gronduitgifte (verkoop) en de verdere uitvoering van deze SOK te bewerkstelligen. Dit overleg dient om de te verrichten werkzaamheden af te stemmen en om de resultaten van deze werkzaamheden te toetsen aan de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals geformuleerd in deze SOK met bijbehorende bijlagen.
- b. De Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om binnen de hierboven beschreven overlegstructuur goedkeuring te verkrijgen respectievelijk te verlenen voor de voorstellen.
- c. Aan het hiervoor genoemde overleg nemen deel namens Ieder1 de Projectmanager, namens de Ontwikkelcombinatie de Ontwikkelmanager en namens de Gemeente de Projectmanager Situationeel aangevuld met vakspecialisten.
- d. Als er geen overeenstemming/goedkeuring wordt verkregen wordt , dan wordt dit opgeschaald naar de stuurgroep met daarin de bestuurlijk vertegenwoordigers. Indien vanuit de stuurgroep geen overeenstemming bereikt wordt dan geldt het hierna bepaalde in artikel 37.

Artikel 22 Voortgang in de planvorming/planning

- a. Ten behoeve van de voortgang in de planvorming, alsmede realisatie van het Project/de Uitvoeringsplannen wordt door de Partijen een overall Planning opgesteld die na gereedkomen als (**Bijlage F**) wordt toegevoegd. Daarin is tevens de onderlinge tijdsafhankelijkheid van de in het kader van de voortgang door de Partijen te verrichten werkzaamheden en overige activiteiten aangegeven. De Partijen zullen hun werkzaamheden tijdens de planvorming verrichten met inachtneming van de Planning (**Bijlage F**).

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- b. Onverlet de in artikel 34 (inzake ontbinding) genoemde gevolgen die deze SOK verbindt aan het overschrijden van de Planning (**Bijlage F**), kan indien overschrijding van enige termijn door een Partij ernstig nadeel teweegbrengt bij de andere Partij, deze de nalatige Partij sommeren om binnen een redelijk te stellen termijn alsnog zijn verzuim te herstellen. Indien de nalatige Partij ook na ommekomst van de gestelde termijn in gebreke blijft aan zijn verplichtingen te voldoen, heeft de benadeelde Partij het recht om, conform artikel 33 (Inzake Niet-nakoming), het verzuim aan het oordeel van de rechter te onderwerpen en/of de ontbinding van de SOK te verlangen, al dan niet vergezeld van een eis tot vergoeding van de deswege door hem geleden schade.
- c. In geval van overmacht vindt afstemming plaats door de desbetreffende Partijen in het overleg als bedoeld in artikel 22 teneinde schade te beperken.

Artikel 23 Planschade

- a. De schadevergoedingen als bedoeld in Afdeling 6.1 van de Wro en zoals deze vastgesteld worden door de Gemeente (na advies van de Schadebeoordelingscommissie aangewezen door het College) conform de geldende Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade 2008 vastgesteld door de Gemeenteraad op 10 februari 2010 te raadplegen via https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Deventer/23822/23822_1.html , dan wel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend door de rechtbank of Raad van State, komen voor Uitvoeringsplan 1 en 2 voor rekening en risico van de Ontwikkelcombinatie, voor Uitvoeringsplan 3 en 4 voor rekening en risico van Ieder1, voor Uitvoeringsplan 5 voor rekening en risico van EigenBouw en voor de andere Uitvoeringsplannen ofwel op wijkniveau voor rekening en risico van de Partijen gezamenlijk.
- b. De Gemeente zal de Partijen gezamenlijk (voor de Uitvoeringsplannen 6 t/m 9) en/of de desbetreffende individuele Partij (voor het Uitvoeringsplan dat deze Partij realiseert) schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in Afdeling 6.1 Wro, die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de Gemeente in procedure wordt gezet en onherroepelijk wordt. De Gemeente zal de Partijen gezamenlijk of de desbetreffende Partij individueel bij de behandeling van deze aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Procedureverordening voor tegemoetkoming in planschade 2008.
- c. De Partijen gezamenlijk (voor de Uitvoeringsplannen 6 t/m 9) en/of de desbetreffende Partijen individueel (voor het Uitvoeringsplan dat deze Partij realiseert) verbinden zich om aan de Gemeente het totale bedrag te vergoeden van de schade als bedoeld in Afdeling 6.1 Wro, die onherroepelijk voor vergoeding door de Gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de Partijen gezamenlijk en/of de desbetreffende individuele Partij ingediend verzoek in procedure wordt gebracht en onherroepelijk wordt.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- d. De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de hiervoor bedoelde planologische maatregel het bedrag schriftelijk aan de Partijen gezamenlijk en/of de desbetreffende Partij individueel meedelen. De Partijen gezamenlijk en/of de desbetreffende Partij individueel verplichten zich het desbetreffende bedrag na iedere mededeling aan de Gemeente over te maken binnen 2 weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer NL62BNGH0285001825 ten name van de gemeente Deventer, onder vermelding van "Planschadekosten Project Oranjekwartier".
- e. Bij niet tijdige betaling zijn de Partijen gezamenlijk wanneer het Uitvoeringsplan 6 t/m 9 betreft en/of de desbetreffende Partij individueel voor het Uitvoeringsplan van de betreffende Partij geldt het bepaalde in artikel 33 (inzake Niet-nakoming).
- f. De Partijen hebben besloten om een planschade-risico analyse te laten uitvoeren. Indien uit deze analyse volgt dat er mogelijk sprake is van planschade dan kan de desbetreffende individuele Partij ervoor kiezen om een bankgarantie te stellen.
- g. Ten aanzien van de Uitvoeringsplannen 4 en 5 is geen sprake van planschade omdat renovatie van de woningen mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voor Uitvoeringsplan 3

Artikel 24 Planschade afspraken en geen rechtsmiddelen

- a. Indien conform de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen in artikel 6 hiervoor wordt gerealiseerd zullen de Partijen bij de SOK zich onthouden van het indienen van planschadeclaims. Terzake zal dit door de Gemeente met EigenBouw in separaat overeengekomen worden.
- b. Indien conform de uitgangspunten en randvoorwaarden opgenomen in artikel 6 hiervoor wordt gerealiseerd zullen de Partijen bij de SOK geen rechtsmiddelen aanwenden tegen het vast te stellen Planologisch kader/het Bestemmingsplan en de vergunningen voor de Bouwplannen. Terzake zal dit door de Gemeente met EigenBouw in separaat overeengekomen worden.

Artikel 25 Bescherming en schade omliggend openbaar gebied

- a. Ieder¹ en de Ontwikkelcombinatie dienen het bestaande openbaar gebied c.q. de voorzieningen in het Plangebied en daarbuiten voor zover deze worden beïnvloed door hun bouwwerkzaamheden, voor eigen rekening en risico in de bestaande toestand te houden, te herstellen of te herontwikkelen. Eén en ander voor zover hiervan in de door de Gemeente goedgekeurde Bouwplannen en Stedenbouwkundigplan De Koninklijke Driehoek (**Bijlage D**) en/of het Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (**Bijlage E**) niet uitdrukkelijk is afgeweken. Het proces verbaal van opname zoals vermeld in lid b van dit artikel geldt hierbij als 'nulmeting'.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- b. Ten einde schade als gevolg van de bouwwerkzaamheden achteraf te kunnen vaststellen laten Ieder1 en de Ontwikkelcombinatie in samenspraak met de Gemeente voorafgaand aan de realisatie van het Project/de Uitvoeringsplannen voor eigen rekening en risico door een externe expert een zogenoemde 'nulmeting' (voorschouw) uitvoeren van het bestaande openbaar gebied. Ieder1 en de Ontwikkelcombinatie nodigen de Gemeente uit hierbij aanwezig te zijn.
- c. Indien schade wordt geconstateerd aan bestaand openbaar gebied c.q. voorzieningen c.q. gemeente-eigendommen zal dit direct door Ieder1 en/of de Ontwikkelcombinatie aan de Gemeente worden gemeld. De Ieder1 en de Ontwikkelcombinatie zijn aansprakelijk voor eventuele schade aan dit gebied en/of deze voorzieningen en/of eigendommen in en buiten het Plangebied, voor zover veroorzaakt door handelingen die voortvloeien uit hun bouwwerkzaamheden in het Plangebied.
- d. In geval van vertraging in de uitvoering van de Bouw en/of aanleg Openbare ruimte wordt dit gemeld en kunnen eventuele schadebeperkende maatregelen worden genomen. Afstemming hierover vindt plaats in het in artikel 21 bedoelde Overleg.

Artikel 26 Toegankelijkheid omliggend openbaar gebied

De straten binnen het Plangebied en daaraan grenzend waar bestaande en te handhaven opstallen staan, al dan niet in eigendom van Ieder1, de Ontwikkelcombinatie of derden, dienen gedurende de bouwwerkzaamheden toegankelijk te blijven voor alle verkeer. Vanzelfsprekend is het tijdelijk opbreken of een omlegging voor fiets/voetgangers wel mogelijk. Afstemming hierover vindt plaats in het in artikel 21 bedoelde Overleg.

Artikel 27 Participatie/Informatie

- a. De Partijen dragen zorg voor een goede afstemming met de eigenaren van de overige gronden die zijn opgenomen in het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**). Tevens verstrekken de Partijen informatie aan de bewoners van de bestaande woningen in de directe omgeving.
- b. De bewoners van woningen die direct betrokken zijn bij het Project/de Uitvoeringsplannen worden voortijdig geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om te participeren.
- c. In het kader van de IOK is een participatietraject in gang gezet dat door de Partijen wordt voortgezet.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Kosten en kostenverhaal

Artikel 28a Kosten van ontwikkeling en exploitatie

De kosten voor individuele Uitvoeringsplannen komen voor de betreffende Partij. Dit betreft ook de kosten die de Gemeente maakt voor dat individuele plan. Daarnaast zijn er kosten die voor de Partijen samen komen. Partijen hebben voor de gezamenlijke kosten een raming gemaakt en een verdeelsleutel. De opbrengst uit de verkoop van “De Koninklijke Driehoek” zal de Gemeente aanwenden voor het Oranjekwartier. Andere beschikbare middelen zoals subsidies worden ook daarvoor aangewend.

Uitvoeringsplan 1 Koninklijke Driehoek

- a. De Gemeente is eigenaar van de voormalige schoollocatie/ontwikkellocatie “De Koninklijke Driehoek” en is voor het beheer van deze locatie financieel verantwoordelijk totdat zij de locatie Fiscaal bouwrijp in eigendom overdraagt aan de Ontwikkelcombinatie.
- b. De Ontwikkelcombinatie ontwikkelt en realiseert voor eigen rekening en risico op deze locatie het bij artikel 7 beschreven Bouwplan/Uitvoeringsplan 1. Dit betreft zowel de bouw van de woningen als de aanleg van de Openbare ruimte.
- c. Voorts komen voor rekening van de Gemeente de overige in gezamenlijkheid door de Partijen conform de overeengekomen verdeelsleutel te dragen kosten genoemd bij artikel 28b hierna.

Uitvoeringsplan 2 en 3 Woningen (12 en 24)

- d. De Gemeente is eigenaar van 36 woningen en is voor het beheer (vastgoedexploitatie) daarvan financieel verantwoordelijk (waarvoor de Ontwikkelcombinatie en Ieder1 mede risicodragend zijn) totdat zij 24 van de woningen in eigendom overdraagt aan de Ontwikkelcombinatie en 12 van de woningen in eigendom overdraagt aan Ieder1.
- e. Na de eigendomsoverdracht van 24 woningen ontwikkelt en realiseert de Ontwikkelcombinatie voor eigen rekening en risico op deze locatie het bij artikel 8 beschreven Bouwplan/Uitvoeringsplan 2. Dit betreft alleen de sloop/nieuwbouw en verbouwingen van de woningen. De aanleg van de Openbare ruimte maakt onderdeel uit van Uitvoeringsplan 7. De daarvan aan de Ontwikkelcombinatie toe te rekenen kosten worden verhaald conform het bepaalde in artikel 28b hierna.
- f. Voorts komen voor rekening van de Ontwikkelcombinatie de overige in gezamenlijkheid door de Partijen conform de overeengekomen verdeelsleutel te dragen kosten genoemd bij artikel 28b hierna.
- g. Na de eigendomsoverdracht van 12 woningen ontwikkelt en realiseert Ieder1 voor eigen rekening en risico op deze locatie het bij artikel 9 beschreven Bouwplan/Uitvoeringsplan 3. Dit betreft alleen de sloop/nieuwbouw en/of de renovatie van de woningen. De aanleg van de Openbare ruimte maakt onderdeel uit van Uitvoeringsplan 7. De daarvan aan Ieder1 toe te rekenen kosten worden verhaald conform het bepaalde in artikel 28b hierna.
- h. Voorts komen voor rekening van Ieder1 de overige in gezamenlijkheid door de Partijen conform de overeengekomen verdeelsleutel te dragen kosten genoemd bij artikel 28b hierna.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Uitvoeringsplan 4 Woningen (bestaand woningbezit leder1)

- i. leder1 is eigenaar van diverse rijwoningen en portiekflats en is voor het beheer (vastgoedexploitatie) daarvan financieel verantwoordelijk.
- j. leder1 zal voor eigen rekening en risico het bij artikel 10 beschreven Uitvoeringsplan 4 realiseren. De aanleg van de Openbare ruimte maakt onderdeel uit van Uitvoeringsplan 7. De daarvan aan leder1 toe te rekenen kosten worden verhaald conform het bepaalde in artikel 28b hierna.
- k. Voorts komen voor rekening van leder1 de overige in gezamenlijkheid door de Partijen conform de overeengekomen verdeelsleutel te dragen kosten genoemd bij artikel 28b hierna.

Uitvoeringsplan 5 Woningen (bestaand woningbezit EigenBouw)

- l. EigenBouw is eigenaar van diverse rijwoningen en is voor het beheer (vastgoedexploitatie) daarvan financieel verantwoordelijk.
- m. EigenBouw heeft voor eigen rekening en risico het bij artikel 11 beschreven Uitvoeringsplan 5 gerealiseerd. De aanleg van de Openbare ruimte maakt onderdeel uit van Uitvoeringsplan 7. De daarvan aan EigenBouw toe te rekenen kosten worden verhaald conform het bepaalde in artikel 28b hierna.
- n. Voorts komen voor rekening van EigenBouw de overige in gezamenlijkheid door de Partijen conform de overeengekomen verdeelsleutel te dragen kosten genoemd bij artikel 28b hierna.

Uitvoeringsplan 6 Piekfijnplein

- o. De Gemeente is eigenaar van het Piekfijnplein en is voor het beheer daarvan financieel verantwoordelijk.
- p. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico het bij artikel 12 beschreven Uitvoeringsplan 6 realiseren. Transformatie van de aanliggende panden zal de Gemeente uit eigen middelen faciliteren.
- q. Voorts komen voor rekening van de Gemeente de overige in gezamenlijkheid door de Partijen conform de overeengekomen verdeelsleutel te dragen kosten genoemd bij artikel 28b hierna.

Uitvoeringsplan 7 Aanleg en aanpassing openbare ruimte

- r. De Gemeente is/wordt eigenaar van de Openbare ruimte gelegen binnen en grenzend aan het Oranjekwartier en is voor het beheer daarvan financieel verantwoordelijk.
- s. De Gemeente zal voor eigen rekening en risico het bij artikel 13 beschreven Uitvoeringsplan 7 realiseren met dien verstande dat een deel van de kosten voor rekening komt van de Ontwikkelcombinatie, leder1 en EigenBouw een en ander zoals opgenomen in artikel 28b hierna.
- t. Voorts komen voor rekening van de Gemeente de overige in gezamenlijkheid door de Partijen conform de overeengekomen verdeelsleutel te dragen kosten genoemd bij artikel 28b hierna.

Paraaf Gemeente:

Paraaf leder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Uitvoeringsplan 8 Energietransitie

- u. De realisatie van de energietransitie-ambitie is conditionerend bij de Uitvoeringsplannen 1 t/m 6. Om tot uitwerking te komen wordt op buurtniveau de benodigde onderzoeken uitgezet.
- v. De kosten komen voor rekening van de Partijen gezamenlijk en worden gedragen per Partij conform de overeengekomen verdeelsleutel genoemd bij artikel 28b hierna.

Uitvoeringsplan 9 Duurzaamheid

- w. De realisatie van de duurzaamheid-ambitie is conditionerend bij de uitvoeringsplannen 1 t/m 6. Om tot uitwerking te komen wordt op buurtniveau de benodigde onderzoeken uitgezet.
- x. De kosten komen voor rekening van de Partijen gezamenlijk en worden gedragen per Partij conform de overeengekomen verdeelsleutel genoemd bij artikel 28b hierna.

Uitvoeringsplan 10 Leefbaarheid

- y. De realisatie van leefbaarheidsplan raakt alle Uitvoeringsplannen. Om tot resultaat en impact te komen worden op buurtniveau de benodigde activiteiten georganiseerd.
- z. De kosten komen voor rekening van de Partijen gezamenlijk en worden gedragen per Partij conform de overeengekomen verdeelsleutel genoemd bij artikel 28b hierna.

Artikel 28 Kostenverhaal Afdeling 6.4 WRO

- a. Alle kosten die betrekking hebben op, of te maken hebben met, de exploitatie van het Plangebied komen voor rekening en risico van de Ontwikkelcombinatie voor zover het betreft Uitvoeringsplan 1 en 2 en voor Ieder1 voor zover het betreft Uitvoeringsplan 3 en 4. De Ontwikkelcombinatie en Ieder1 garandeert de economische uitvoerbaarheid van de eigen Uitvoeringsplannen. Dat houdt in dat alle feitelijke plankosten voor eigen rekening komen van de betreffende individuele Partij, maar ook de door de Gemeente te maken kosten in het kader van haar publiekrechtelijke taak ten aanzien van de ontwikkeling op grond van afdeling 6.4 Wro (kostenverhaal), zoals die voor een ruimtelijke procedure, contractering en de werkzaamheden aan de (ondergrondse en bovengrondse) Openbare ruimte alsmede planschade voor hun eigen Uitvoeringsplannen. Zie voor de kosten het hiervoor bepaalde bij artikel 28a.
- b. Voorts voldoen de Ontwikkelcombinatie en Ieder1 (evenals EigenBouw) hun aandeel in de kosten die gebiedsoverstijgend zijn conform de financiële kaders opgenomen bij het Ontwikkelperspectief (**Bijlage A**).
- c. De kosten voor het opstellen en in procedure brengen van het bestemmingsplan Oranjekwartier zijn exclusief de kosten als gevolg van eventuele zienswijzen en (gerechtelijke) procedures bij de Raad van State.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- d. De hiervoor bij lid a en b van dit artikel genoemde bijdragen zijn nader gespecificeerd in het Kostenoverzicht Oranjekwartier d.d. Mei 2021 (**Bijlage J**). Op basis van deze berekening verhaalt de Gemeente de kosten op de betreffende Partij. De exploitatiebijdrage is vrijgesteld van BTW.
- e. De Gemeente stemt ermee in dat de geraamde kosten in termijnen betaald worden. Een termijn wordt betaald binnen 2 weken na facturering op rekeningnummer NL12BNGH0285116894 ten name van de Gemeente Deventer onder vermelding van "Exploitatiebijdrage termijn (1, 2 of 3) Oranjekwartier".
- f. Indien de realisatie van de Uitvoeringsplannen anders verloopt dan voorzien en afwijken van de bij artikel 6 genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden zullen de Partijen met elkaar in gesprek gaan om de gewijzigde kosten vast te stellen en afspraken te maken over de betaling hiervan.

Overige bepalingen

Artikel 29 Voorbehouden/Publiekrechtelijke taken en bevoegdheden

- a. De Gemeente behoudt zich bij hetgeen in deze SOK is bepaald, volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid voor waarbij er aan de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze SOK zal zijn, indien het handelen naar deze rechtsverantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente bezwaren van derden honoreert, nalaat rechtshandelingen te verrichten, respectievelijk publiekrechtelijke handelingen verricht, die strijdig zijn met de aard of de strekking van deze SOK of invloed hebben op de voortgang van het Project/de Uitvoeringsplannen.
- b. Indien door toekomstige publiekrechtelijke handelingen, uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen, een exploitatieplan of andere publiekrechtelijke besluiten, de uitvoering van deze SOK niet onverkort kan plaatsvinden, behoudt de Gemeente zich het recht voor in overleg met de Partijen de inhoud van onderhavige SOK aan te passen. Aan de zijde van de Gemeente is dan geen sprake van toerekenbare tekortkoming in de nakoming van deze SOK. De Gemeente is dan niet aansprakelijk voor de gevolgen van de aanpassing.
- c. Tijdens de planvorming kan, rekening houdend met de Planning (**Bijlage F**), door de Gemeente wijziging worden verlangd van inmiddels tussen de Partijen goedgekeurde ontwerpresultaten en/ of van het tijdschema, ingeval belemmeringen van publiekrechtelijke aard zijn opgetreden welke de ongewijzigde uitvoering van die ontwerpen niet of niet tijdig mogelijk maken. Onder "belemmeringen van publiekrechtelijke aard" worden onder meer verstaan: de gevolgen van ingestelde beroepsprocedures tegen beslissingen van de Gemeente, de gevolgen van beslissingen van de hogere overheden c.q. rechterlijke instanties ter zake. Ingeval van een noodzakelijk geworden wijziging als hiervoor bedoeld zullen de Partijen zich inspannen om de nadelige gevolgen daarvan zoveel mogelijk te beperken.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- d. Indien de door de Gemeente op grond van het bepaalde in lid c van dit artikel verlangde wijzigingen de belangen van Ieder1 en de Ontwikkelcombinatie in ernstige mate schaden bijvoorbeeld omdat de plannen niet meer ruimtelijke en/of financieel uitvoerbaar zijn, hebben deze het recht om daaromtrent onverwijld het oordeel van de rechtbank in te roepen, op de wijze als geregeld in artikel 37 (Inzake Geschillenregeling) en de gehele of gedeeltelijke ontbinding van de SOK te eisen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 (Inzake Ontbinding).
- e. De Gemeente sluit deze SOK onder de ontbindende voorwaarde dat de Raad geld beschikbaar stelt/krediet voteert. *Aan deze voorwaarde is inmiddels voldaan.*

Artikel 30 Verbindenissen/hoofdelijkheid

- a. De Partijen zijn ieder aansprakelijk voor hun eigen verplichtingen tot nakoming van deze SOK. Zij zijn niet hoofdelijk aansprakelijk.
- b. Indien Ieder1 en/of de Ontwikkelcombinatie (op enig moment) uit meerdere rechtspersonen bestaan, dan zijn deze hoofdelijk verantwoordelijk voor de nakoming van de verplichtingen die voor de desbetreffende Partij voortvloeien uit deze SOK.

Artikel 31 Overdracht contractpositie

- a. Het is Ieder1 en de Ontwikkelcombinatie niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze SOK en/of eventuele met deze SOK samenhangende overeenkomsten tussen de Partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden, dan wel op zijn eigendom zakelijke rechten te vestigen, te verhuren of anderszins in gebruik te geven.
- b. De Gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger(s) zich uitdrukkelijk jegens de Gemeente verbind(t)(en) tot al hetgeen waartoe Ieder1 en de Ontwikkelcombinatie jegens de Gemeente gehouden zijn, alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onverminderd het recht van de Gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden. De Gemeente zal haar toestemming slechts weigeren indien er grond is om aan te nemen dat de SOK door aspirant-rechtsopvolger(s) niet of niet volledig zal worden nageleefd.

Artikel 32 Onvoorziene omstandigheden

Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze SOK niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de SOK naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen de Partijen in overleg treden over aanpassing van onderhavige SOK. De Partij aan wiens zijde een dergelijke onvoorziene omstandigheid zich voordoet, is gehouden de andere Partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Artikel 33 Niet-nakoming en boetebeding

1. In geval het niet, niet tijdig of behoorlijk voldoen aan enige verplichting uit deze SOK wordt voorafgaande aan die situatie de wederpartij in de gelegenheid gesteld de bedoelde verplichtingen binnen redelijke termijn na te komen door een schriftelijke ingebrekestelling van de benadeelde aan de wederpartij.
2. De benadeelde kan van de Partij die in verzuim is een boete vorderen voor elke dag of gedeelte van de dag dat de niet, niet tijdige of niet behoorlijke nakoming voortduurt. Deze boete zal € 500,- (vijfhonderd euro) per dag bedragen.
3. Onverminderd het hiervoor gestelde behouden de Partijen het recht om bij niet nakoming van enige verplichting uit deze SOK nakoming te vorderen.
4. Tot ingebrekestelling, opleggen van boetes en vorderen van nakoming wordt pas overgegaan als in het in artikel 21 bedoelde Overleg over de niet-nakoming is gesproken en Partijen niet tot een oplossing konden komen.

Artikel 34 Ontbinding

- a. Deze SOK kan naast het geval van toerekenbare tekortkoming, en behoudens de mogelijkheid van tussentijdse opzegging conform artikel 3, worden beëindigd in de volgende gevallen:
 - In het geval bedoeld in artikel 22 (Inzake Voortgang en Planning) kan de SOK worden beëindigd in de aldaar aangegeven omstandigheden en op de aldaar vermelde wijze.
 - Indien de Partijen, in het geval bedoeld in artikel 38 (Inzake Slotbepalingen), niet binnen 3 maanden na het tijdstip waarop het College van haar instemming heeft onthouden, overeenstemming hebben bereikt over de noodzakelijke wijzigingen.
 - Ingeval Ieder1, Phi of Hegeman of allen in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling wordt verkregen, alsmede wanneer er voor het passeren van de akte tot levering executoriaal beslag wordt gelegd op zijn goederen, is de Gemeente gerechtigd om deze SOK (gedeeltelijk) te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist.
 - Ingeval voldoende vast staat dat geen onherroepelijke omgevingsvergunning kan worden verkregen (vanwege bezwaar en/of beroep) voor (een van) de Bouwplannen ter zake waarvan de Ontwikkelcombinatie en Ieder1 (uitvoeringsplan 1, 2 en 3) een ontvankelijke en volledige vergunning heeft aangevraagd overeenkomstig de wet/regelgeving en de afspraken opgenomen in deze SOK zijn de Partijen gerechtigd de SOK (gedeeltelijk) te ontbinden.
- b. Indien het geval van artikel 38 (Inzake Slotbepalingen) zich voordoet behouden de Partijen zich het recht voor deze SOK te ontbinden. Alvorens zij een beroep op deze ontbindingsclausule zullen mogen doen, verplichten zij zich gedurende een periode van minimaal 3 en maximaal 6 maanden, nadat dit voornemen schriftelijk aan de Gemeente kenbaar is gemaakt, tot wederzijdse onderhandeling omtrent de alsdan ontstane situatie. Gedurende deze periode bezien de Partijen of zij middels een gewijzigde planopzet tot een vergelijkbaar resultaat kunnen komen.

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- c. In het geval van een ontbinding heeft de Gemeente het recht om, indien zij dat wenst, de inmiddels vervaardigde ontwerpen van de Ontwikkelcombinatie over te nemen tegen de kosten verbonden aan de met instemming van de Gemeente ingeschakelde ontwerpers en adviseurs, e.e.a. ten hoogste vast te stellen op het bedrag dat ter zake van de ontwerpen verschuldigd zou zijn op grond van op de desbetreffende werkzaamheden van toepassing zijnde standaardregelingen.
- d. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zullen Woningstichtingen en/of de Ontwikkelcombinatie geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesten kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook.

Artikel 35 Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur
(Wet Bibob)

- a. Op deze SOK is van toepassing “de Beleidsregel bijzondere situaties Wet Bibob gemeente Deventer 2014” vastgesteld door het College op 18 november 2014 te raadplegen via
https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Deventer/215075/215075_1.html. De Gemeente hanteert bij vastgoedtransacties “de Indicatorenlijst vastgoedtransacties” van de dienst Justis van het Ministerie van Veiligheid en Justitie. De beslissing om over te gaan tot een Bibob-adviesaanvraag is het resultaat van de integrale afweging van de uitkomsten van de indicatorenlijst. Dit betekent dat een Bibob onderzoek deel kan uitmaken van de verkoopprocedure die voorafgaat aan de Uitvoeringsplannen 1, 2 en/of 3. Deze eventuele procedure kan enkele dagen tot enkele maanden in beslag nemen. Door ondertekening van deze SOK verklaren de Woningstichtingen en de Ontwikkelcombinatie kennis te hebben genomen van deze beleidsregel en in te stemmen met de risico's en gevolgen die de uitvoering van deze beleidsregel met zich mee kan brengen voor de Woningstichtingen en de Ontwikkelcombinatie.
- b. De Gemeente kan de SOK onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:
- Er sprake is van enige mate van gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
 - Er sprake is van enige mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de Woningstichtingen en/of de Ontwikkelcombinatie in relatie staat tot strafbare feiten;
 - Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

- De Woningstichtingen en/of de Ontwikkelcombinatie hebben nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
 - De Woningstichtingen en/of de Ontwikkelcombinatie hebben nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12 lid 4 van de Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.
- De begrippen *gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden*, hebben in deze SOK de betekenis die hieraan in de Wet Bibob is toegekend.
- c. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9 lid 3 van de Wet Bibob, om advies vragen.
 - d. De Wet Bibob wordt niet toegepast op overheidsinstanties, semioverheidsinstanties en door de Minister van Volkshuisvesting conform Woningbesluit 1932 middels een daartoe verstrekte vergunning toegelaten (woningbouw) instellingen. Voor EigenBouw en Ieder1 wordt daarom geen Bibob-toetsing gedaan.
 - e. Voor Hegeman is een Bibob-procedure doorlopen. Voor Ieder1 wordt geen Bibob-procedure doorlopen omdat zij onder toezicht staan van de Autoriteit_Wonen. Ten tijde van het aangaan van deze SOK dient alleen Phi nog getoetst te worden. Mocht Phi de Bibob-toetsing niet doorlopen of bestaat er een situatie als hiervoor bij lid b van dit artikel bepaalde dan neemt Hegeman de positie van Phi over.

Artikel 36 Staatssteun en mededinging

Voor het geval de Europese Commissie of de rechter zou oordelen dat één of meerdere onderdelen van deze SOK zou(den) leiden tot ongeoorloofde staatssteun of anderszins in strijd met de mededingingsregels, treden de Partijen in overleg over de gevolgen van een dergelijk oordeel voor de SOK. Vervolgens wijzigen de Partijen de SOK op de voor hen minst bezwarende wijze, zodat geheel tegemoetgekomen wordt aan de bezwaren van de Europese Commissie of de rechter en recht wordt gedaan aan de geest van de SOK. Indien het oordeel van de Europese Commissie of de rechter geen ruimte biedt voor wijziging van de SOK of de geest van de SOK een dergelijke wijziging niet toelaat, heeft de Gemeente ingevolge deze bepaling de bevoegdheid de SOK te ontbinden, zonder dat zij kosten of schade is verschuldigd aan de Woningstichtingen en/of de Ontwikkelcombinatie.

Artikel 37 Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze SOK, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de Partijen als zodanig worden beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in eerste instantie bij de rechtbank Overijssel (Almelo, Enschede en Zwolle) en in hoger beroep bij het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (Arrondissement Overijssel).

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Artikel 38 Slotbepalingen

- a. Op deze SOK en de uitvoering ervan is het Nederlands recht van toepassing.
- b. Wijziging en/of aanvulling van deze SOK dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door alle Partijen ondertekend te worden.
- c. Waar in deze SOK enige beslissing of handeling van de Gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het College van burgemeester en wethouders (**het College**), tenzij in deze SOK of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.
- d. Deze SOK komt tot stand na besluitvorming en goedkeuring van de Raad van Commissarissen van Ieder1 en van het College gevolgd door ondertekening door alle Partijen.

Artikel 39 Bijlagen

1. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze SOK of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door de Partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze SOK gereed zijn.
2. Deze SOK en de daarbij behorende bijlagen worden geacht elkaar aan te vullen. In geval van strijdigheid tussen de bepalingen van deze SOK en de bijlagen, prevaleren de bepalingen van de SOK.

Van deze SOK maken de volgende bijlagen onlosmakelijk deel uit:

- B. Ontwikkelperspectief met bijlagen op 7 oktober 2020
- C. Overzichtskaart Oranjekwartier d.d. 21-8-2019
- D. Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies per Uitvoeringsplan van het bureau De Zwarte Hond d.d. 29 april 2020
- E. Stedenbouwkundigplan Koninklijke Driehoek (*wordt later toegevoegd*)
- F. Stedenbouwkundigplan Oranjekwartier (*wordt later toegevoegd*)
- G. Planning (*wordt later toegevoegd*)
- H. Concept/Model Koopovereenkomst (Uitvoeringsplan 1) (*wordt later toegevoegd*)
- I. Concept/Model Koopovereenkomst (Uitvoeringsplan 2) (*wordt later toegevoegd*)
- J. Concept/Model Koopovereenkomst (Uitvoeringsplan 3) (*wordt later toegevoegd*)
- K. Kostenoverzicht d.d. Mei 2021

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Aldus overeengekomen, opgemaakt in viervoud en getekend te Deventer:

d.d. _____

De Gemeente Deventer

De burgemeester
drs R.N. König

d.d. _____

Stichting Woonbedrijf Ieder1

de bestuurder
J. Hofman

d.d. _____

PHI vastgoed B.V.

namens deze
Holding De Brouwerij B.V.
namens deze
de bestuurder
P.A. Biersteker

d.d. _____

Hegeman Ontwikkeling B.V.

de bestuurder
E.J.M. van Kooten

Paraaf Gemeente:

Paraaf Ieder1:

Paraaf Phi:

Paraaf Hegeman:

Ontwikkelperspectief

Waardegerichte Wijkontwikkeling

HELEMAAL

OK

ORANJE KWARTIER



INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
1. AMBITIEDOCUMENT + UITVOERINGSPLANNEN	4
1.1 Kaderstelling College en gemeenteraad	4
1.2 Ambities voor het Oranjekwartier	4
2 PERSPECTIEF OP DE ONTWIKKELINGEN	6
2.1 Ruimtelijke analyse (Bijlage 1)	6
2.2 Ontwikkellocaties.....	7
2.3 Fysieke uitvoering	7
2.4 Herstructurering openbare ruimte + renovatie woningbouw	8
2.5 Leefbaarheid	8
2.6 Uitvoeringsplan 1 - Koninklijke Driehoek (Bijlage 2)	8
2.7 Uitvoeringsplan 2 – Aankoop 24 woningen (Bijlage 3)	9
2.8 Uitvoeringsplan 3 – Aankoop 12 woningen (Bijlage 4)	11
2.9 Uitvoeringsplan 4 – Piekfijnplein (Bijlage 5).....	12
2.10 Uitvoeringsplan 5 - EigenBouw, renovatie 54 woningen (Bijlage 6)	14
2.11 Uitvoeringsplan 6 – Woonbedrijf ieder1, aanpak eigen bezit (Bijlage 7).....	15
3. OPENBARE RUIMTE + DUURZAAMHEID EN ENERGIE	18
3.1 Uitvoeringsplan 7 - Openbare Ruimte (Bijlage 8)	18
3.2 Uitvoeringsplan 8 – Energietransitie (Bijlage 9a).....	21
3.3 Uitvoeringsplan 8 – Duurzaamheid (Bijlage 9b)	23
4. WAARDEGERICHTE WIJKONTWIKKELING	26
4.1 Uitvoeringsplan 9 – Leefbaarheidsplan (Bijlage 10)	26
5. BELEIDSMATIG KADER + PLANOLOGIE	28
5.1 Wonen.....	28
5.2 Parkeren.....	28
5.3 Planologisch kader per ontwikkellocatie.....	29
6. COMMUNICATIE (BIJLAGE 11)	30
BIJLAGEN.....	32

INLEIDING

Aanleiding

De herstructurering van het begin van deze eeuw is grotendeels aan het Oranjekwartier voorbij gegaan. De eerste ideeën en initiatieven dateren al vanaf 2005. Het planproces dat werd opgestart door gemeente en Woonbedrijf ieder1, aangejaagd door de ‘vogelaar-middelen in de zogenaamde krachtwijken’ heeft uiteindelijk niet geleid tot uitvoeringsactiviteiten. Voor de inzet van middelen voor de krachtwijken is uiteindelijk gekozen voor de Rivierenwijk en het Landsherenkwartier.

In de afgelopen jaren is er meerdere malen, over de aanpak en verbetering van deze Deventer wijk gesproken. Begin 2019 heeft de raad het ambitiedocument voor deze wijk en een bijbehorend voorbereidingskrediet (€ 140.000,-) vast- en beschikbaar gesteld. Het voorbereidingskrediet is bedoeld om een intentieverklaring (26 september 2019), uitvoeringsplannen (31 maart 2020) en samenwerkingsovereenkomst en verkoopovereenkomst (1 juli 2020) voor de wijk op te stellen.

Belang

Het doel van het project is om de beoogde ambities uit het ambitiedocument waar te maken. Het zijn ambities op de thema's: Sociale balans; Woningaanbod; Openbare ruimte; Ruimtelijke identiteit en Energietransitie.

- ✓ Een verbeterde ruimtelijke- en sociale structuur, open en veilige leefomgeving om je “thuis te voelen”.
- ✓ Woningen en de openbare ruimte kwalitatief op peil houden en te verduurzamen.
- ✓ Bewoners weer trots op “hun” wijk laten zijn, zich veilig én verbonden voelen met de wijk.

Centrale vraagstelling

In voorliggend document komen de aspecten aan de orde die te maken hebben met de uitvoerbaarheid van de in het ambitiedocument voorgestelde plannen. De centrale vraag is of u hiermee kunt instemmen? Te behandelen onderwerpen:

- 1 Ambitiedocument
- 2 Perspectief op de ontwikkeling
- 3 Openbare ruimte + Energietransitie
- 4 Waardegerichte wijkontwikkeling - leefbaarheid
- 5 Beleidsmatig Kader + Planologie
- 6 Communicatie

➔ De gebiedsexploitatie (grondverkoop, kostenverhaal, staatsteun, contractering) wordt toegelicht in de Niet openbare bijlage – Financien en Risico's

De besluitvorming over het Ontwikkelperspectief Oranjekwartier markeert de overgang van de planvoorbereidingsfase naar de planuitvoeringsfase. Daar waar de activiteiten tot nu toe gericht zijn geweest op het onderzoek naar de haalbaarheid, zijn activiteiten in het vervolgproces gericht op de (voorbereiding van) de uitvoering. Dit staat schematisch weergegeven in onderstaande tabel.

Fase		Doel
Initiatief		Overeenstemming over wat het projectresultaat moet zijn
Definitie	Ambitiedocument	Eens worden over het eisenpakket van het projectresultaat
Ontwerp	Ontwikkelperspectief	Akkoord over de oplossing en vormgeving van het projectresultaat
Vorbereiding		Instemming verkrijgen over resultaat zoals het gerealiseerd gaat worden
Realisatie		Uitvoering en realisatie van het ontwikkelperspectief

1. Ambitiedocument + Uitvoeringsplannen

1.1 Kaderstelling College en gemeenteraad

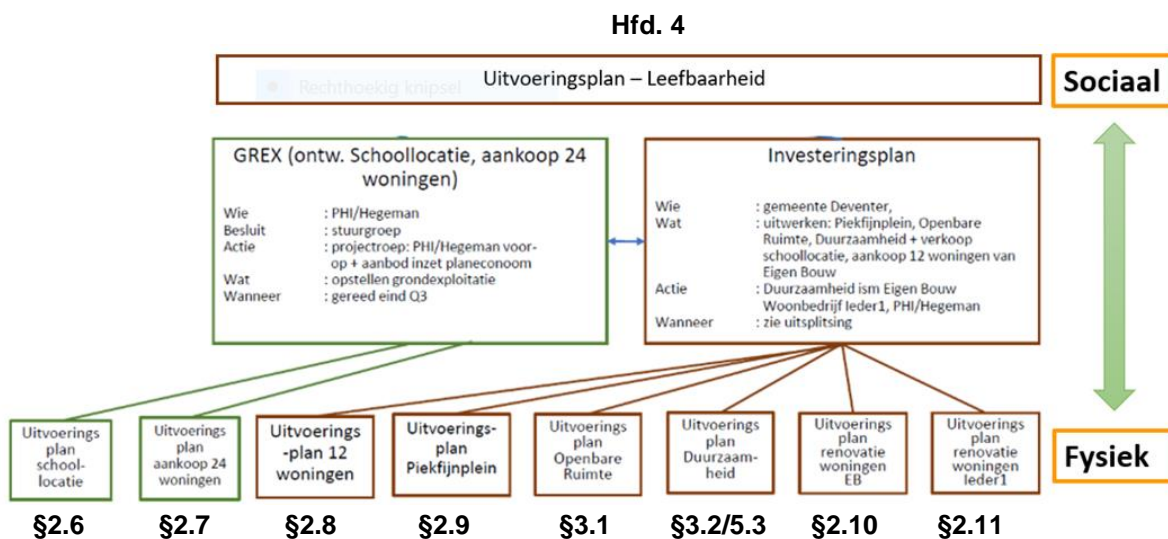
In april 2019 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

- Het 'Ambitiedocument Oranjekwartier' vast te stellen.
- In te stemmen met het voorbereidingskrediet van € 140.000,- voor de 1^e fase.

Op 10 juli heeft de raad over het volgende besloten:

- De mogelijke netto verkoop opbrengsten van de voormalige schoollocaties aan de Koningin Wilhelminalaan beschikbaar stellen ten behoeve van de te realiseren ambities in het Oranjekwartier, zoals de energietransitie, de ontwikkeling van de openbare ruimte of het Piekfijnplein (vanuit Staatsteun wordt goed in de gaten houden hoe de geldstromen en (aan)bestedingen lopen).
- De afzonderlijke uitvoeringsplannen en de eventueel daarbij behorende financiële consequenties worden afzonderlijk aan college van b&w en gemeenteraad voorgelegd.

In de intentieovereenkomst (26 september 2019) zijn de rollen en taken van alle betrokken partners vastgelegd. Een gezamenlijke intentieverklaring draagt bij aan de verduidelijking van ieders verantwoordelijkheden, rollen en taken, inhoudelijk commitment en de uitgangspunten voor de financiële kaders. In de intentiefase is door de gemeente en haar partners gewerkt aan 9 uitvoeringsplannen met fysieke en sociale aandachtsgebieden (zie hiervoor onderstaand schema – de nummers verwijzen naar de paragraaf waarin het uitvoeringsplan toegelicht wordt). Het streven is om bij de begrotingsbehandeling 2021 (beschikbaar stellen krediet) de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) gereed te hebben.



1.2 Ambities voor het Oranjekwartier

Tien jaar na het verschijnen van het 'Uitvoeringsplan Oranjekwartier', is geconstateerd dat er door partijen onvoldoende geïnvesteerd is in de wijk. Dit heeft in het Oranjekwartier geleid tot een aantal knelpunten, te weten: een rommelige openbare ruimte, onvoldoende passend woningaanbod, achterstallig onderhoud aan woningen én sociale problematieken. Het is een 'vergeten' buurt. Destijds was het een kwestie van prioritering welke wijk het hardst de investering nodig had. Toen werd gekozen voor een andere wijk.

In de zomer van 2018 heeft de gemeente geconstateerd dat reeds bestaande overleggen tussen corporaties, woningeigenaren en projectontwikkelaars onvoldoende perspectief boden voor verbetering van het Oranjekwartier. Daarop heeft de gemeente de regierol naar zich toe getrokken, met als doel om voor deze buurt

stapsgewijs te komen tot uitvoeringsplannen die leiden tot verbetering van zowel het sociale als het fysieke domein. Hiertoe hebben partijen gezamenlijk besloten om een ambitiedocument op te stellen.

De hoofddoelstelling voor het Oranjekwartier in het ambitiedocument is als volgt geformuleerd:

- Een verbeterde ruimtelijke- en sociale structuur, open en veilige leefomgeving om je “thuis te voelen”.
- Woningen en de openbare ruimte kwalitatief op peil houden en te verduurzamen.
- Bewoners weer trots op “hun” wijk laten zijn, zich veilig én verbonden voelen met de wijk.

In onderstaand figuur worden de ambities van de gemeente Deventer en haar partners in de ontwikkeling voor het Oranjekwartier, EigenBouw, Woonbedrijf ieder1 en Phi/Hegman in samengevat. In het ambitiedocument zijn 5 hoofdonderwerpen geformuleerd die bijdragen aan de hoofdambitie voor deze buurt.

De ambities zijn voorgelegd aan bewoners. In een later stadium, bij de uitwerking van de ambities naar uitvoeringsplannen worden bewoners en maatschappelijke partners (zoals Raster, WIJ Deventer, gezinscoaches etc.) betrokken. Het betreft ambities op de volgende onderwerpen: 1) Sociale balans, 2) Woningaanbod, 3) Openbare ruimte, 4) Ruimtelijke identiteit en 5) Energietransitie. Deze ambities geven richting aan de gewenste verbeteringen van de wijk en de investeringen van de gemeente, de corporaties, energiemaatschappijen en andere woningeigenaren. Over deze ambities is tussen de partijen afstemming geweest en is met de bewoners van de buurt gesproken.

<p>Ambitie I</p> <p>Sociale balans</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meer menging van culturen, inkomen, leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling • Meer binding van bewoners met buurt • Ruimte voor ontmoeten en spelen in de openbare ruimte • Ontmoeten voor de deur • In stand houden van buurtvoorzieningen 	<p>Ambitie II</p> <p>Woningaanbod</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud betalbare sociale huurwoningen • Differentiatie van woningaanbod • Op schoollocatie ruimte bieden voor grondgebonden woningen voor diverse leefstijlen • Bij nieuwe woningen woonkamer aan straatkant • Toevoegen van kleine hoeveelheid kluswoningen • Toevoegen van woningen voor alleenstaanden en ouderen die niet in een gezinswoning willen wonen • Deel van de grondgebonden huurwoningen komen in aanmerking voor omvorming naar andere huur categorieën • Nastreven herontwikkeling Piekfijnplein met behoud snackbar en verdere sloop-/ nieuwbouw en ontwikkeling van middeldure huur of koop 	<p>Ambitie III</p> <p>Openbare ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heldere en leesbare structuur openbare ruimte • Eenduidige oplossing voor parkeerplaatsen • Veilige wandel- en fietsroutes • Plaatsen voor ontmoeting 	<p>Ambitie IV</p> <p>Ruimtelijke identiteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schoollocatie is een katalysator van de overige ontwikkelingen • Veel voorkanten rondom bij ontwikkeling schoollocatie • Ontwikkeling van schoollocatie maakt een groene route mogelijk tussen school, Panta Rhei en Zandweteringpark • Oriënteren van woningen aan Julianastraat en Beatrixstraat • Garageblokken bieden ruimte voor herontwikkeling tot woningbouw om zo belangrijke plekken in de ruimtelijke structuur te markeren 	<p>Ambitie V</p> <p>Energietransitie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verduurzaming van de bestaande huurwoningen • Aansluiten van nieuwe woningen op warmtenet • Aardgasvrij opleveren van het hele gebied voor 2025
--	--	---	--	--

2 Perspectief op de ontwikkelingen

2.1 Ruimtelijke analyse (Bijlage 1)

Zoals in Hoofdstuk 1 toegelicht heeft de gemeente Deventer in samenwerking met Woonbedrijf ieder1, Eigen Bouw en PHI/Hegeman het ambitiedocument Oranjekwartier opgesteld en vastgesteld. In dit document zijn de ambities omschreven voor het revitaliseren van het Oranjekwartier.

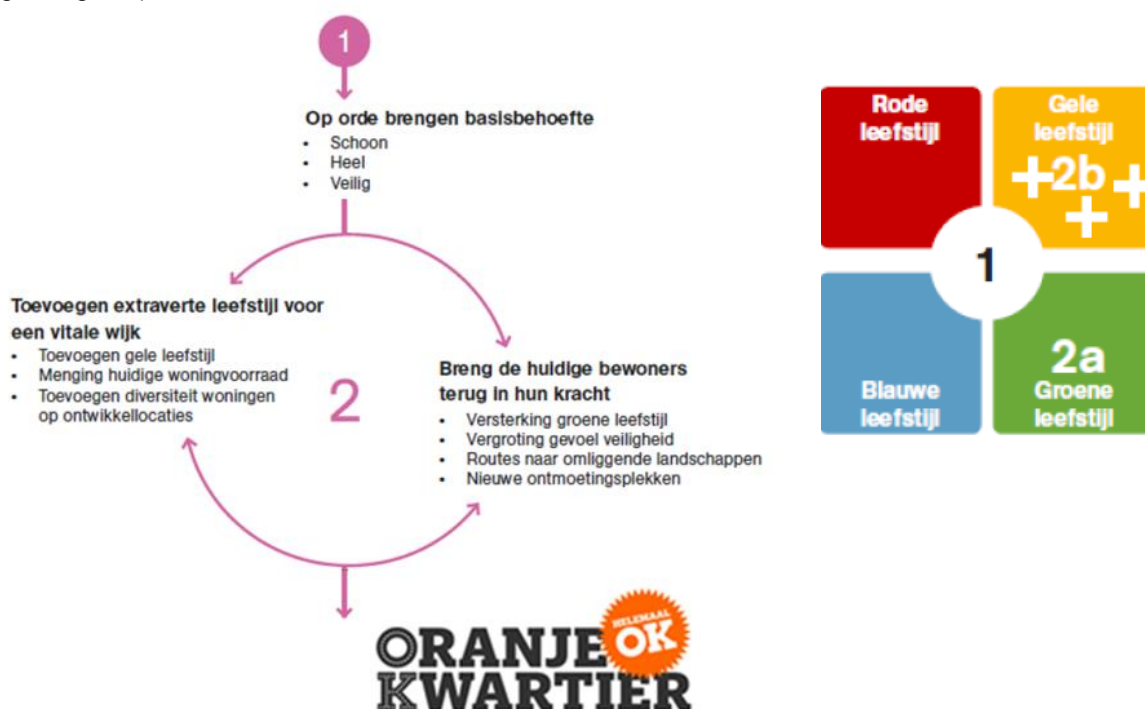
Vanuit een aantal workshops en in samenwerking met de partners is de zogenaamde bestaande 'leefstijl' bepaald (conform het motivation-model) en daarmee de aansluiting voor nieuwbouw en ruimtelijke ingrepen voor de toekomst. Vanuit alle bestaande kennis en het ambitiedocument is in opdracht van de partners door de bureau de Zwarte Hond een stedenbouwkundigplan (vaste waardenkaart) opgesteld, voor de verschillende ontwikkellocaties in het Oranjekwartier (zie 2.1 + bijlage 1). De vaste waardenkaart definieert de hoofdstructuur en ontwikkelrichting van de Oranjekwartier welke uitgangspunt is voor de verdere ontwikkeling. In onderstaande tabel staan de hoofdconclusies uit de ruimtelijke analyse. Tezamen met de gestelde ambities in het ambitiedocument vormt dit het vertrekpunt en toetsingskader voor de ontwikkeling en uitwerking in de 9 uitvoeringsplannen.

Conclusies Ruimtelijke analyse (bijlage 1)	
1	De hiërarchie van de infrastructuur is niet helder leesbaar.
2	Oriëntatie deel van de woningen sluit niet logisch aan op de hoofdstructuur.
3	Ontmoetingsplekken zijn niet goed gekoppeld aan doorgaande openbare ruimten.
4	Bergingen aan de voorzijde van de woningen ontnemen zicht op de openbare ruimte.
5	De verschillende deelgebieden hebben een eigen ontwikkel-dynamiek.

Proces naar een krachtig Oranjekwartier

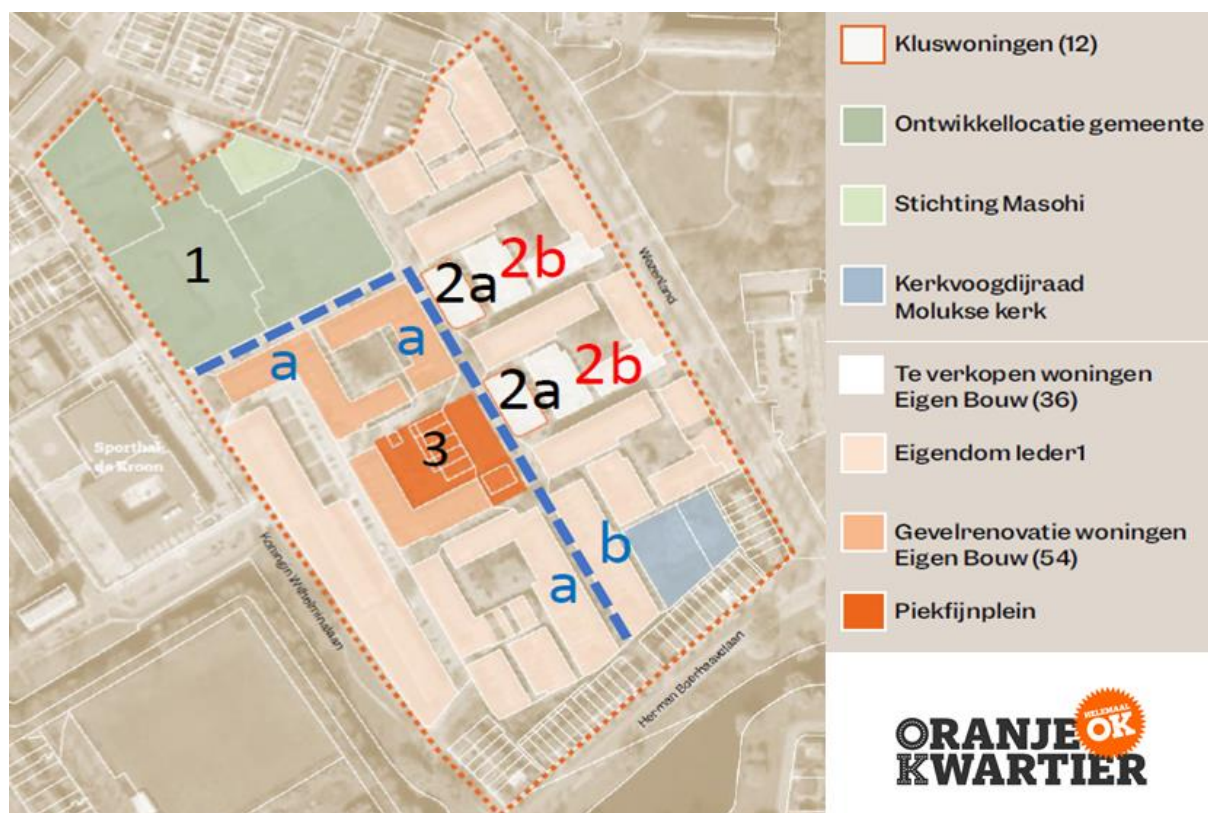
De volgende fysieke stappen dragen er aan bij om het Oranjekwartier terug in haar kracht te brengen:

1. Proces van verval signalering, interveniëren naar "schoon, heel en veilig".
2. Proces door op verschillende schaalniveaus interventies te verrichten waardoor de bewoners (voornamelijk groene leefstijl – zekerheid, samen en vertrouwen) in haar kracht komen.
3. Proces om de sociaal demografische context in Oranjekwartier weerbaarder te maken door, naast groene leefstijl, focussen op maatregelen ten gunste van de nieuwe leefstijl in de wijk (de gele leefstijl, harmonie, gezelligheid).



2.2 Ontwikkellocaties

In het ambitiedocument is het plangebied gedefinieerd, dat begrensd wordt door het Wezenland, Herman Boerhavelaan, Koningin Wilhelminalaan en de Koningin Julianalaan. Het gebied bestaat uit de voormalige schoollocatie, grondgebonden woningen, portiekflats en het Piekfijnplein. In onderstaande overzichtskaart ziet u de verschillende partijen in het gebied. De verschillende ontwikkellocaties zijn aangeduid met cijfers en letters die in de volgende paragrafen in de tabellen toegelicht worden.



2.3 Fysieke uitvoering

In onderstaande tabel staan de verschillende fysieke ontwikkelingen in het gebied. De nummers corresponderen met bovenstaande tekening. In de kolom Uitvoeringsplan staat een verwijzing naar het paragraafnummer waar het onderwerp toegelicht wordt.

Ontwikkellocatie		Uitwerking	Uitvoeringsplan
1	Schoollocaties gemeente, verkoop aan Phi/Hegeman	Nieuwbouw voor ca 63 grondgebonden woningen (incl. aanleg openbare ruimte)	§2.6 - Koninklijke Driehoek
2b	12 woningen EigenBouw, verkoop aan Woonbedrijf ieder1	12 woningen te renoveren en/of sloop t.b.v. nieuwbouw voor ca 14-16 woningen	§2.8 - 12 woningen
2a	24 woningen EigenBouw, verkoop aan Phi/Hegeman	12 woningen als kluswoning + omdraaien 12 woningen slopen en nieuwbouw voor ca. 14-16 woningen	§2.7 - 24 woningen
3	Piekfijnplein (particulier eigendom)	Facilitaire ontwikkeling (gemeente actieve regie, bestemming en openbare ruimte)	§2.9 - Piekfijnplein

2.4 Herstructurering openbare ruimte + renovatie woningbouw

In onderstaande tabel staan de verschillende fysieke ontwikkelingen in het gebied. De nummers corresponderen met tekening op de vorige pagina. In de kolom Uitvoeringsplan staat een verwijzing naar het paragraafnummer waar het onderwerp toegelicht wordt.

Ontwikkellocatie		Uitwerking	Uitvoeringsplan
a	Gevelrenovatie woningen EigenBouw (54)	Bergingen verplaatsen van voor- naar het achterperceel (Beatrix- en Julianastraat) t.b.v. stedenbouwkundige structuur	§2.10 - Gevelrenovatie woningen EigenBouw
a	Bezit Woonbedrijf ieder1	Bergingen verplaatsen van voor- naar het achterperceel (Julianastraat)	§2.11 – Aanpak eigen bezit ieder1
b	Omdraaien woning (voor- en achterzijde) bezit Woonbedrijf ieder1	Omdraaien woningen (voor- en achterzijde) t.b.v. stedenbouwkundige structuur	§2.11 – Aanpak eigen bezit ieder1
2a	Omdraaien woning (voor- en achterzijde)	12 woningen inzetten als kluswoning en omdraaien voor- en achterzijde t.b.v. stedenbouwkundige structuur	§2.7 - Kluswoningen
Renovatie woningbouw Woonbedrijf ieder1		Hoe wordt het gehele woningbezit van ieder1 aangepakt in het Oranjekwartier	§2.11 – Aanpak eigen bezit ieder1
Openbare Ruimte - gemeente		Meerjarenonderhoud Programmering (MJOP) Openbare ruimte - Oranjekwartier	§3.1 - Openbare ruimte
Openbare Ruimte – Partners + gemeente		Energietransitie	§3.2 - Energietransitie
		Duurzaamheid	§3.3 - Duurzaamheid

2.5 Leefbaarheid

In onderstaande tabel staat het onderdeel leefbaarheid in het gebied centraal. In de kolom Uitvoeringsplan staat een verwijzing naar het paragraafnummer waar het onderwerp toegelicht wordt.

Ontwikkeling	Uitwerking	Uitvoeringsplan
Waardegerichte Wijkontwikkeling	Leefbaarheidsplan – Partners + gemeente voor het Oranjekwartier	Hfd. 4 - Leefbaarheid

2.6 Uitvoeringsplan 1 - Koninklijke Driehoek (Bijlage 2)

Project

Aansluitend op de ambities in het Ambitiedocument ontwikkelt Phi/Hegeman een woningbouw programma voor nieuwbouw op de inbreidingslocatie 'Koninklijke Driehoek' (voormalige schoollocatie in eigendom van de gemeente). Dit programma betreft grondgebonden koopwoningen in het middel dure segment, met als doelstelling het programma dusdanig te variëren dat er ook woningen aangeboden worden aan de onderkant van dit segment.

Beschrijving van de plannen

Vanuit een vijftal workshops en in samenwerking met de ontwikkelpartners is de leefstijl bepaald waarvoor de woningen ontwikkeld worden en is, vanuit diverse varianten, een "basis" stedenbouwkundig plan opgezet. Door de Zwarte Hond is een vaste waardenkaart opgesteld voor de Koninklijke Driehoek. De vaste waardenkaart definieert de hoofdstructuur en ontwikkelrichting van de locatie. Op basis van de vaste waardenkaart zijn diverse stedenbouwkundige modellen onderwerp van studie geweest. In de projectgroep is

een voorkeursmodel bepaald, dat uitgangspunt is voor de verdere ontwikkeling. Dit is akkoord bevonden in het stuurgroepoverleg in december 2019.

Dit voorkeursmodel is ten behoeve van de rekensessies aan de grondexploitatie een stap verder gebracht. Hierbij is als uitgangspunt een gemiddelde beukmaat van 5,1m aangehouden, waarmee het totaal aantal woningen op 63 komt. In het vervolgproces wordt gestreefd naar verdere optimalisatie en differentiatie in het programma.



Vaste waardenkaart



Voorkeursmodel (model A)

Businesscase

Door Phi/Hegeman is samen met de gemeente in de afgelopen maanden gewerkt aan een businesscase. Belangrijk uitgangspunt van de berekeningen is het aansluiten van de woningen op het bestaande warmtenet. Op basis van een residuele grondwaardebepaling, door beide partijen separaat gemaakt, ontstond een bandbreedte in grondopbrengsten. In overleg is besloten vooralsnog de bovengrens aan te houden.

		aantal	VON	opbrengst
Hoek	2 lagen en kap	8	245.000	1.960.000
Tussen	2 lagen en kap	18	230.000	4.140.000
Hoek	3 lagen plat	12	295.000	3.540.000
Tussen	3 lagen plat	25	275.000	6.875.000
Totaal		63	1.045.000	16.515.000
Gemiddeld				262.143

Planning

De tweede helft van 2020 wordt gebruikt om de plannen verder uit te werken en het ontwerp bestemmingsplan te maken. De bestemmingsplanprocedure kan begin 2021 ingezet worden, met als doel een onherroepelijk bestemmingsplan te hebben medio 2021. De rol en taakverdeling tussen partijen is afhankelijk in welke staat de grond verkocht gaat worden. Aansluitend kan gestart worden met de verkoop van fase 1. Met een normaal verlopend verkoop- en voorbereidingsproces zou normaliter in Q1 2022 gestart kunnen worden met de bouw van de eerste fase.

2.7 Uitvoeringsplan 2 – Aankoop 24 woningen (Bijlage 3)

Project

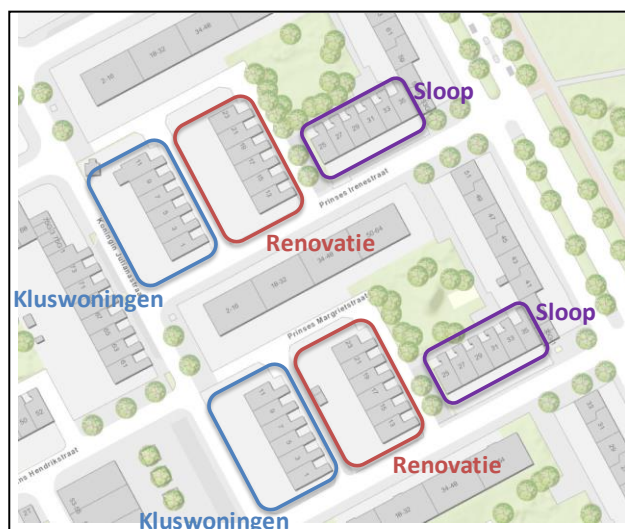
Eigen Bouw stoot 36 grondgebonden woningen af in het noordoostelijk deel van de wijk. 12 van deze woningen worden door Woonbedrijf ieder1 overgenomen om na renovatie verhuur in de sociale sector voort te zetten (zie uitvoeringsplan 'Aankoop 12 woningen'). De overige 24 woningen worden door Phi/Hegeman herontwikkeld naar kluswoningen en (sloop)nieuwbouw woningen.

Beschrijving van de plannen

Vanuit de workshops en in samenwerking met de ontwikkelpartners is, vanuit diverse varianten, een "basis" stedenbouwkundig plan opgezet. Door de Zwarte Hond is een vaste waardenkaart opgesteld voor de 36 woningen. De vaste waardenkaart definieert de hoofdstructuur en ontwikkelrichting van de locatie. Op basis van de vaste waardenkaart zijn diverse stedenbouwkundige modellen onderwerp van studie geweest. In de

projectgroep is een voorkeursmodel bepaald, welke uitgangspunt is voor de verdere ontwikkeling. Dit is akkoord bevonden in het stuurgroep overleg in december 2019.

Op basis van het stedenbouwkundig model is door Beltman Architecten een studie verricht naar de renovatiemogelijkheden van de klus- en renovatiewoningen in deze stempel. Onderwerpen van studie zijn: energetische maatregelen (inclusief aansluiten op een warmtenet, verbeteren van de schil), omdraaien van de woningen ("ogen op straat"), verplaatsen bergingen naar de achtertuin en het optimaliseren van plattegronden door vernieuwen van keukens, badkamers en toiletten. Tevens is gestudeerd op verandering van de gevel.



Bestaande en voorstel nieuwe situatie

Businesscase

Samen met de gemeente is door PHI/Hegeman in de afgelopen maanden gewerkt aan een businesscase. Belangrijk uitgangspunt van deze berekeningen is het aansluiten van de woningen op het bestaande warmtenet.

Vanuit de oorspronkelijke verkenning met een deficit van bijna 540K zijn een tweetal scenario's doorgerekend. Doel van de exercitie was tot een optimaler resultaat te komen. Concluderend zien we op dit moment een deficit van 0 – 140K op de kluswoningen. Bij de (sloop)nieuwbouw woningen, waar 14 tot 16 woningen teruggebouwd worden, is nog een deficit van circa 307K. De resultaten vragen nog om een nader overleg met partijen. Dit vanuit de gedachte van verevening en de de-minimis regeling in relatie tot staatssteun (zie ook par. 6.3). En de zorg van partijen omtrent de 'resultaten' om in te zetten voor de ambities in het Oranjekwartier.

Afgesproken is dat wanneer uitgangspunten wijzigen opnieuw wordt gekeken naar de businesscase. We streven naar een afronding hiervan in Q3 2020.

Planning

In de komende periode zal de aankoop van de 36 van Eigen Bouw voorbereid en geformaliseerd worden, zodat dit in Q 2020 kan plaatsvinden. Aansluitend zal de procedure ingezet moeten worden ten aanzien van het wijzigen van het bestemmingsplan. Doel hierbij is deze in Q1 2021 onherroepelijk te hebben. Dit is zoals bekend een ambitieuze planning. Deze periode wordt eveneens gebruikt om het sociaal plan op te stellen voor de huidige bewoners en de bouwwerkzaamheden voor te bereiden. Er zal dan, op z'n vroegst, gestart kunnen worden met de werkzaamheden in Q2 2021.

2.8 Uitvoeringsplan 3 – Aankoop 12 woningen (Bijlage 4)

Project

Eigen Bouw stoot 36 grondgebonden woningen af in het noordoostelijk deel van de wijk. Na de aankoop worden de 12 renovatiewoningen volledig gerenoveerd, met als doel de komende 40-50 jaar weer goede woningen te verhuren. Hiermee draagt Woonbedrijf ieder1 bij aan de gestelde doelen in het ambitiedocument, waaronder versterking differentiatie en doelgroepen voor de wijk, de energietransitie, verbeteren ruimtelijke identiteit en versterken openbare ruimte.

Beschrijving van de plannen (zie tekening paragraaf 2.7)

Het voornemen is om deze woningen op de volgende onderdelen te verbouwen:

- De verkaveling wordt aangepast naar de nieuwe situatie;
- De plattegrond van de begane grondvloer en verdieping worden aangepast om een toekomstbestendige woning te creëren;
- De schil wordt vernieuwd;
- De woningen worden naar minimaal label A gebracht;
- De nodige voorbereidingen voor gasloos worden uitgevoerd;
- De bergingen worden naar de achtertuin verplaatst.

Hiermee worden de woningen weer toekomstbestendig en kunnen ze bijdragen aan een verbeterde ruimtelijke identiteit. Vooralsnog is een ingrijpende renovatie door Woonbedrijf ieder1 onderzocht, maar zij houden de optie sloop en nieuwbouw open als de renovatie toch niet haalbaar blijkt te zijn.

Aanbod aan de bestaande huurders

Gemeente, Eigen Bouw, Phi-Hegeman en Woonbedrijf ieder1 hebben er voor gekozen gezamenlijk de bewoners van de 36 woningen te informeren over de plannen voor hun woningen. Hiervoor is een gezamenlijke bewonersavond georganiseerd, waarin een toelichting is gegeven op de plannen voor de klus-, renovatie- en sloop/nieuwbouw woningen. De insteek van de avond was de bewoners mee te nemen in wat dit betekent voor de woning waar zij in wonen en om zoveel mogelijk vragen te beantwoorden.

De tweede bewonersavond had de insteek om met alle bewoners individueel in gesprek te gaan en te informeren naar hun persoonlijke situatie en wensen. Ook konden de bewoners deze avond weer vragen stellen. Op basis van deze twee avonden en de resultaten van de persoonlijke gesprekken is op 12 maart 2020 aan alle 36 huurders (ook degene die niet op één van de avonden aanwezig is geweest) een persoonlijk aanbod gedaan. Hierin zijn onderstaande aanbiedingen gedaan:

- U ontvangt een herstructureringsurgentie;
- U ontvangt een verhuisvergoeding (ca € 6K)
- Woningen die vrijkomen in het Oranjekwartier worden alleen beschikbaar gesteld aan de bewoners van de 36 woningen (stolp);
- Bij meerdere inschrijvingen per woning wordt geloot;

- Voor huurders uit de renovatiewoningen kan, wanneer bewoners tijdelijk moeten verhuizen, tegen betaling een logeerwoning beschikbaar gesteld worden. De behoefte hieraan wordt vooraf geïnventariseerd;
- U kunt ondersteuning krijgen bij de directe gevolgen van de plannen als u dat wenst.

Risico

Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen van de 12 woningen zijn er risico's in relatie tot de huidige huurders/bewoners. Dit gaat om hoe om te gaan met de Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV) door huurders. En de wettelijke bepaling dat bij verkoop van woningen de huurovereenkomst door de rechtsopvolger niet zomaar kan worden opgezegd op basis van dringend eigen gebruik. Hiervoor geldt een wachttijd van drie jaar voor de nieuwe eigenaar van huurwoningen. Tenzij de huurder instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst.

In beide gevallen is het noodzakelijk een goed beeld van de situatie te krijgen en de huurders een goed plan voorleggen, aangezien het kan leiden tot stagnatie van de voorgenomen planning.

Leefbaarheid

Als huurders besluiten te verhuizen voor de start renovatie, worden voor deze woningen geen nieuwe reguliere huurcontracten afgesloten. Het is niet de bedoeling dat deze woningen vervolgens leeg blijven staan en verloedering in de hand werken. Daarom gaan PIH/Hegeman en Woonbedrijf ieder1 een samenwerking aan met een leegstandbeheerder voor tijdelijke bewoning. Hierbij worden de mogelijkheden onderzocht of de tijdelijke bewoners ook een bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid van de straat/buurt.

Planning

In de komende periode zal de aankoop van de 36 woningen van Eigen Bouw voorbereid en geformaliseerd worden, zodat dit in Q3 2020 kan plaatsvinden. Aansluitend zal de procedure ingezet moeten worden ten aanzien van het wijzigen van het bestemmingsplan. Doel hierbij is deze in Q1 2021 onherroepelijk te hebben, wat een ambitieuze planning is. Deze periode wordt eveneens gebruikt om het sociaal plan op te stellen voor de huidige bewoners en de bouwwerkzaamheden voor te bereiden. Er zal dan, op z'n vroegst, gestart kunnen worden met de werkzaamheden in Q3 2021.

2.9 Uitvoeringsplan 4 – Piekfijnplein (Bijlage 5)

Project

In het ambitiedocument wordt over deze locatie het volgende aangegeven: *“De herontwikkeling van het Piekfijnplein wordt nagestreefd. De plaatselijke snackbar voorziet in een behoefte en is daarom belangrijk om te behouden. Voor de overige panden wordt sloop/nieuwbouw voorzien. De ambitie is om hier woningen in de middeldure huur of koop te realiseren”.*

Het Piekfijnplein is het hart van de wijk. Dit plein bestaat uit een klein verloederd winkelcentrum waar op dit moment een snackbar, een kapsalon en een Chinees afhaalrestaurant nog renderen. Eén winkel is door middel van een omzettingsvergunning veranderd in een viertal woonruimten. De overige winkels staan leeg. Alle bovenverdiepingen worden bewoond. Het achterstallige onderhoud, in het bijzonder aan de panden aan de lange zijde van de straat geven aan het plein een verwaarloosde uitstraling. Een aantal jaren geleden is getracht door de herinrichting en het opknappen van de openbare ruimte de verloedering deels tegen te gaan. Dat heeft echter niet geleid tot aanpak van de panden door de pandeigenaren c.q. ondernemers. Er dient nu het nodige te gebeuren om de negatieve spiraal te keren. In het kader van de revitalisering is herbouw aan het genoemde plein toegestaan. In dit uitvoeringsplan zijn hiervoor de mogelijkheden, kaders en risico's uitgewerkt en wordt een advies gegeven over de vervolgstappen.

Situatie



Piekfijnplein ligt aan de Julianastraat en wordt begrensd door Prins Hendrikstraat en Waldeck Pyromonstraat.

Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden

In het ambitiesdocument is aangegeven dat herontwikkeling van de locatie wordt nagestreefd. Er zijn verschillende scenario's voor herontwikkeling:

1. Overlaten aan de marktpartijen (faciliterend grondbeleid);
2. Het vestigen van een voorkeursrecht en/of starten van een onteigeningsprocedure (actief grondbeleid);

Advies

1. Gezien de hoge (verwervings-)kosten en de geringe opbrengstpotentie van de te ontwikkelen nieuwbouw wordt geadviseerd om in dit gebied geen actief grondbeleid toe te passen maar te kiezen voor een faciliterende rol.
2. In gesprek te gaan met de pandeigenaren om te inventariseren wat hun ideeën c.q. wensen zijn voor hun eigendommen aan dit plein en welke rol van de gemeente wordt verwacht.

Ad 1. Facilitaire aanpak

- In het ambitiesdocument wordt over het Piekfijnplein aangegeven: De herontwikkeling van het plein wordt nagestreefd. De plaatselijke snackbar voorziet in een behoefte en is daarom belangrijk om te behouden. Voor de overige panden wordt sloop/nieuwbouw voorzien. De ambitie is om hier woningen in de middeldure huur of koop te realiseren.
- Na bovenstaande analyse is de stuurgroep Oranjekwartier tot het standpunt gekomen om tot een facilitaire aanpak te komen. Deze keuze (niet aankopen) is bij het portefeuillehoudersoverleg bevestigd.
- Stedenbouwkundig – voorkeur denkrichting B.
- Keuze: aanpak eerst faciliterend. → Hiervoor is het nodig om in gesprek te gaan met de eigenaren (Ad 2)

Ad 2. Gesprek met Eigenaren

- Alle eigenaren van het Piekfijnplein hebben een brief ontvangen met daarin de uitnodiging om over de ontwikkelingen (geen aankoop maar facilitaire aanpak) rondom de locatie in gesprek te gaan. Met een groot aantal eigenaren heeft dit gesprek fysiek plaatsgevonden. Met een aantal is dit telefonisch gedaan. Een paar eigenaren zijn niet bereikt.
- De plint (winkels en voormalige winkels op de begane grond) is het meest kwetsbaar voor de uitstraling. Grotendeels alle eigenaren onderkennen dit en staan positief tegenover een functiewijziging op de begane grond van winkels naar wonen in combinatie met herinrichting van het plein. De volgende punten zijn besproken:
- Voor de functies aan het Piekfijnplein (bijvoorbeeld wonen op de begane grond) is geen wordt een bestemmingsplanherziening



nodig. Wonen op de begane grond is functioneel al toegestaan. Wel zullen er omgevingsvergunningen voor de bouw en ruimtelijke inpassing noodzakelijk zijn. De Gemeente is bereid om mee te werken. Als tegenprestatie worden:

- Eigenaren actief gestimuleerd om de plinten te transformeren naar woningen.
- Eigenaren zullen zelf actief meedenken om tot een eenduidige gevelrenovatie te komen.
- Gemeente denkt actief mee (techniek, opdrachtgeverschap, voordelige lenen, subsidie, cofinanciering, parkeren, verduurzaming, etc.)
- Het Piekfijnplein wordt door de gemeente heringericht en sluit qua vormgeving en gebruik aan op de andere groene hoven die met elkaar in verbinding staan door middel van een fijnmazig netwerk.

2.10 Uitvoeringsplan 5 - EigenBouw, renovatie 54 woningen (Bijlage 6)

Project

Een van de uitvoeringsplannen betreft de renovatie van de 54 woningen van Eigen Bouw. Eigen Bouw gaat van 24 van de 54 woningen gelegen aan de Beatrixstraat en de Julianastraat de bergingen verplaatsen naar de achterzijde. Het zicht aan en op de straatzijde van de woningen wordt daardoor opener en sociaal veiliger. Van alle 54 woningen worden de gevels vernieuwd en het dak vervangen. De woningen krijgen daardoor naar verwachting een milieulabel A. Zie onderstaande situatie

Beschrijving van de (renovatie)plannen.

- Door bij 24 woningen aan de Beatrixstraat en de Julianastraat de berging aan de voorzijde te slopen en aan de achterzijde nieuwe bergingen te plaatsen, moet een deel van het openbaar gebied privé gebied worden. Zodra alle correcties en wijzigingen uitgewerkt zijn, gaan Eigen Bouw en de gemeente Deventer met elkaar om tafel om te bespreken hoe dit te formaliseren.
- Eigen Bouw zal in overleg met de gemeente voorzieningen opnemen om vanuit de gedachte van 'natuur inclusief' haar bezit natuurvriendelijk te maken.
- Samen met de gemeente wordt uitgewerkt hoe regenwater geïnfiltreerd kan worden, eventueel op termijn als het openbaar gebied opnieuw ingericht wordt. Voor infiltratie middels wadi's wordt o.a. semi openbaar gebied van Eigen Bouw ingezet voor openbare gebruik.
- De bewoners krijgen geen huurverhoging door de renovatiewerkzaamheden. Normaliter is het gebruikelijk dat huurders een huurverhoging krijgen na renovatie. Doordat de woningen goed geïsoleerd worden, zal het woonconform verbeteren en de energierekening lager worden (bij gelijkblijvend gebruik / bezetting). Daardoor zullen de woonlasten voor huurders lager worden.
- De fysieke plannen staan uitgebreid beschreven in Bijlage 7. Deze informatiebrochure is op 12 december met alle bewoners besproken en zijn daarna in een persoonlijk aanbod nader toegelicht.



Planning

De renovatie start na de bouwvak 2020 en is in het tweede kwartaal 2021 gereed.

2.11 Uitvoeringsplan 6 – Woonbedrijf ieder1, aanpak eigen bezit (Bijlage 7)

Woonbedrijf ieder1 heeft ca. 200 gestapelde woningen en 100 grondgebonden woningen in het plangebied. Voor deze woningen besteedt ieder1, voortkomend uit de ambitie voor deze wijk, extra aandacht aan de volgende zaken:

A. Project - Energie transitie

De ambitie is om de wijk in 2025 gasloos op te leveren. Voor de verschillende woningtypen (nieuwbouw/renovatie/grondgebonden en gestapelde woningen) zijn verschillende optimale oplossingen om dit te bereiken. Woonbedrijf ieder1 maakt voor elk complex een aparte afweging.

Verduurzamen van complexen met E-, F-, G-labels

- Het huidige duurzaamheidsbeleid van ieder1 is, voor de periode 2020-2022, om woningen met een E/G/F label voor 2022 naar label A te krijgen.
- Bij renovaties worden woningen naar label A gebracht. Voor de woningen in de wijk waarvan het label niet recent is (voor 2013) worden tot juli 2021 de huidige labels vastgesteld. Op basis van de uitkomst van deze inventarisatie wordt een (energetisch) renovatievoorstel opgesteld. Het gaat om 196 woningen in de wijk, waarvan nu 36 maal label D, 36 maal label B en 108 maal label A.
- Voor de periode 2023-2030 stelt het duurzaamheidsbeleid dat alle woningen in het bezit van ieder1 een label A of B moeten hebben. Mede ten behoeve van het toepassen van andere verwarmingsbronnen dan 100% gasgestookte cv-ketels. Dit betekent uiteraard ook voor het Oranjekwartier de nodige werkzaamheden in deze periode.

Planning

- Q2 2021 : Gereed vaststellen labels gestapelde woningen en bepalen vervolgstappen tot 2023
2023-2030 : Alle energielabels in de wijk naar minimaal A of B

B. Differentiatie in huursegmenten

- Voor 19 woningen aan de Mecklenburgstraat wordt in 2020 gestart om inzichtelijk te maken aan welke eisen de omzetting naar niet-DAEB moet voldoen, zodat dit conform geldende wet en regelgeving plaatsvindt.
- Uitgangspunt is dat vanaf 2021 bij vertrek van een huurder de woning omgezet wordt naar een niet-DAEB woning. De uitvoering is afhankelijk van de toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties en de mutatiesnelheid van de woningen.

Planning

- Q2-Q4 2020: Uitzoeken conform geldende wet en regelgeving
Q1 2021: Formele start omzetten 19 woningen

C. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

16 woningen aan de Pr. Marijkestraat:

- Voor deze woningen wordt de oriëntatie omgedraaid, hiervoor wordt de plattegrond aangepast en de berging naar de achtertuin verplaatst. Hiermee krijgen de woningen hun voordeur aan de Kon. Julianastraat. Bekeken wordt welke renovatiewerkzaamheden nodig en/of mogelijk zijn. Hiermee dragen de woningen bij aan een verbeterde ruimtelijke identiteit aan de Kon. Julianastraat en worden weer toekomstbestendig.
- De omdraaiing heeft ook gevolgen voor de openbare ruimte en het plein rondom de Maranathakerk. Deze gevolgen zullen samen met de betrokken partijen besproken moeten worden. Duidelijk is dat bij de voorgestelde oplossingen ook sprake is van het aanpassen van de kadastrale grenzen. Dat geldt niet alleen voor deze locatie maar ook bij bijvoorbeeld de Pr. Bernhardstraat. Woonbedrijf ieder1 heeft de voorkeur om deze kadastrale aanpassingen tussen de gemeente en ieder1 als totaalpakket voor de hele wijk te benaderen en niet per deelproject.
- Voor deze woningen wordt aansluiting gezocht bij de duurzaamheidsambities voor de wijk.

16 woningen aan de Kon. Julianastraat:

- Bij de woningen zijn bij 6 woningen zijn de bergingen al naar de achtertuin verplaatst. Voor de overige 10 woningen worden de bergingen ook naar de achtertuin verplaatst. Hiermee dragen de woningen bij aan een verbeterde ruimtelijke identiteit aan de Kon. Julianastraat.
- Het verplaatsen van de bergingen is geen onderdeel van een renovatie van de woningen en is een op zichzelf staande ingreep. De mogelijkheden voor het verplaatsen van de bergingen van de Waldeck Piermontstraat wordt verder onderzocht.



Planning

Uitgangspunt is dat beide projecten gelijk worden opgepakt en dat deze volgen op het project van de 36 woningen. Hierbij is het idee dat de wijk niet overspoeld wordt door bouwprojecten, maar dat de overlast beperkt blijft voor de omwonenden.

- Q1 2021 : Besluit omdraaien 16 woningen en verplaatsen bergingen 10 woningen
- Q2/Q3 2021 : Behalen bewonersparticipatie
- Q2 2022 : Verplaatsen bergingen 10 woningen
- Q2 2022 : Uitvoeren omdraaien 16 woningen

D. Complexstrategieën.

Fysiek

Per wijk en per complex van woonbedrijf ieder1 wordt de strategie geactualiseerd voor bijvoorbeeld onderhoud en energietransitie. Voor het Oranjekwartier zal dat in lijn met de ambities opgenomen in de intentieovereenkomst zijn. Per blok of als nodig per woning wordt bekeken wat de beste aanpak is. Dit resulteert in een strategie met een doorkijk van 10-15 jaar.

Sociaal

Op dit moment wordt een leefbaarheidsplan opgesteld. Hierin is de 'sociale' strategie opgenomen.

Planning

- Q2 2020 : Opstellen wijk- en complexstrategieën gereed
- Q3 2020 : Vaststellen wijk- en complexstrategieën (beslismoment)

3. Openbare ruimte + Duurzaamheid en Energie

3.1 Uitvoeringsplan 7 - Openbare Ruimte (Bijlage 8)

Project

Het doel voor het uitvoeringsplan Openbare Ruimte is om te komen tot een planning van de gebieden die in het kader van het MeerJarenOnderhoudsprogramma (MJOP) in het Oranjekwartier spelen inclusief daarbij behorende financiële middelen en de financiële reserveringen daarvoor.

Beschrijving van de plannen

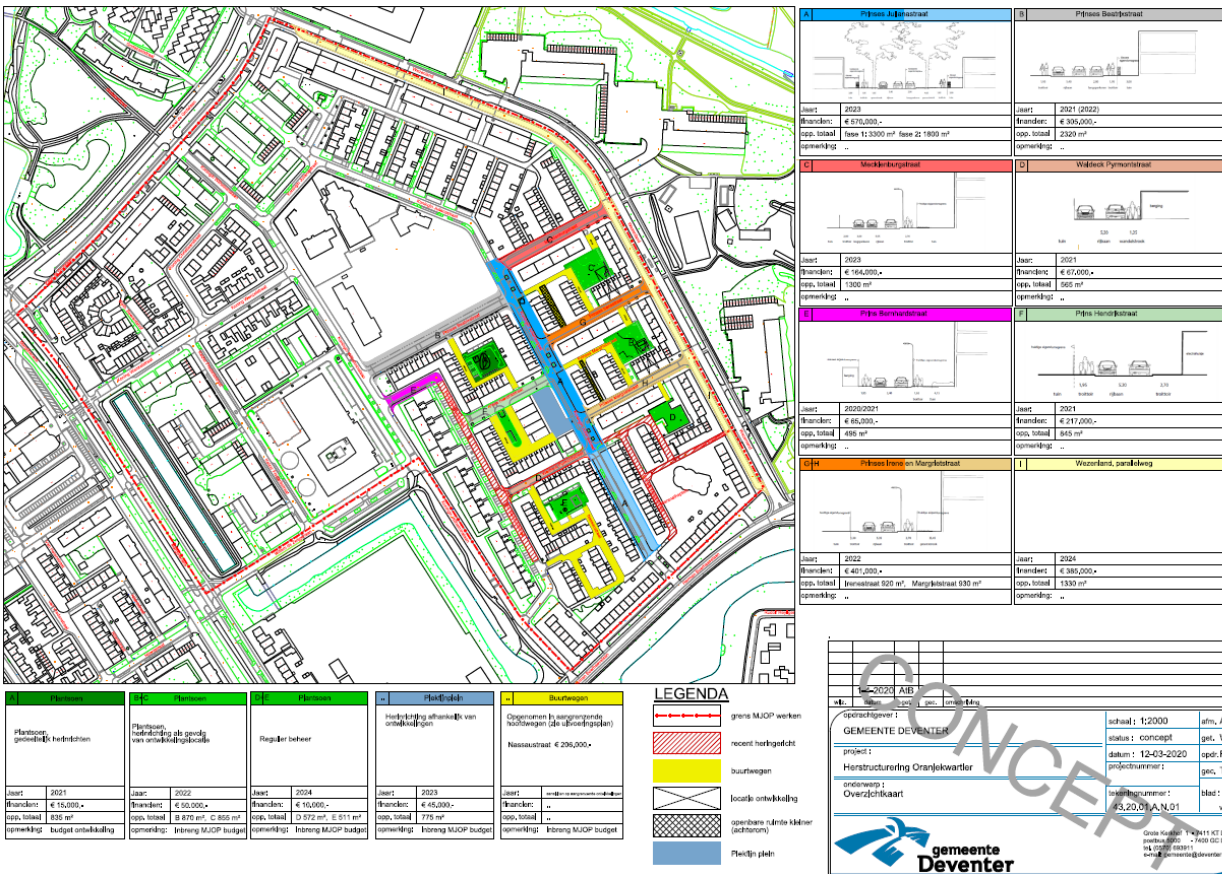
De volgende uitgangspunten zijn in de intentieovereenkomst (waaronder het Ambitiedocument Oranjekwartier) gesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte voor het Oranjekwartier:

1. De kwaliteit van de openbare ruimte die nog niet is aangepakt blijft achter bij de kwaliteit die de gemeente beoogt en is vrijwel niet met klein onderhoud op niveau te houden. De openbare ruimte is technisch op. Ingrijpen door groot onderhoud is noodzakelijk. De kosten voor deze vorm van meer jaren onderhoud liggen bij de gemeente bij programma Leefomgeving (inzet zogenaamde MJOP-middelen (MeerJaren Onderhoudsprogramma, gemeente Deventer). Daar waar nieuwe maatregelen aan de orde zijn in kader van klimaatadaptatie – gescheiden rioolstelsel/afkoppelen hemelwater (infiltratievoorzieningen) etc. om te komen tot een toekomstbestendige inrichting en waar in de huidige inrichting van de openbare ruimte niet in is voorzien vindt dekking plaats uit gemeentelijke vastgelegde investeringen hiervoor.
2. De openbare ruimte die vrij recent is ingericht (de Prins Bernardstraat en Prinses Marijkestraat) staat qua ruimtelijke kwaliteit, inrichting, materialisatie, infiltratie/afkoppelen hemelwater klimaatadaptatie etc. model voor de nog onderhanden te nemen gebieden.
3. Bij openbare ruimte die de afgelopen jaren door de gemeente reeds onder handen is genomen en die nu dient te worden aangepast aan mogelijk nieuwe opzet van de woonblokken of waar mogelijk kosten moeten worden gemaakt als gevolg van de energietransitie geldt het uitgangspunt is dat de financiële middelen voor deze aanpassingen binnen de gebiedsexploitatie Oranjekwartier worden gevonden.
4. Met het oog op voorgaand punt en de haalbaarheid van aanpassingen aan de huidige inrichting is het uitgangspunt zo veel mogelijk aan te sluiten bij huidige structuren (bijvoorbeeld as van de bestaande weg gelijk houden met die van de toekomstige) dan wel de toekomstige structuren die in het kader van ontwikkelingen woningen/renovaties plaatsvinden. Dit omdat het veranderen van structuren en wijzigingen van functies die niet gekoppeld zijn aan ontwikkelingen van derden en/of gedekt zijn door het MJOP direct resulteert in nog niet gedekte kosten. De herinrichting zet in op logische structuren voor verbinding waaronder wandel- en fietsroutes. Waarbij zo goed mogelijk zal worden aangesloten op binnen de gemeente ontwikkelde voorkeursprofielen voor trottoir-parkeren-wegprofiel etc.
5. De aanpak van de openbare ruimte zal gezien de werkzaamheden van partners gefaseerd plaatsvinden. Het doel is zo goed mogelijk en in overleg met de partners voor de werkzaamheden openbare ruimte aan te sluiten op deze ontwikkelingen. De cyclus van de gemeentelijke programmering MJOP gaat uit van opname van gebieden in het plan en planning van werkzaamheden per 4 jaar, met actualisatie per twee jaar. Eind maart wordt het programma voor vier jaar vastgelegd. Het doel is dan ook het MJOP - programma voor het deel "Oranjekwartier" zo goed mogelijk aan te laten sluiten op de planning van de herontwikkeling en acties van partijen. En natuurlijk ook andersom, ontwikkelingen aansluiten op een goed doordacht programma.

Samengevat is de volgende werkwijze gevolgd om te komen tot dit uitvoeringsplan:

- diverse locatiebezoeken inventarisatie openbare ruimte,
- locatiebezoek technische deskundigen gemeente Oranjekwartier ter voorbereiding MJOP overleggen,
- afstemmen werkzaamheden en ontwikkelingen met de partners Eigen Bouw, Woonbedrijf ieder1, en PHI/Hegeman, bilateraal als ook in de reguliere projectgroepvergaderingen,

- voeren van interne gemeentelijke technische afstemmingen over technische maatregelen, beoordelen onderhoud situatie, verbeteringen, MJOP ontwerpteam, bijwonen vergaderingen m.b.t. andere uitvoeringsplannen, warmtetransitie studie Witteveen en Bos etc.
- opstellen schetsontwerpen voor openbare ruimte (per straat) o.b.v. de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen, het omdraaien van voor- en achterkanten van woningen en voorgestelde woningbouw etc.,
- op basis van deze schetsontwerpen en inpassen technische maatregelen (afkoppelen regenwater-klimaat-groen etc.) komen tot eenheidsprijzen – financiële beoordeling maatregelen,
- afstemming partners-uitvoeringsplannen partners met het doel de gefaseerde ontwikkelingen in de tijd te plaatsen,
- en deze planning als uitgangspunt te nemen voor de MJOP-planning (planning openbare ruimte (straten) per jaar),
- opstellen overzichtstekening waarin samenkomen voorgesteld indicatief ontwerp-planning-kosten. Deze tekening vormt ook de basis voor vastlegging in het MJOP-programma,
- duiden plaatsen waar de herinrichting niet gedekt kan worden vanuit MJOs,
- voorleggen concept uitvoeringsplan Openbare Ruimte intern en extern,
- bespreken projectteam – verwerken reacties – opstellen managementsamenvatting.



Planning

- In het uitvoeringsplan Openbare Ruimte is de impact van de verschillende ruimtelijke ontwikkelingen door betrokken partijen verkend en vertaald naar inrichtingsmogelijkheden voor de openbare ruimten. Waar mogelijk is dit gevisualiseerd in profielen.
- Onderwerpen die relevant zijn voor het behalen van de projectdoelstellingen nader beschouwd. Specifiek ontmoeten&spelen-diftar-energietransitie-klimaatmaatregelen.
- Een en ander heeft geleid in het uitvoeringsplan Openbare Ruimte tot de volgende planning van werkzaamheden in het gebied met weergave kosten (onder voorbehouden, zie rapport) en de volgende tekening (vergroot in het rapport als ook ivm leesbaarheid apart digitaal ook geleverd)

Investering

Onderwerp	Planning uitvoering	Euro's	Toelichting	MJOP ja/nee dekking
E:Entree Prins Bernardstraat	2020/2021	€ 40.000,00 € 25.000,00	Betreft opnieuw inrichten entree Prins Bernardstraat a.g.v. opschuiven achtertuinen ontwikkeling Eigenbouw Reservering K&L	Nee
D: Waldeck Pyrmontstraat	2021	€ 67.000,00	Geen	Ja
F: Prins Hendrikstraat	2021	€ 217.000,00	Inclusief pleintje achterzijde Piek Fijn plein	Ja
B: Prinses Beatrixstraat	2021/2022	€ 305.000,00	Incl. verbinding naar Prins Hendrikstraat (geel tekening)	Ja
G: Prinses Irene	2022	€ 195.000,00	(inclusief toegangswegen woningen (geel tekening)	Ja
H: Prinses Margriet	2022	€ 206.000,00	Idem	Ja
A: Prinses Julianastraat, in twee fasen	2023 2024	€ 570.000,00	Ter plaatse van kluswon. fase 2023 Rest 2024	25%.
C: Mecklenburgstraat	2023	€ 164.000,00	Geen	Ja
I: Wezenland	2024	€ 385.000,00	Parallelweg alleen	Ja
Nassastraat	2025	€ 206.000,00	Toegangswegen (geel tekening)	
Groen A / (Prinses Beatrixstraat-Prins Hendrik straat	2021	€ 15.000,00	Aanpassen achterzijde, plantsoenen herinrichten en gras	Ja
Groen B en Groen C: ter plaatse ontwikkelingen oranjegebied	2023	€ 50.000,00	In combinatie uit te voeren met bouwontwikkeling	Ja
Groen D+ E	2024	€ 10.000,00		Ja
Piekfijnplein	2023	€ 45.000,00	Herinrichting afhankelijk van autonome ontwikkeling	25%
Ontmoetingsplekken	Gelijklopend met ontwikkelingen in de straten	€ 20.000,00	Ontmoetingsplekken zijn nieuw. Geen dekking uit MJOP nu mogelijk. 2 stuks gerekend	Nee
Ontwikkelingen rondom Maranathaplein – Prinses Marijkestraat	Onbekend	Niet bepaald	Al heringericht. Dekking niet uit MJOP mogelijk	Nee
Totaal		€ 2.520.000,00	Exclusief projectbijdrage (kolom dekking Nee/n.t.b.)	
MJOP		€ 2.000.000,00		
Projectbijdrage		€ 520.000,00	Excl. Maranatha en Prinses Marijkestraat (Ieder1)	

*nee + 25% n.t.b.: Bijdrage vanuit het project = (25% ongeveer 10 jaar geleden heringericht).

*Verwijzing naar letters zie uitvoeringstekening. Volgorde tabel o.b.v. tijd weergegeven.

3.2 Uitvoeringsplan 8 – Energietransitie (Bijlage 9a)

Project

De ambitie die in het ambitiesdocument voor het Oranjekwartier gesteld is om in 2025 een aardgasvrije energievoorziening voor het projectgebied te bereiken. Het projectteam Oranjekwartier wil inzicht in de kansrijke energievoorzieningen ten behoeve van een transformatie naar een aardgasvrij Oranjekwartier. Witteveen+Bos heeft daartoe twee kansrijke collectieve en twee kansrijke individuele energiesystemen geïdentificeerd en vergeleken:

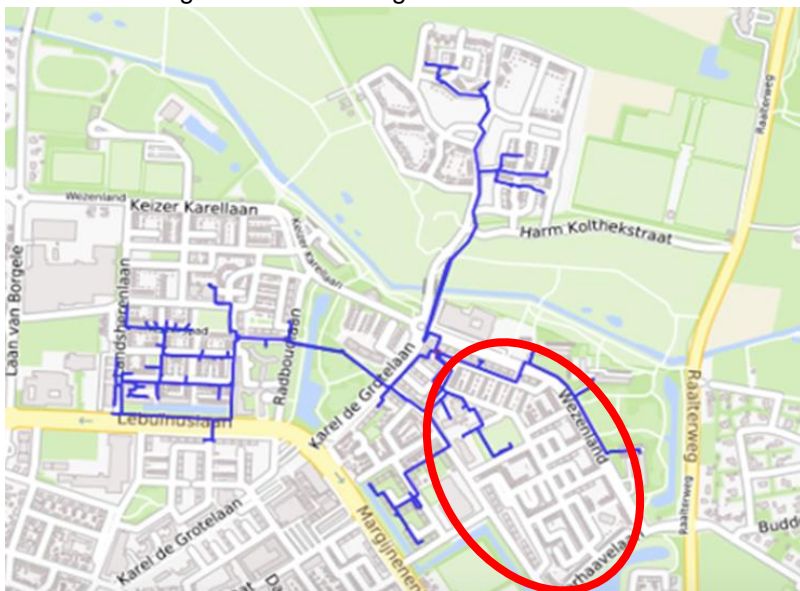
Collectief	het warmtenet van Ennatuurlijk	Voorkeursscenario
	een warmtenet op basis van warmte uit afvalwater (riothermie)	Nader onderzoek
Individueel	een hybride warmtepomp	
	een all-electric lucht/water-warmtepomp	

Conclusie

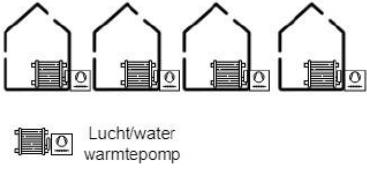
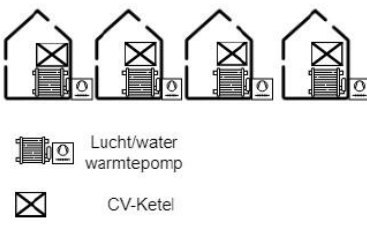
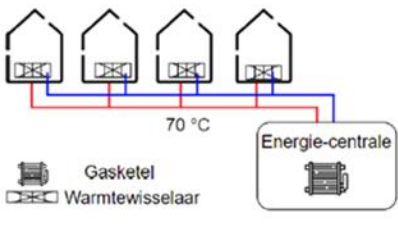
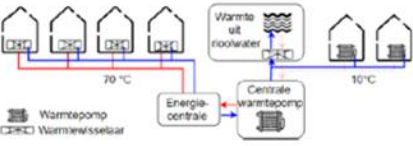
Op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek wordt geconcludeerd dat het mogelijk is het Oranjekwartier aardgasvrij te maken. De ambitie is echter hoog en alleen realiseerbaar (1) bij een gezamenlijke inzet vanuit alle betrokken stakeholders in de gebiedsontwikkeling, (2) op basis van de inzet op een collectief energiesysteem en (3) op basis van een gefaseerde aanpak. De volgende conclusies liggen hieraan ten grondslag:

1. Vanuit de uitgevoerde analyses, berekeningen en interviews met betrokken stakeholders is aardgasvrij op termijn alleen haalbaar wanneer gezamenlijk gekozen wordt voor de inzet op een collectief energiesysteem dat de bestaande en nieuwe woningen van duurzame warmte voorziet. Alle individuele oplossingen zullen ertoe leiden dat uiteindelijk maar een deel van het Oranjekwartier op korte termijn aardgasvrij wordt door toepassing van hybride technieken;
2. De meest duurzame en ook geschikte oplossing voor een collectief energiesysteem is een systeem waarbij duurzame restwarmte wordt ontleend aan riothermie wat met collectieve hogetemperatuur warmtepompen wordt opgewaardeerd tot een temperatuurniveau waarmee bestaande woningen kunnen worden verwarmd. Nieuwbouwwoningen kunnen mogelijk hierop aansluiten door op het laagtemperatuurdeel van het warmtenet aan te sluiten;
3. Een piek/back up voor een leveringszekere energievoorziening kan gevonden worden in de uitbreiding van de huidige energiecentrale van Ennatuurlijk. Deze kan mogelijk worden uitgebreid met gasketels die ofwel door biogas ofwel door groengas worden gestookt. Deze oplossing kan pas op termijn worden geconcretiseerd, omdat de verschillende lopende initiatieven rondom de opwekking van lokaal biogas nog in de onderzoeksfase zitten.

Onderstaand figuur laat het huidige warmtenet in Keizersloden i.r.t. het Oranjekwartier zien.



Onderstaande tabel laat de vier kansrijke energiesystemen voor het Oranjekwartier in Deventer zien.

Energiesysteem	Beschrijving
lucht/water-warmtepomp 	Een lucht/water-warmtepomp verwarmt de woning met warmte uit de buitenlucht. Het systeem bevat een binnen- en buitenunit (al dan niet geïntegreerd). De buitenunit onttrekt warmte aan de lucht. De binnenunit, de feitelijke warmtepomp, produceert warm tapwater en warm water voor de ruimteverwarming. De warmtepomp maakt gebruik van elektriciteit. Voor voldoende beschikbaar warmtapwater is een buffervat noodzakelijk.
hybride warmtepomp 	De hybride warmtepomp combineert een lucht/water-warmtepomp met een cv-ketel. De lucht/water-warmtepomp kan worden toegevoegd aan de bestaande CV-ketel of aangeschaft bij vervanging van het CV-systeem. De lucht/water-warmtepomp voorziet in 50-85 % van de warmtevraag. Als het buiten koud is of als er warm tapwater gevraagd wordt springt de CV-ketel bij.
warmtenet van Ennatuurlijk met warmte uit biomassa, aardgas en/of biogas 	Met het warmtenet wordt warmte uit de energiecentrale getransporteerd naar de woningen. In de energiecentrale wordt warmte geproduceerd met gasketels. Het warmtenet bestaat uit twee leidingen. De aanvoerleiding voert warm water van circa 70-90 °C aan. De retourleiding voert afgekoeld water van circa 40-60 °C terug naar de energiecentrale. In de woning bevindt zich een afleverzet (de warmtewisselaar) waarmee warmte wordt uitgewisseld met de woning ten behoeve van ruimteverwarming en warm tapwater.
warmtenet met warmte uit riothermie 	Een warmtenet op basis van riothermie werkt grotendeels hetzelfde als het huidige warmtenet van Ennatuurlijk. Wel is er één groot verschil in de wijze waarop warmte wordt opgewekt: de warmte wordt niet geproduceerd met een gasketel maar met een centrale warmtepomp. In plaats van warmte uit lucht te onttrekken, gebruikt de warmtepomp warmte uit rioolwater als warmtebron. De vraag is hoe de piekvoorziening eruit komt te zien. Voor een kosteneffectief systeem vervult een warmtepomp alleen de basislast en voorziet een gasketel in de piekvoorziening. De dual-fuel brander die Ennatuurlijk mogelijk gaat installeren zou hiervoor een optie kunnen zijn. Een extra optie is om nieuwbouwwoningen via een laagtemperatuur warmtenet aan te sluiten op de riothermie bron. In dat geval wordt elke nieuwbouwwoning van een individuele warmtepomp voorzien, waarbij de warmtepomp warmte produceert met als directe bron de warmte uit het riool.

Advies

Geadviseerd wordt om uit oogpunt van de intentieovereenkomst nader onderzoek te doen naar de mogelijkheid van een collectief energiesysteem, gebaseerd op het bovenbeschreven concept (riothermie, collectieve hogetemperatuur warmtepompen met een piek/back up voorziening vanuit de gasgestookte ketelcentrale van Ennatuurlijk). In een eerste fase kan de energiecentrale worden uitgebreid met een extra (biogas ready) aardgasketel die naast de huidige warmtevraag voorziet in de piek/back-up voorziening voor het Oranjekwartier. Op termijn (binnen 10 jaar) dient deze (aardgasgestookte) back-up/peikvoorziening te worden zijn omgebouwd tot een biogas gestookte centrale of een centrale gestookt op groen gas.

Nader onderzoek, de vragen die beantwoord moeten worden:

1. Techniek

- Riothermie: Hoe kan de planning van vervanging van de riolering in de wijk maximaal gematcht worden met de revitalisering van de wijk én de aanleg van een hogetemperatuur warmtenet?
 - Welke meerkosten zijn hiermee gemoeid?
 - Kan het rioolstelsel van riothermie worden voorzien en in welke uitvoeringsvorm?
 - Kan voor lange termijn restwarmte onttrekking worden gegarandeerd?
 - Onder welke condities kan het waterschap instemmen met het onttrekken van warmte uit het afvalwater?
 - Dient voor een stabiele energievoorziening ook een warmtebuffer te worden gerealiseerd?
- Collectieve hogetemperatuur warmtepomp: Kan een hogetemperatuur net worden ontwikkeld op basis van collectieve hogetemperatuur warmtepompen, aangevuld met warmtelevering vanuit de energiecentrale van Ennatuurlijk?
 - Hoe kunnen de hogetemperatuur warmtepompen ruimtelijk worden ingepast?
 - Hoe kunnen de hogetemperatuur warmtepompen op het elektranet in de wijk worden ingepast en welke consequenties brengt dat met zich mee?
- Back up / piekvoorziening: Kunnen de lopende biogasinitiatieven tot uitvoering komen waarbij het opgewekte biogas/groen gas ook ten goede komt aan het project Oranjekwartier?
 - Welke tijdsfasering is daarmee gemoeid?
 - Kan de samenwerking binnen FBW zorgen voor zekerheden waarbij mogelijke producenten de risico's van voorinvesteringen in een mogelijk biogasnetwerk kunnen worden afgedekt?

2. Financieel

- Wat zijn de indicatieve aansluit- en leveringskosten per type woning (bestaande bouw, nieuwbouw, gestapeld, grondgebonden gebaseerd op een transparant opgezette business case)?
- Biedt proeftuinregeling of SDE+++-regeling mogelijkheden tot verbetering van de business case?

3. Organisatorisch

- Welke rol wil de gemeente specifiek en de FBW partners generiek spelen in dit project in het kader van het aardgasvrij krijgen van de gebouwde omgeving binnen Deventer?
- Welke rol kan Ennatuurlijk spelen bij de uitbreiding van (1) de piekcapaciteit in het bestaande ketelhuis en (2) in de mogelijkheid tot uitbreiding van haar warmtenetwerk op basis van het geadviseerde concept?
- Welke doorlooppianing rondom ontwikkeling en realisatie van het warmtenet dient rekening mee te worden gehouden en matcht dit bij de planning van de gehele planontwikkeling?
- Wat is het back-up scenario wanneer het collectieve energiesysteem geen mogelijkheid biedt?

3.3 Uitvoeringsplan 8 – Duurzaamheid (Bijlage 9b)

Duurzaamheidsstrategie

EigenBouw, ieder1, Phi/Hegeman en de gemeente Deventer werken samen aan het verduurzamen van het Oranjekwartier. In het ambitiedocument wordt slechts gesproken over Energietransitie dit is in de bijlagen en intentieovereenkomst verbreed naar Duurzaamheid. Onze duurzaamheidsstrategie voor het Oranjekwartier is onderverdeeld naar een viertal thema's: energietransitie (Bijlage 9a) klimaatadaptie, circulariteit, gezondheid en natuurinclusiviteit.

1. Klimaatadaptatie / energiebesparing

Woningen en wijken zijn bestand tegen klimaatverandering

Met de aanpassing in de wijk en openbare ruimte wordt het Oranjekwartier zo ingericht dat deze bestand is tegen wateroverlast, hittestress en droogte. De herstructurering gaat uit van een wijk en woningen die opgewassen zijn tegen de toekomst, dat wil zeggen bestand tegen water-, hitte- en droogteoverlast. We richten daarvoor de openbare ruimten anders in (en inspireren anderen om dit ook te doen). Natuur en biodiversiteit worden onderdeel van de wijk Oranjekwartier. De keuze wordt gemaakt uit de klimaattoets en de reeds uitgevoerde klimaatstraat in het Oranjekwartier.

2. Circulariteit

Kringlopen zo veel mogelijk sluiten in woning en wijk.

Voor de herstructurering en nieuwbouw zetten wij in op de toepassing van zoveel mogelijk natuurlijke, hergebruikte en hergroeiende materialen. We proberen de afvalstroom terug te dringen, grondstofkringlopen te sluiten op het daarvoor gewenste schaalniveau: woning en wijk. Afvalstromen zullen onderzocht worden en er wordt ingezet op het gebruik van een materialenpaspoort om bewuste materiaalkeuzes te maken. In de woningen die ontwikkeld worden, zullen zoveel mogelijk hoogwaardig hergebruikte grondstoffen toegepast worden.

3. Gezondheid

Woningen en wijken die positief bijdragen aan de door jou ervaren gezondheid

In de leefomgevingen van het Oranjekwartier is het aangenaam verblijven en proberen wij (zover als mogelijk) bewoners aan te zetten tot gezond gedrag. Het doel is een meer gemêleerde opbouw van de wijk, zodat bewoners in verschillende fasen van hun leven aangenaam kunnen leven. Dat betekent: woningen met een aangename inrichting en een goed binnenklimaat; frisse woon- en leefgebieden met voldoende voorzieningen in de omgeving (groene en duidelijke structuur van de openbare ruimte, wandel- en fietsroutes, parken, onderwijs en zorg in de omgeving).

Het betrekken van bewoners bij het bouwproces en de inrichting in de wijk is belangrijk; bewoners kunnen invloed uitoefenen op het bouwproces in de wijk en voorstellen voor inrichting van de wijk doen. Dit betekent dat we in gesprek gaan met bewoners en dat er ruimte is voor bewonersinitiatieven die een bijdrage leveren aan de ervaren gezondheid. Ruimte betekent ook dat er een budget beschikbaar is voor speel- en beweegvoorzieningen en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte (activiteitenbudget voor kinderen/jongeren/ouderen).

4. Natuurinclusief

Oog voor natuurinclusief bouwen

Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren in de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen en de inrichting van de gebouwde omgeving, zodanig dat natuurwaarden er baat bij hebben. De maatregelen kunnen hard zijn (bijv. nestkasten) of zacht (bijv. groen).

In het Oranjekwartier hebben we oog voor natuurinclusief bouwen. We houden rekening met bestaande ecologische kwaliteiten en gebiedskenmerken. Er is ruimte voor stadsnatuur ter bevordering van de biodiversiteit. We denken hierbij aan groene gevels, nest- en broedgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten. Natuurinclusief bouwen passen we toe in het private en publieke domein.

Metten en/of toetsen

Sinds 1 januari 2018 stelt Bouwbesluit 2012 een milieuprestatie-eis aan gebouwen. Het is (ondermeer) aan de gemeente om duidelijk te maken wat de prestatie-eisen zijn en daar bij ook mogelijkheden aan te geven om aan deze prestaties te voldoen. De volgende onderdelen zijn hiervoor bedacht:



1. Per thema zijn tabellen opgenomen, die dienen als ondersteuning van de thema's. Het linkerdeel van de tabel vormt een voorwaarde waar minimaal aan voldaan moet zijn. Het rechterdeel een optie.
2. Het behoort tot de mogelijkheden om duurzaamheid meetbaar te maken met een GPR score. (woning). Voor de wijk is GPL een mogelijk te hanteren instrument.
3. Bij circulariteit voldoen de nieuwbouwwoningen aan de wettelijk gestelde MPG kaders ($< 1,0$) en stellen we onszelf 20% reductie op deze MPG score ($< 0,80$) ten doel.
4. Voor natuurinclusief bouwen is tevens een tabel opgesteld. Per woonblok zullen 15 punten gescoord moeten worden (exclusief maatregelen die in de openbare ruimte genomen worden). Aandachtspunt voor het vervolg is hoe en waar deze tabel vastgelegd zal worden. En hoe worden de maatregelen in stand worden gehouden. In een bestemmingsplan kan dit met een voorwaardelijke verplichting opgenomen worden, echter niet overal is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit punt zal in het vervolg nader onderzocht worden.

4. Waardegerichte wijkontwikkeling

4.1 Uitvoeringsplan 9 – Leefbaarheidsplan (Bijlage 10)

Project

Stedelijke vernieuwing is vaak ingezet als een ‘probleemgestuurde’ operatie. Hierbij werden problemen in een wijk geïnventariseerd om er vervolgens ‘beleid’ op los te laten. Een aantal hardnekkige maatschappelijke problemen in de wijk vraagt in de huidige tijd om een andere oplossingsrichting. Deze oplossingsrichting ligt in het vertrekpunt voor leefbaarheid van een wijk - als het Oranjekwartier - dat waarde vooral in mensen zit en minder in stenen.

Beschrijving van het leefbaarheidsplan

In het Oranjekwartier is sprake van (vaak hardnekkige) maatschappelijke problemen. Allerlei professionele organisaties werken er samen met bewoners aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat en aan het scheppen van kansen. De professionele partners die in wijk actief zijn:

Betrokken partners	Raster welzijn, Cambio (Deventer SchoonFamilie), Politie, Het GroenBedrijf, Woonbedrijf ieder1, EigenBouw en Sociaal Team.
Gemeente	wijkmanager, wijkenbeheerder, handhaving en buurtmaker.

Het Uitvoeringsplan Leefbaarheid vormt als het ware een ‘overkoepelend’ uitvoeringsplan. Alle gestelde ambities die niet door middel van een fysieke ingreep worden gerealiseerd, of anders gezegd: thema’s die niet fysiek worden aangepakt worden als uit te werken thema’s in het leefbaarheidsplan uitgewerkt. Vanuit het ambitiedocument zijn sociale doelstellingen geformuleerd in deelopgaves. In die deelopgaves komen in samenwerking met alle partners de passende maatregelen voor de komende jaren.

In het Oranjekwartier is de afgelopen jaren al een aantal projecten door professionals in de buurt opgepakt. Dit heeft tot verschillende processen en inzichten met bewoners geleid. Begin 2020 is na instemming van de projectgroep Oranjekwartier de ‘buurtmaker’ gestart om de koppeling tussen fysiek en sociaal mede vorm te geven de komende jaren. De buurtmaker heeft de volgende stappen doorlopen om te komen tot een opzet leefbaarheidsplan - proces van aanpak voor het komende jaar.

Historisch onderzoek	Wat is er al gedaan, wie was erbij betrokken en wat heeft dit opgeleverd. Dit heeft als voordeel dat er aangehaakt wordt bij wat er al is: een inventarisatie wie er woont, wat er speelt, wat nog op de agenda van de bewoners staat en wat een vervolg zou moeten krijgen.
Data-analyse	Er is een data-analyse gemaakt over het Oranjekwartier van reeds beschikbare cijfers (staat van Deventer, aantallen inwoners, huishoudens, inkomens, etc)
Netwerkbijeenkomst	Er is een netwerkbijeenkomst georganiseerd om alle werkers in de wijk te ontmoeten en te leren kennen. Vervolgens is er een lijst gemaakt van de professionele partijen en mensen die op dit moment ‘betrokken’ zijn met leefbaarheid in de wijk. Wie doet wat? Waarvoor?
Leefbaarheidsplan - Sessies met Professionals:	Vanuit de werkzame professionals in het Oranjekwartier is er een gezamenlijke analyse en een opzet plan van aanpak voor het verbeteren van de leefbaarheid gemaakt. Uitgangspunt is het aansluiten op de thema’s in het ambitiedocument, de bestaande inzet en ontwikkelingen in de buurt.

Proces - probleem

Om te komen tot een leefbaarheidsplan zoals hierboven is beschreven is draagvlak nodig. Die is er nu nog niet. Niet alle partners in de wijk zijn gehoord en meegenomen bij de totstandkoming van het ambitiedocument. Daarnaast zijn twee uitvoeringspartijen bezig met een veranderende werkwijze in 2020. Het versterken van de sociale basis en structuren blijft ook na projectinterventies kwetsbaar. Een structurele aandacht rondom Sociaal Beheer en Leefbaarheid blijft in het Oranjekwartier noodzakelijk

De consequenties

Er is meer aandacht en tijd nodig. Procestijd om te komen tot een gedegen en gedragen leefbaarheidsplan. De buurtmaker gaat onderzoeken waar in de organisatie ingangen in bestaand beleid oplossingen kunnen bieden voor de structurele problemen in het Oranjekwartier. De planning is erop gericht om tot december 2020 hiervoor in gesprek te gaan met alle professionals om tot een 'gedragen' Uitvoeringsplan leefbaarheid voor de komende jaren te komen.

Planning

- | | |
|---------------|--|
| Q2 en Q3 2020 | worden de deelopgaves en maatregelen met alle partijen in gezamenlijkheid uitgewerkt en eind 2020 ligt er een gedragen leefbaarheidsplan. |
| Q2 en Q3 2020 | starten we met het uitvoeren van maatregelen die nu binnen de huidige lopende opdrachten kunnen worden opgepakt. |
| 2021 | starten we met de uitvoering van de maatregelen die nu buiten de huidige lopende opdrachten vallen. Voor tijdelijke nieuwe maatregelen die buiten de huidige inzet vallen komt een memo voor de voorjaarsbegroting van 2021. |

5. Beleidsmatig kader + Planologie

5.1 Wonen

Een belangrijke ambitie voor het Oranjekwartier is 'meer sociale balans'. In aansluiting hierop wordt in het ambitiedocument woningdifferentiatie voorgesteld om meer menging van culturen, inkomen, leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling te krijgen. Ingerepen in de bestaande woningvoorraad dragen hieraan bij. Daarnaast wordt met de nieuwbouw met name ingezet op de sociale versterking van de wijk. Vanuit het gestelde beleid is de nieuwbouwtotwikkeling in grote lijnen passend op het voorgestelde programma. Belangrijkste kanttekening is dat het programma eenzijdig is: 100% grondgebonden eengezinswoningen in het middeldure koopsegment. Bij het programma lijkt gekozen voor de variant met een beukmaat voor 510.

Pluspunten	<ul style="list-style-type: none"> - Versterking koopcategorie in de wijk; - Twee verschillende plattegronden (2 lagen met kap en 3 lagen); - Diversiteit koopprijzen middelduur-duur.
Minpunten	<ul style="list-style-type: none"> - Alleen eengezinswoningen;
Advies	<ul style="list-style-type: none"> - Iets meer variatie aanbrengen door niet alleen te richten op eengezins. - De huishoudensgroei van Deventer bestaat uit vnl kleine huishoudens. Kan hier een grondgebonden product voor aangeboden worden (bv 2 lagen, of 1 laag met kap....of anders)? - Daarmee ook richten op alleenstaande of stel die grondgebonden koop zoekt. Hiermee ook de prijs iets naar beneden te stellen. Is bv een blok mogelijk?
Aandachtspunten:	<ul style="list-style-type: none"> - Geadviseerd wordt om de koopwoningen met een zelfbewoningsplicht te verkopen om te voorkomen dat de woningen worden gekocht door beleggers en als huurwoning op de markt gebracht worden. Het percentage huurwoningen is in het Oranjekwartier immers al hoog. - Aandacht voor levensloopbestendigheid: geschikt te maken voor ouderen (bij voorkeur geen trapjes bij de ingang ed). - Voortgang, urgentie woningbouwopgave: graag afspraken maken over realisatietermijn. Onder ieder uitvoeringsplan voor ontwikkeling zijn planningen opgenomen wat hieraan bijdraagt.

5.2 Parkeren

In de beleidsregel Parkeren Bestemmingsplannen (2015) zijn de regels vastgelegd waaraan o.a. nieuwe woningbouw ontwikkelingen, zoals het Oranjekwartier, moeten voldoen op het gebied van parkeren. Uitgangspunt van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat de parkeerbehoefte van iedere ontwikkeling in principe op "eigen terrein", dus binnen de gebiedsontwikkeling, wordt opgelost. In de nota parkeernormen (2013) zijn parkeernormen opgenomen waarmee de parkeerbehoefte kan worden berekend. Voor het Oranjekwartier gelden de parkeernormen voor "rest bebouwde kom". Vanuit het programma voor het Oranjekwartier zijn de volgende parkeernormen relevant:

Type Woonhuis	Parkeerplaats per woning
Koop, vrijstaand	2,1
Koop, twee - onder- een- kap	2,0
Koop, tussen/ hoek	1,8
Huurhuis, vrije sector	1,8
Huurhuis, sociale huur	1,8
Het aandeel bezoekers parkeren bedraagt	0,3

5.3 Planologisch kader per ontwikkellocatie

In onderstaande tabel staat per ontwikkellocatie het voorgestelde planologisch kader. De nummers en cijfers van de ontwikkellocaties verwijzen naar de tekening op pagina 8

Ontwikkellocatie	Planologisch kader
1 Schoollocaties gemeente, verkoop aan Phi/Hegeman	Nieuwbouw voor ca 63 grondgebonden woningen (incl. aanleg openbare ruimte)
<p>De voormalige schoollocaties hebben in het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen (vaststelling mei 2020) een maatschappelijke functie. Woningbouw is hier niet zondermeer toegestaan. Er zal een ruimtelijke procedure gevoerd moeten worden.</p> <p>Geadviseerd wordt om een herziening van het bestemmingsplan op te stellen. Deze procedure duurt circa 8 tot 9 maanden. Voorafgaand aan de start van de bestemmingsplanprocedure dienen de milieutechnische onderzoeken (m.e.r.-beoordeling, bodem, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (incl. stikstof)) uitgevoerd te zijn. Ook zal vanuit archeologie een advies aangeleverd moeten worden. In aanloop naar de Omgevingswet is het van belang om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen voor de inwerkingtreding van deze nieuwe wet. Indien dat niet gehaald wordt, zal er sprake zijn van de herziening van het Omgevingsplan.</p>	
2b 12 woningen EigenBouw, verkoop aan Woonbedrijf leder1	12 woningen te renoveren en/of sloop t.b.v. nieuwbouw voor ca 14-16 woningen
<p>Het renoveren van de woningen zelf voldoet aan de bouwregels in het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen (vaststelling mei 2020). Voor de renovatie is mogelijk wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Bij het verplaatsen van de bijgebouwen kan er een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan. Indien deze op de functie verkeer of groen worden geplaatst, is het advies om bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tevens af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, 1a, onder 2° Wabo jo. Artikel 4, lid 1 en 9 Bijlage II Bor (buitenplanse kleine afwijking)). Dit betreft een reguliere procedure die in principe binnen 8 weken verleend kan worden.</p> <p>Zodra er sprake is van sloop/nieuwbouw, waarbij de woningen op een andere locatie teruggebouwd worden, zal er een ruimtelijke procedure nodig zijn. Het gaat hierbij dan om een herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure zal circa 8 tot 9 maanden duren, waar de milieutechnische archeologische onderzoeken aan vooraf gaan.</p>	
2a 24 woningen EigenBouw, verkoop aan Phi/Hegeman	12 woningen als kluswoning + omdraaien 12 woningen slopen en nieuwbouw voor ca. 14-16 woningen
<p>Het renoveren van de woningen zelf voldoet aan de bouwregels in het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen (vaststelling mei 2020). Voor de renovatie is mogelijk wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig.</p> <p>Indien de bijgebouwen worden geplaatst op de functie verkeer en de weg wordt aangelegd binnen de functie wonen ontstaat er strijd met de regels van het bestemmingsplan. Voor het uitvoeren van deze activiteiten wordt geadviseerd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, 1a, onder 2° Wabo jo. Artikel 4, lid 1 en 9 Bijlage II Bor (buitenplanse kleine afwijking)), in combinatie met de activiteit bouwen. Het gaat hierbij om een reguliere omgevingsvergunning die in principe binnen 8 weken verleend kan worden.</p> <p>Zodra er sprake is van sloop/nieuwbouw, waarbij de woningen op een andere locatie teruggebouwd worden, zal er een ruimtelijke procedure nodig zijn. Het gaat hierbij dan om een herziening van het bestemmingsplan. Deze procedure zal circa 8 tot 9 maanden duren, waar de milieutechnische archeologische onderzoeken aan vooraf gaan.</p>	

3	Piekfijnplein (particulier eigendom)	Facilitaire ontwikkeling - gemeente actieve regie, woonbestemming op de beganegrond
<p>Het wonen op de begane grond is reeds toegestaan in het huidige bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen (vaststelling mei 2020). Voor deze activiteit is het niet nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Wel zal een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig kunnen zijn.</p>		
a	Gevelrenovatie woningen EigenBouw (54)	Bergingen verplaatsen van voor- naar het achterperceel (Beatrix- en Julianastraat) t.b.v. stedenbouwkundige structuur
<p>Het renoveren van de woningen zelf past binnen de regels van het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen (vaststelling mei 2020). Zodra de bijgebouwen worden geplaatst op de functie verkeer, en de weg wordt aangelegd binnen de functie wonen ontstaat er wel een strijdigheid. Voor het uitvoeren van deze activiteiten wordt geadviseerd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, 1a, onder 2^o Wabo jo. Artikel 4, lid 1 en 9 Bijlage II Bor (buitenplanse kleine afwijking)), in combinatie met de activiteit bouwen. Het gaat hierbij om een reguliere omgevingsvergunning die in principe binnen 8 weken verleend kan worden.</p>		
a	Bezit Woonbedrijf leder1	Bergingen verplaatsen van voor- naar het achterperceel (Julianastraat)
<p>Het verplaatsen van de bergingen past niet in de regels van het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen (vaststelling mei 2020) indien deze geplaatst op de functie verkeer danwel buiten de aanduiding 'bijgebouwen'. Ook het aanleggen van de weg binnen de functie wonen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor het uitvoeren van deze activiteiten wordt geadviseerd om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, 1a, onder 2^o Wabo jo. Artikel 4, lid 1 en 9 Bijlage II Bor (buitenplanse kleine afwijking)), in combinatie met de activiteit bouwen. Het gaat hierbij om een reguliere omgevingsvergunning die in principe binnen 8 weken verleend kan worden.</p>		
b	Omdraaien woning (voor- en achterzijde) bezit Woonbedrijf leder1	Omdraaien woningen (voor- en achterzijde) t.b.v. stedenbouwkundige structuur
<p>Het renoveren van de woningen zelf voldoet aan de bouwregels in het bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen (vaststelling mei 2020). Voor de renovatie is mogelijk wel een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Bij het verplaatsen van de bijgebouwen kan er een strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaan. Indien deze op de functie verkeer of groen worden geplaatst, is het advies om bij de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen tevens af te wijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, 1a, onder 2^o Wabo jo. Artikel 4, lid 1 en 9 Bijlage II Bor (buitenplanse kleine afwijking)). Dit betreft een reguliere procedure die in principe binnen 8 weken verleend kan worden.</p>		

6. Communicatie (Bijlage 11)

Communicatieplan en huisstijl

De gemeente neemt het voortouw in de aanpak en daarmee ook in de communicatie. In overleg met Woonbedrijf ieder1, Stichting Eigen Bouw en PHI/Hegeman is een communicatieplan opgesteld. Dit communicatieplan geldt voor alle uitvoeringsplannen, die voortvloeien uit het ambitiedocument Oranjekwartier. Daarmee wordt de integraliteit van de communicatie in het Oranjekwartier geborgd. Op basis van het communicatieplan is een gezamenlijke huisstijl ontwikkeld.

Samenwerking met leefbaarheid

In de communicatie wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met de uitvoerders van het leefbaarheidsplan. Op die manier kan de communicatie van beide ontwikkelingen op elkaar worden afgestemd en kan gebruik worden gemaakt van elkaars communicatiemiddelen. Met als doel de boodschap voor de doelgroepen zo duidelijk en herkenbaar mogelijk te houden en met name de bewoners niet te overladen met informatie.

Communicatiedoelstellingen

- Bewoners weten dat hun buurt wordt verbeterd en wat dit voor hun eigen situatie betekent.
- Bewoners weten waar ze met hun vragen terecht kunnen.
- Bewoners voelen zich betrokken en uitgenodigd om mee te denken over de verbeteringen.
- Bewoners waarderen het onderlinge contact dat door de (communicatie over) de aanpak ontstaat.

Communicatieaanpak

Op basis van de gezamenlijk opgestelde analyse steken we de communicatie heel laagdrempelig in. We zoeken de bewoners in hun directe omgeving op (zowel online als offline). We betrekken bewoners op allerlei manieren bij de communicatie en gebruiken de talenten uit de buurt. We bieden structuur en daardoor herkenbaarheid in de communicatie en werken veel met beeld. We praten niet over plannen, maar over concrete werkzaamheden. De spanningsboog (tussen vertellen en zien dat er iets gebeurt) houden we zo klein mogelijk. We werken met een klankbordgroep met sleutelfiguren in de wijk. Op die manier sluiten we zo goed mogelijk aan bij de (communicatieve) wensen van bewoners. We bouwen vertrouwen bij bewoners op door een structurele en persoonlijke benadering, steeds dezelfde gezichten in de buurt, en door afspraken na te komen.

Communicatiemiddelen

Een overzicht van de belangrijkste communicatiemiddelen in het Oranjekwartier:

- Bijeenkomsten in de buurt, o.a.:
 - 26 september 2019: bewonersavond over intentieovereenkomst en ambitiedocument
 - 28 september 2019: Burendag in het Oranjekwartier
 - 12 december 2019: bewonersavond over renovatie woningen Eigen Bouw
 - 13 februari 2020: bewonersavond sloop, renovatie en kluswoningen 36 woningen Eigen Bouw, ieder1 en PHI/Hegeman
 - 25 juni 2020: bewonersavond over uitvoeringsplannen Oranjekwartier
- www.oranjekwartierdeventer.nl



- Facebook.com/OranjekwartierDeventer
- De Oranjekrant (ca 3 keer per jaar huis-aan-huis) / Flyers, bijvoorbeeld wie|wat|waar

Doorlooptijd













In het communicatieplan ligt de nadruk op de eerste 2 jaren van het project. Daarin zetten we de communicatie neer en introduceren we de communicatiemiddelen bij de doelgroepen. In deze 2 jaar evalueren we het bereik en het effect van de communicatie en maken we op basis van de uitkomsten een plan voor de jaren daarna.

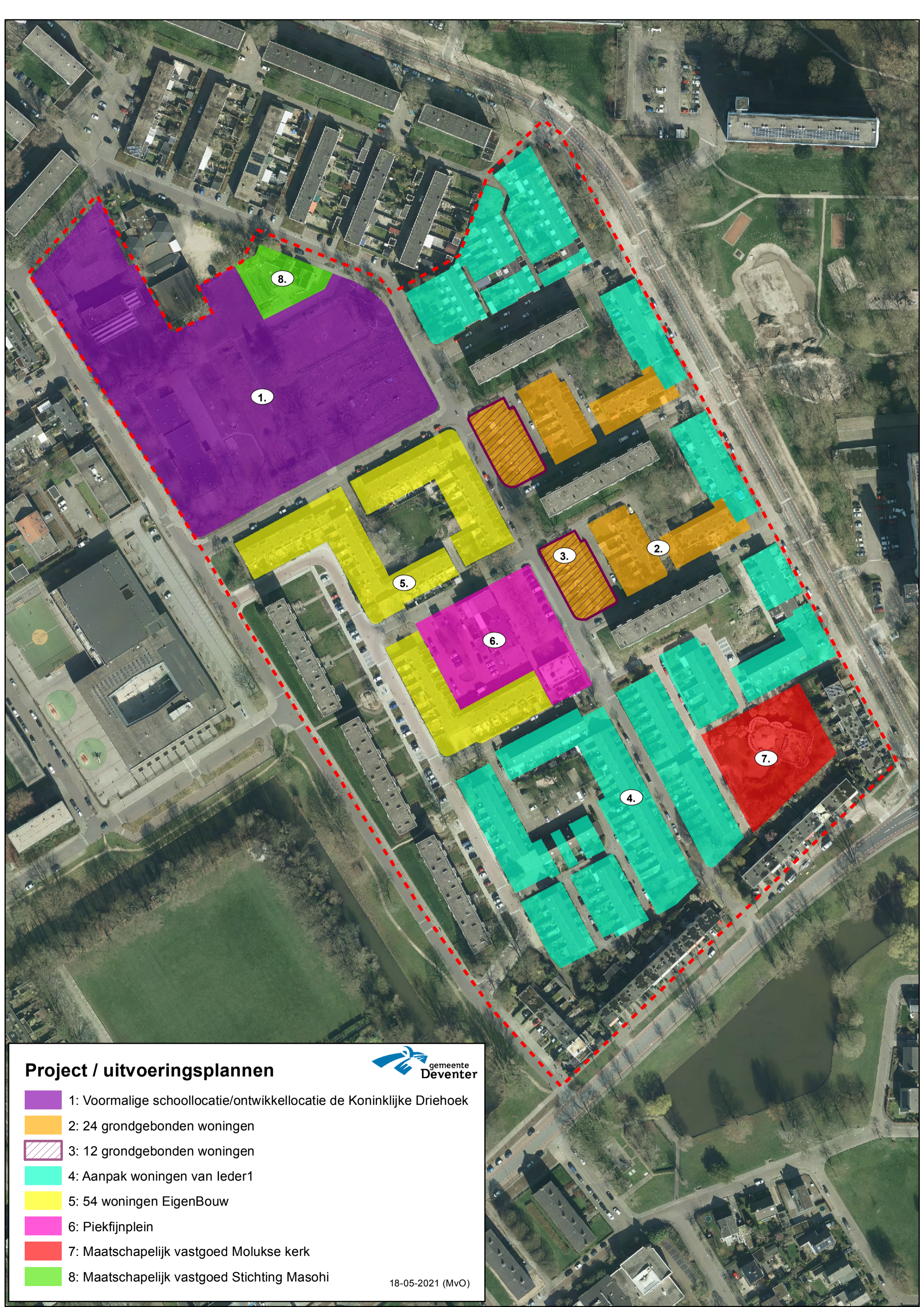
Kosten

De kosten voor communicatie bestaan uit interne uren en externe kosten.

Kostensoort	Interne uren	Externe kosten
	Communicatieadviseur en webredacteur	Onder andere het ontwikkelen van de huisstijl en communicatiemiddelen zoals de Oranjekrant, fotografie, een tekstschrijver, het organiseren van bijeenkomsten enzovoort
2020	400 (€ 40.000,-)	€ 28.000
Opvolgende jaren (5)	250 (€ 25.000,-) per jaar	€ 20.000
Dekking	100 % gemeente – xxxxxxx	Gebiedsoverstijgend kostenverhaal 30% gemeente, 30% Woonbedrijf, 30% Phi/Hegeman en 10% Eigen Bouw
Totaal 6 jaar	€ 165.000	(128.000) 30% = 38.400,-









Bijlagen

-  20200610 Financiën en Risico's - NIET OPENBAAR
-  bijlage 01_strategie, hoofdstructuur en modellenstudie
-  bijlage 02_uitvoeringsplan Koninklijke Driehoek
-  bijlage 03_uitvoeringsplan 2 Aankoop 24 woningen
-  bijlage 04_uitvoeringsplan 3 aankoop 12 woningen
-  bijlage 05_uitvoeringsplan 4 Piekfijnplein - NIET OPENBAAR
-  bijlage 06_uitvoeringsplan 5 Eigen Bouw renovatie 54 woningen_boekje
-  bijlage 07_uitvoeringsplan 6 Ieder1 aanpak eigen bezit
-  bijlage 08_uitvoeringsplan 7 Openbare Ruimte
-  bijlage 08_uitvoeringsplan 7 Openbare Ruimte_kaart_planning
-  bijlage 09_uitvoeringsplan 8a Energietransitie
-  bijlage 09_uitvoeringsplan 8b Duurzaamheid
-  bijlage 10_uitvoeringsplan 9 Leefbaarheid
-  bijlage 10_uitvoeringsplan 9_Leefbaarheid opzet
-  bijlage 11_communicatieplan Oranjekwartier
-  bijlage 12_staatssteun en aanbesteding - NIET OPENBAAR
-  bijlage 13_subsidieverordening afkoppelen hemelwater_Deventer 2020
-  bijlage 14_concept koopvk EB_Ieder1_Hegeman_PHI - NIET OPENBAAR



Project / uitvoeringsplannen



-  1: Voormalige schoollocatie/ontwikkellocatie de Koninklijke Driehoek
-  2: 24 grondgebonden woningen
-  3: 12 grondgebonden woningen
-  4: Aanpak woningen van leder1
-  5: 54 woningen EigenBouw
-  6: Piekfijnplein
-  7: Maatschappelijk vastgoed Molukse kerk
-  8: Maatschappelijk vastgoed Stichting Masohi

18-05-2021 (MvO)

Oranjekwartier Deventer

Strategie, hoofdstructuur en modellenstudies deelgebieden

Inhoud

1. Ontwikkelstrategie
2. Hoofdstructuur
3. Profielen dragers
4. Modellen Koninklijke Driehoek
5. Modellen Mecklenburgstraat
6. Denkrichtingen Piekfijnplein
7. Modellen bezit Eigenbouw
8. Modellen Maranathaplein
9. Profielen ruggengraat

Ontwikkelstrategie

1

Conclusies ruimte analyse Oranjekwartier



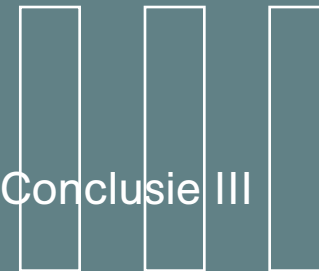
Conclusie I

De hiërarchie van de infrastructuur is niet helder leesbaar.



Conclusie II

Oriëntatie deel van de woningen sluit niet logisch aan op de hoofdstructuur.



Conclusie III

Ontmoetingsplekken zijn niet goed gekoppeld aan doorgaande openbare ruimten.



Conclusie IV

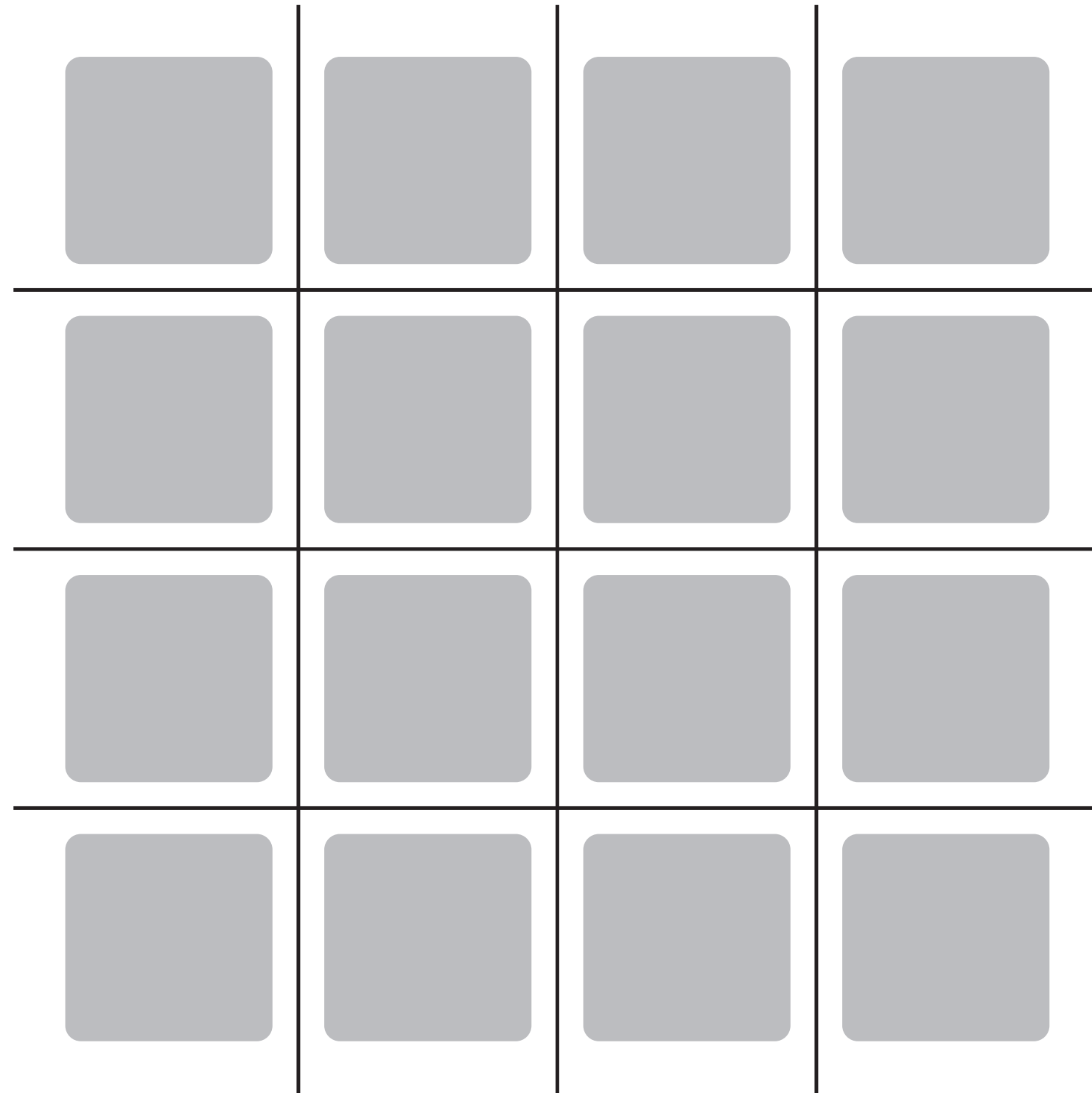
Bergingen aan de voorzijde van de woningen ontnemen zicht op de openbare ruimte.



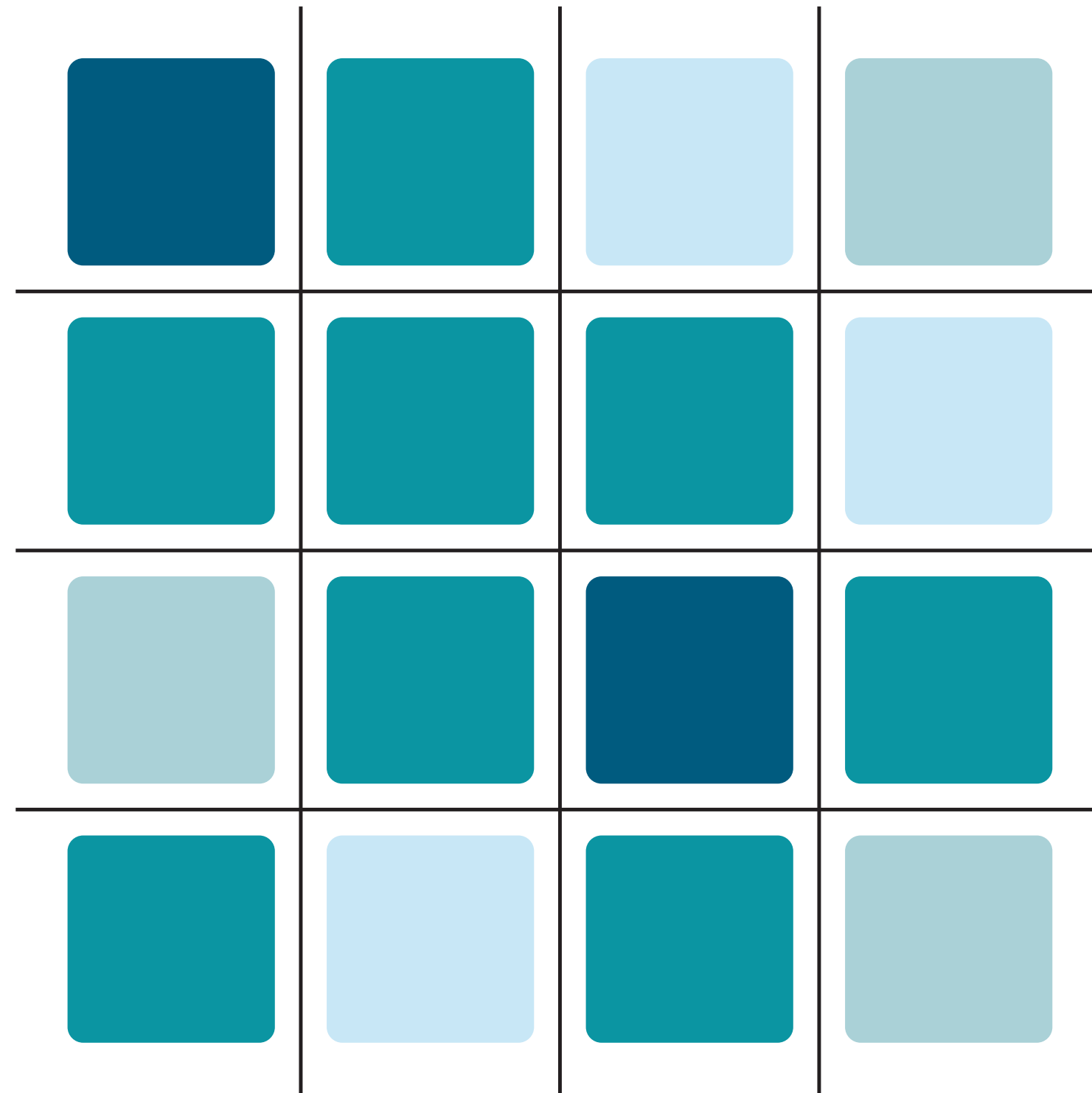
Conclusie V

De verschillende deelgebieden hebben een eigen ontwikkel-dynamiek.

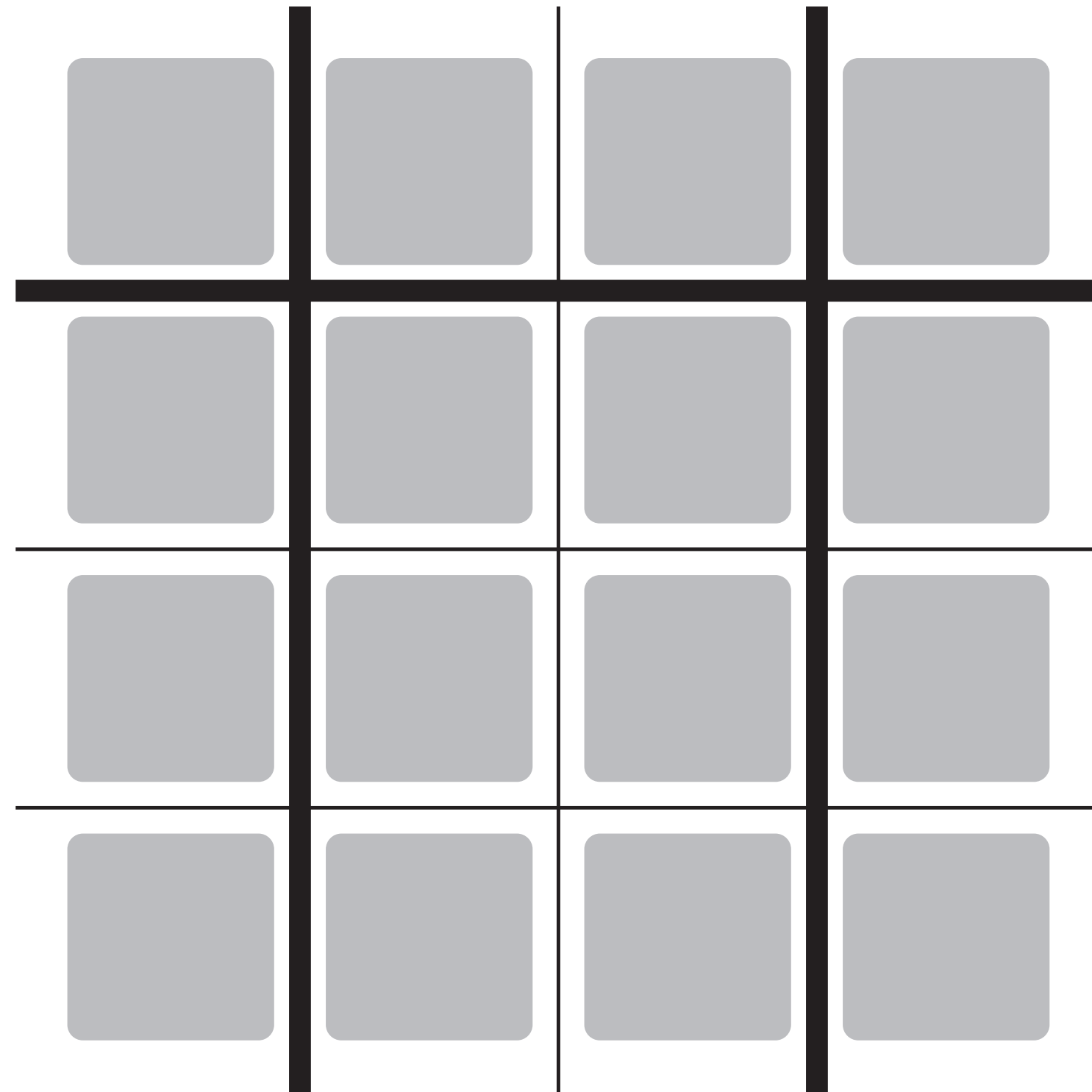
Oranjekwartier is een wijk van buurtjes...



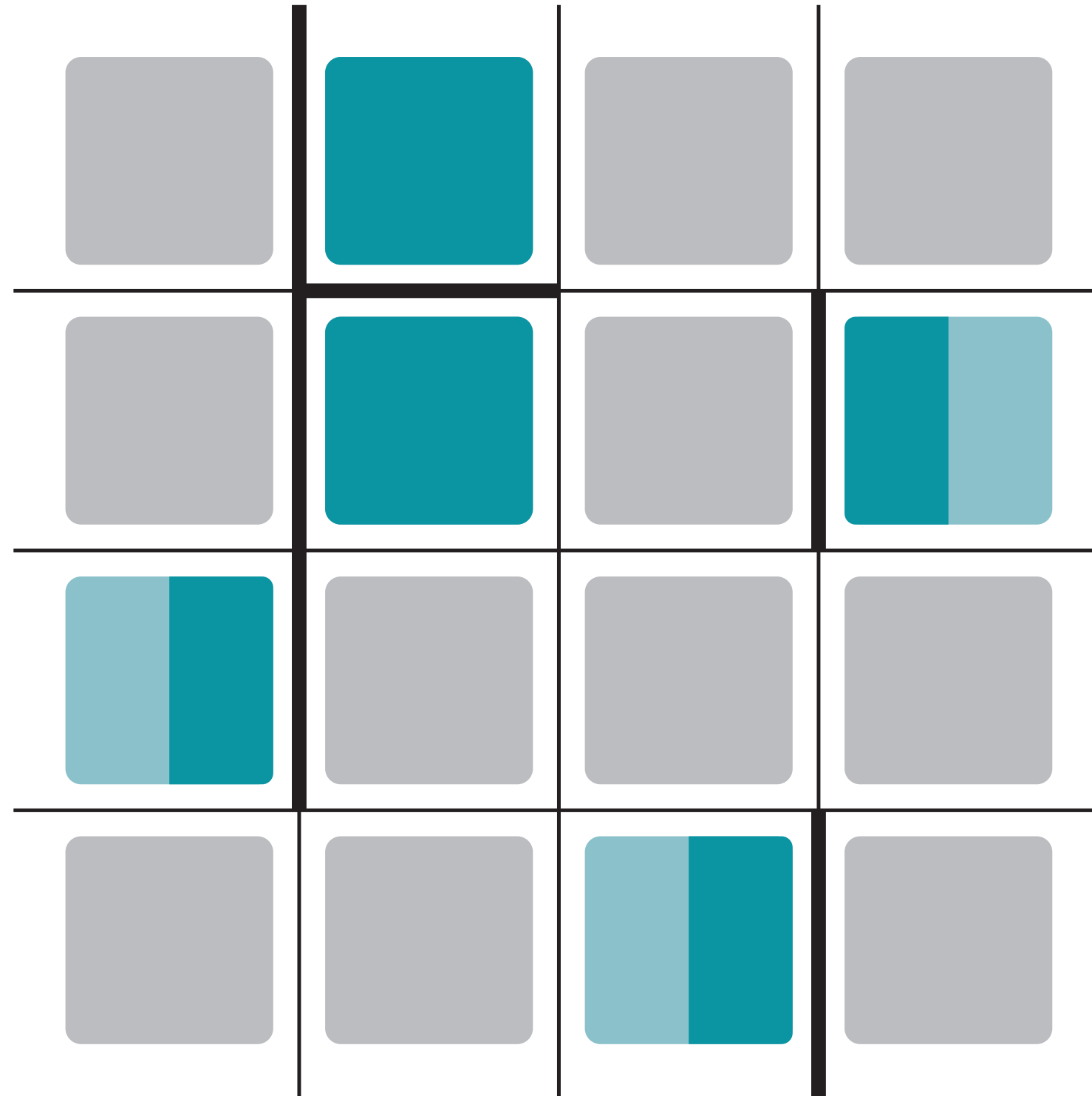
...elk buurtje heeft zijn eigen ontwikkeldynamiek die o.a. wordt bepaald door eigendom en investeringsmogelijkheden.



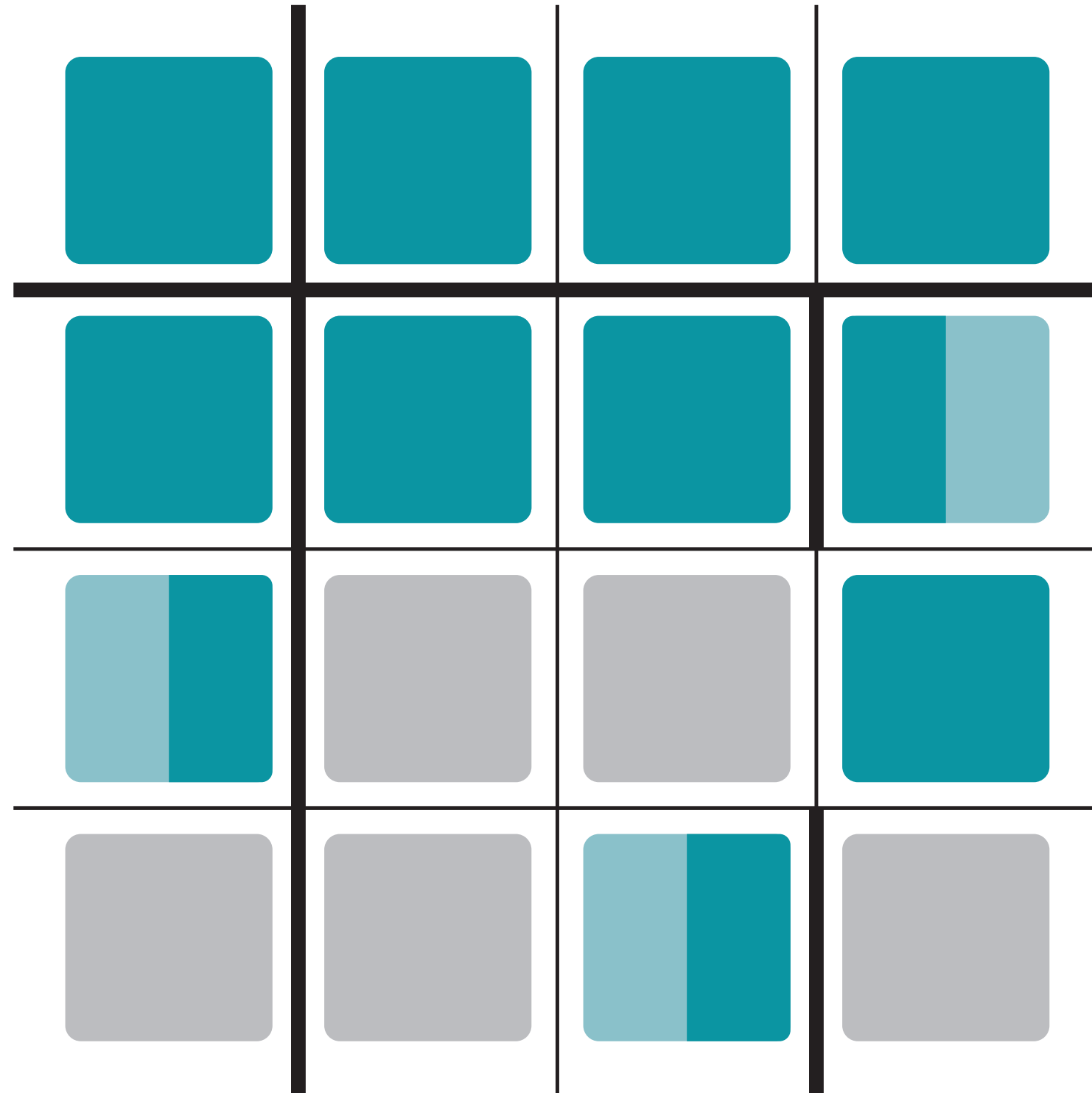
Om stapsgewijs de structuur van de wijk te verbeteren zal als eerste stap de hoofdstructuur worden versterkt...



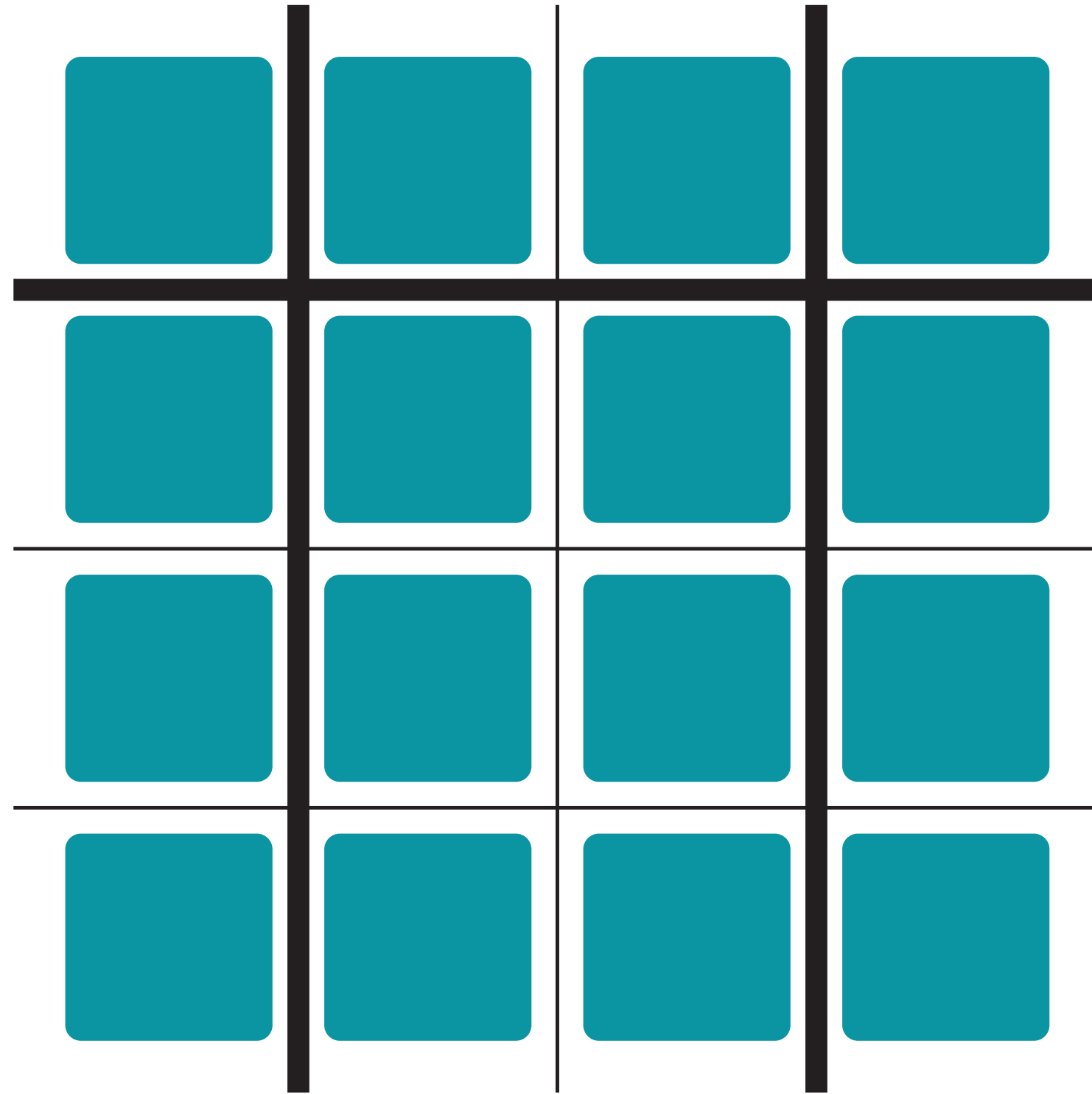
...zodat de ontwikkeling van elk buurtje bijdraagt aan het versterken van de wijkstructuur...



...waardoor het Oranjekwartier stap voor stap...



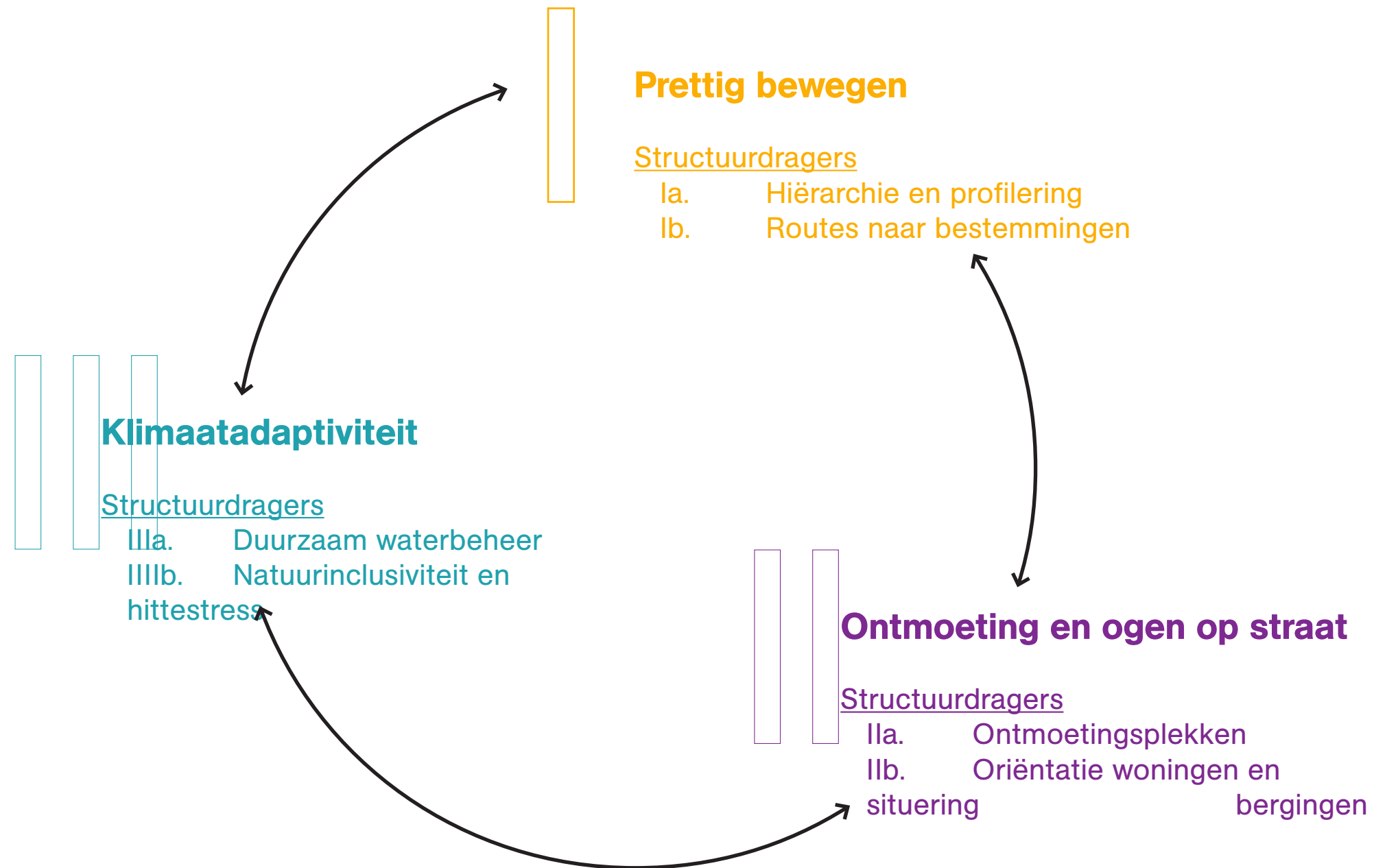
...weer in haar kracht wordt gezet.



Hoofdstructuur

2

Ruimtelijke bouwstenen voor de hoofdstructuur



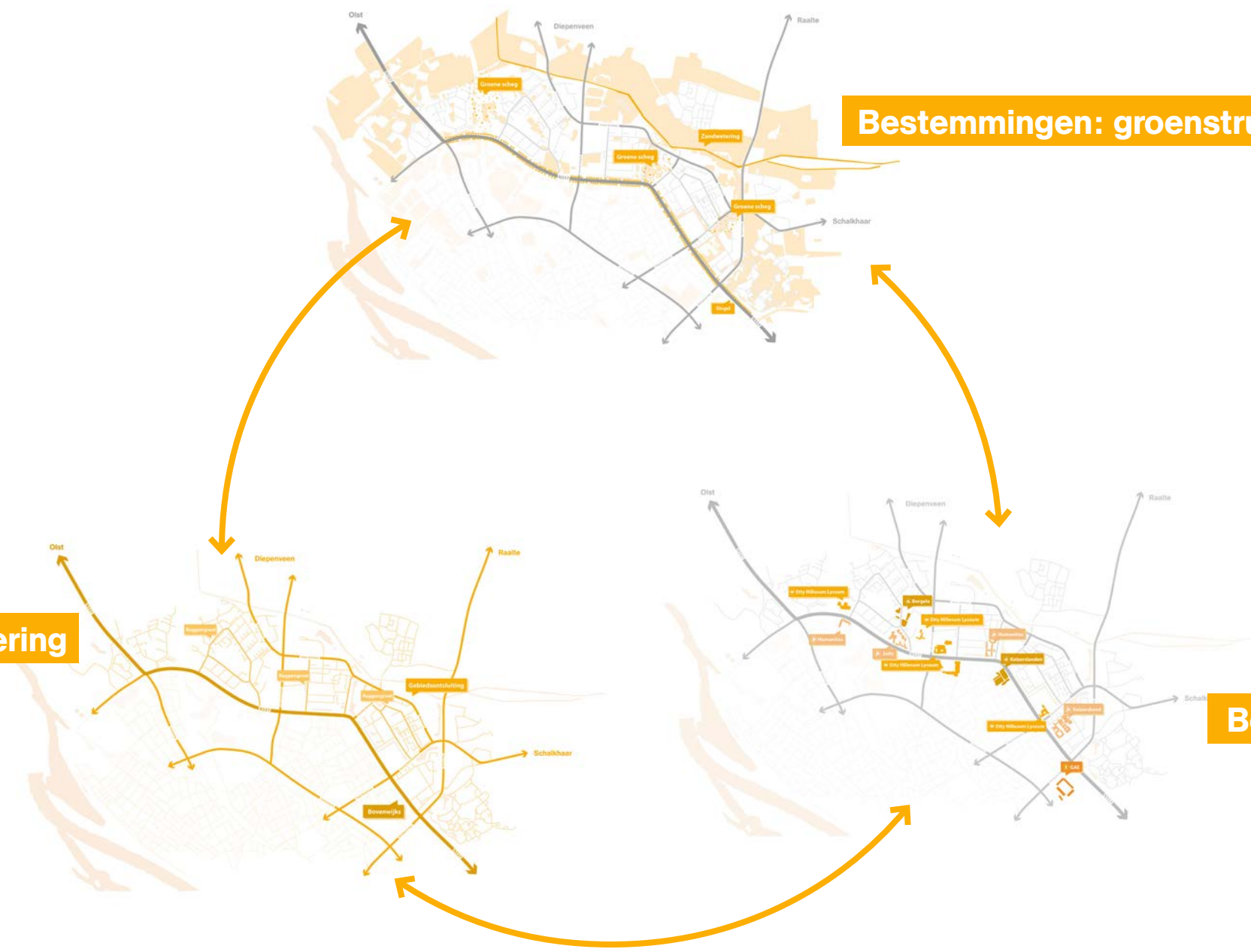
I. Prettig bewegen

Uitdaging: *versterken hiërarchie legt relaties*

Hierarchie en profilering

Bestemmingen: groenstructuur, kernen en buitengebied

Bestemmingen: voorzieningen N377



I. Prettig bewegen

a. Hiërarchie en profilering - duiden hiërarchie

Hiërarchie Keizerslanden en Borgele:

- I. Bovenwijkse structuur
- II. Gebiedsontsluiting
- III. Ruggengraat (verbinden wijken met gebiedsontsluiting)







I. Prettig bewegen

b. Routes tussen bestemmingen - aanwezige functies

Hoge concentratie voorzieningen gekoppeld aan de N377



-  School
-  Maatschappelijke voorzieningen
-  Winkels
-  Sport

I. Prettig bewegen

b. Routes tussen bestemmingen - groenstructuren



I. Prettig bewegen

Uitdaging: *versterken hiërarchie legt relaties*

Hierarchie en profilering



Bestemmingen: groenstructuur



Bestemmingen: voorzieningen



I. Prettig bewegen

a. Hiërarchie en profilering - duiden hiërarchie

Hiërarchie:




- I. Bovenwijkse structuur
- II. Gebiedsontsluiting
- III. Ruggengraat (verbinden Oranjekwartier met gebiedsontsluiting)
- IV. Dwarsverbinders (aansluitingen op Ruggengraat)
- V. Haarvaten



I. Prettig bewegen

b. Routes tussen bestemmingen - aanwezige functies



-  School
-  Maatschappelijke ontmoetingsplek
-  Winkels

I. Prettig bewegen

b. Routes tussen bestemmingen - groenstructuren

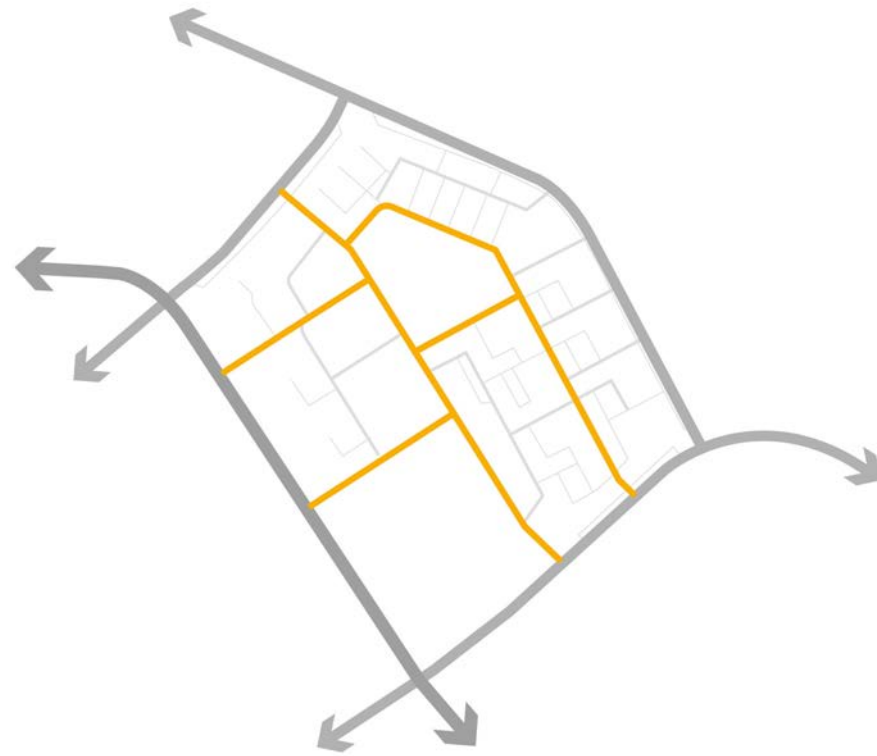


I. Prettig bewegen

Visie - opbouw raamwerk Oranjekwartier

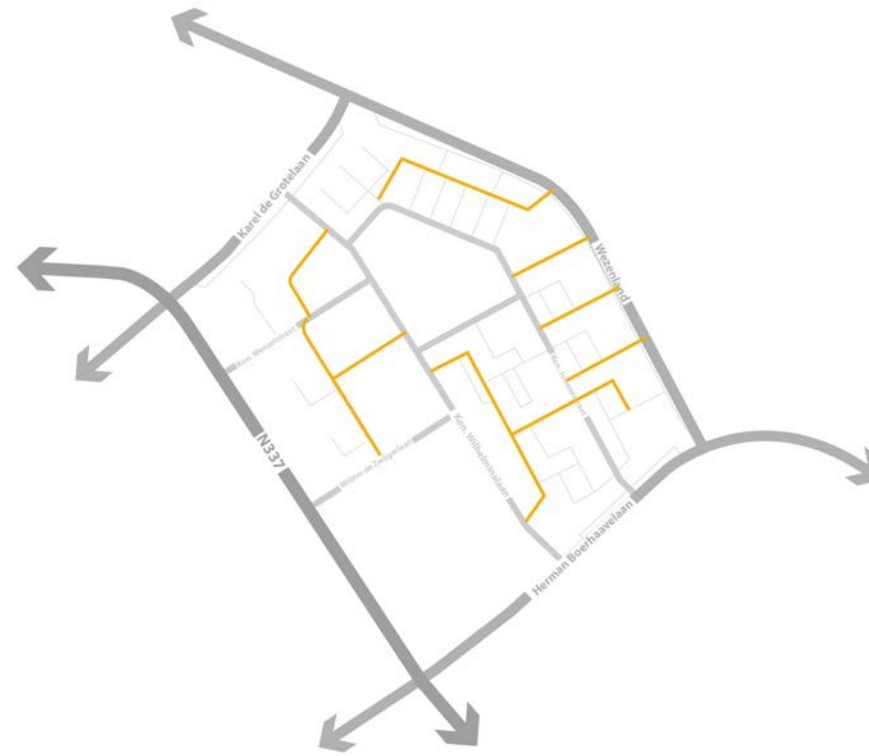
I. Ruggengraat

verbinding met scheggen en Keizerslanden



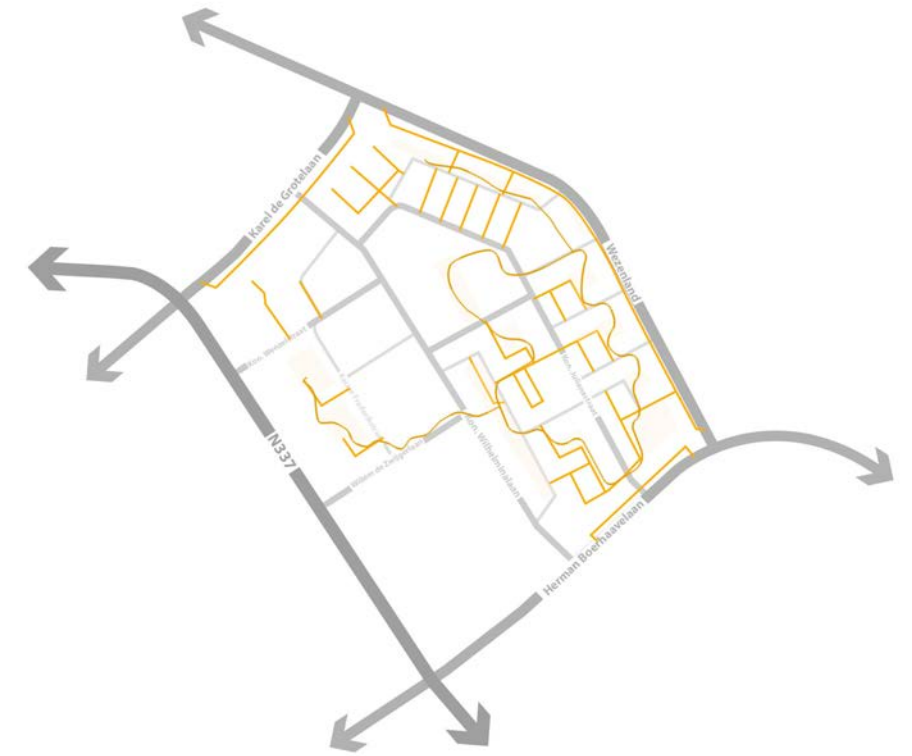
II. Dwarsverbinders

verbinding met Zandweteringpark



III. Fijnmazig netwerk

verbinding met ontmoetingsplekken



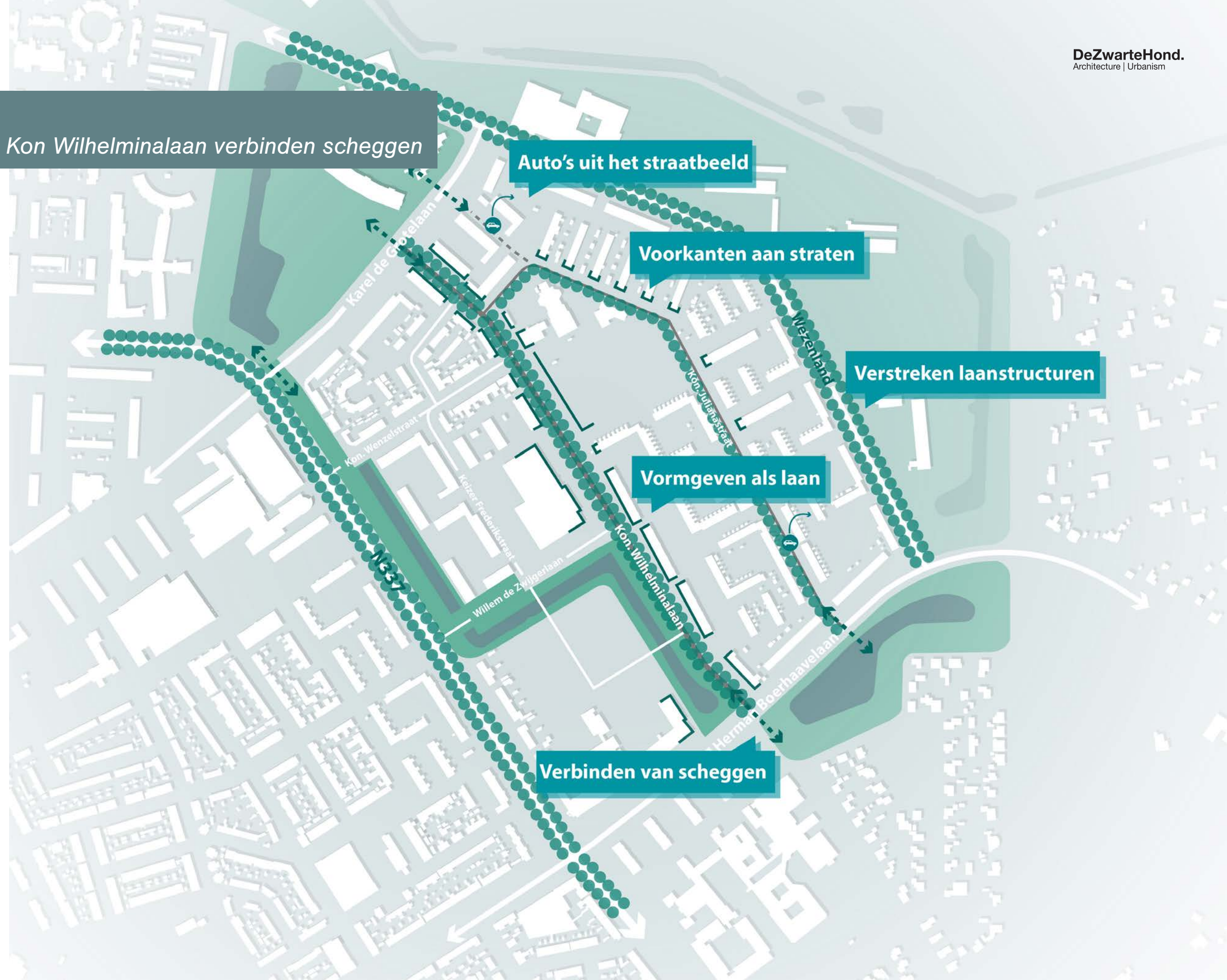
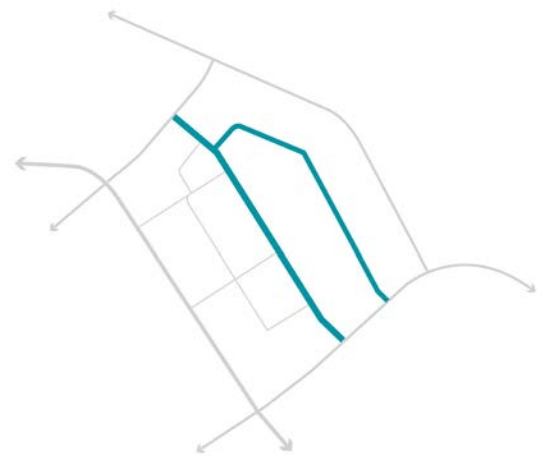
Karakter van de straat

Formeel - visitekaartje van de wijk

Informeel - intimiteit en ontmoeting

I. Prettig bewegen

Visie - Kon Julianastraat en Kon Wilhelminalaan verbinden scheggen



Auto's uit het straatbeeld

Voorkanten aan straten

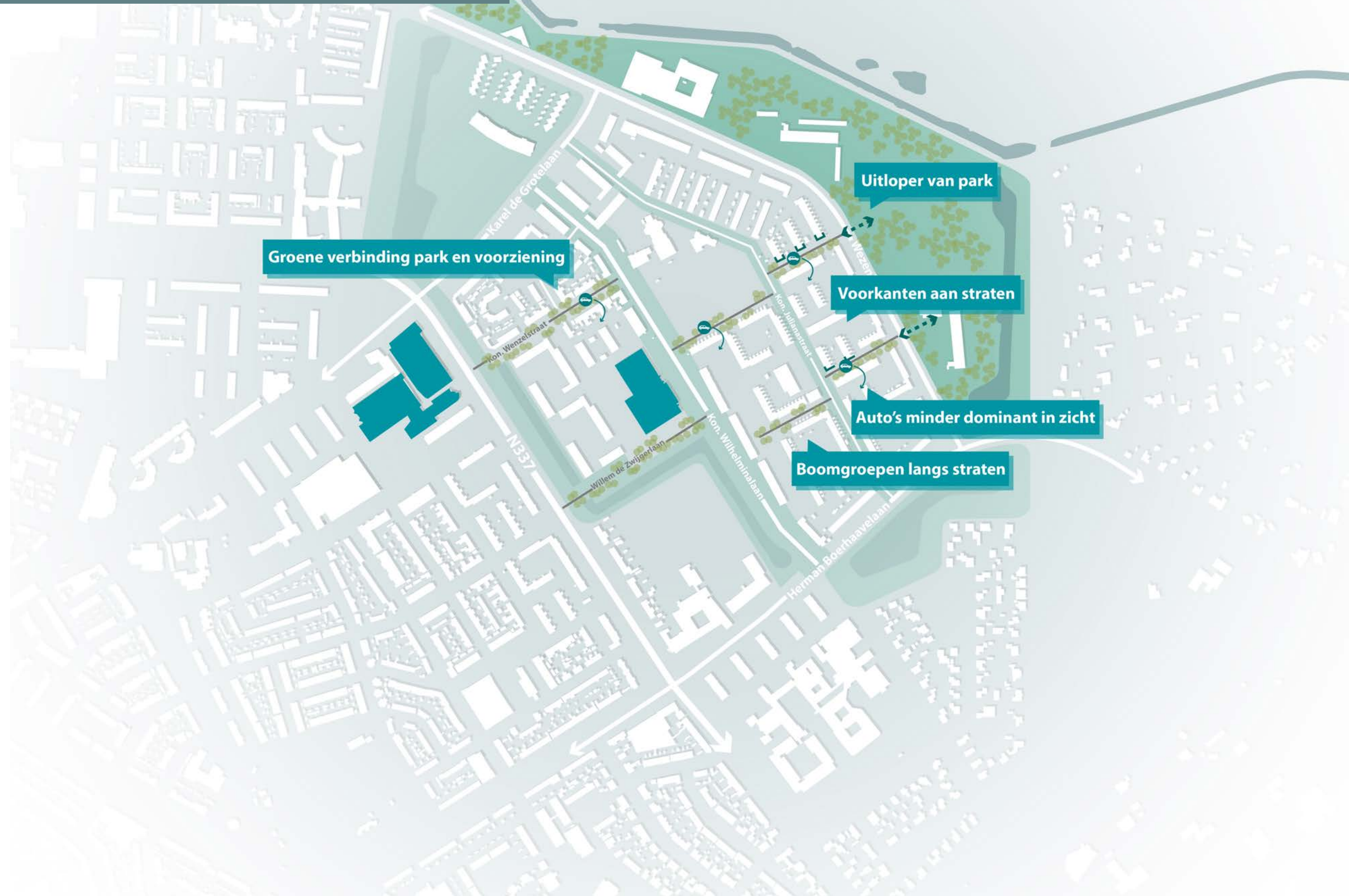
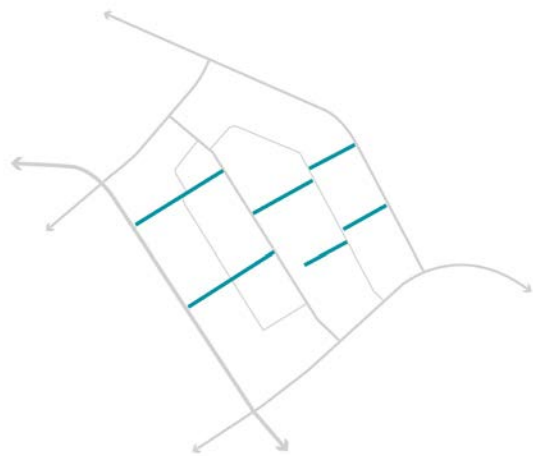
Verstrekten laanstructuren

Vormgeven als laan

Verbinden van scheggen

I. Prettig bewegen

Visie - Oost west routes verbinden voorzieningen en Zandweteringpark



I. Prettig bewegen

Visie - *Struinroutes koppelen hoven aan openbare ruimte*



Struinroute verbindt hoven en openbare ruimtes

Diverse functies toevoegen aan groen

II. Ontmoeting en ogen op straat

Visie en opgave - ontmoetingsplekken en woningoriëntatie koppelen aan nieuwe hiërarchie



II. Ontmoeting en ogen op straat




a. Oriëntatie woningen en bergingen - *bestaande oriëntatie*

- Achterzijden aan doorgaande openbare ruimten
- Achterzijden aan andere openbare ruimten
- Voorzijden



II. Ontmoeting en ogen op straat

a. Oriëntatie woningen en bergingen - *bestaande bergingen*

-  Bergingen aan doorgaande openbare ruimten
-  Bergingen aan secundaire openbare ruimten
-  Garages



II. Ontmoeting en ogen op straat

a. Oriëntatie woningen en bergingen - *visie*

- Voorzijde woningen oriënteren op ruggengraat;
- Bergingen niet zichtbaar vanaf ruggengraat;
- Waar mogelijk geen bergingen aan dwarsliggers;
- Onderzoek naar mogelijkheden herontwikkeling garages aan ruggengraat en dwarsliggers.


- Herorientatie woningen
- Verplaatsen bergingen
- Herontwikkeling garages




II. Ontmoeting en ogen op straat

a. Ontmoetingsplekken - *bestaand*

- Ontmoetingsplekken zijn nauwelijks verbonden met doorgaande openbare ruimtes. Er vinden daar dus nauwelijks spontane ontmoetingen plaats en er zijn weinig ogen op deze plekken.

 Ontmoetingsplekken gekoppeld aan doorgaande openbare ruimten

 Ontmoetingsplekken niet gekoppeld aan doorgaande openbare ruimten




II. Ontmoeting en ogen op straat

a. Ontmoetingsplekken - visie

- Ontmoetingsplekken met elkaar verbinden door een netwerk van slow lane verbindingen;
- Beter verbinden en meer zichtbaar maken maatschappelijke ontmoetingsplekken zoals Masohi met de buurt,
- Herinrichten ontmoetingsplekken;
- Op kruisingen van ruggengraat openbare ruimtes nieuwe ontmoetingsplekken creëren.

— Slow lane

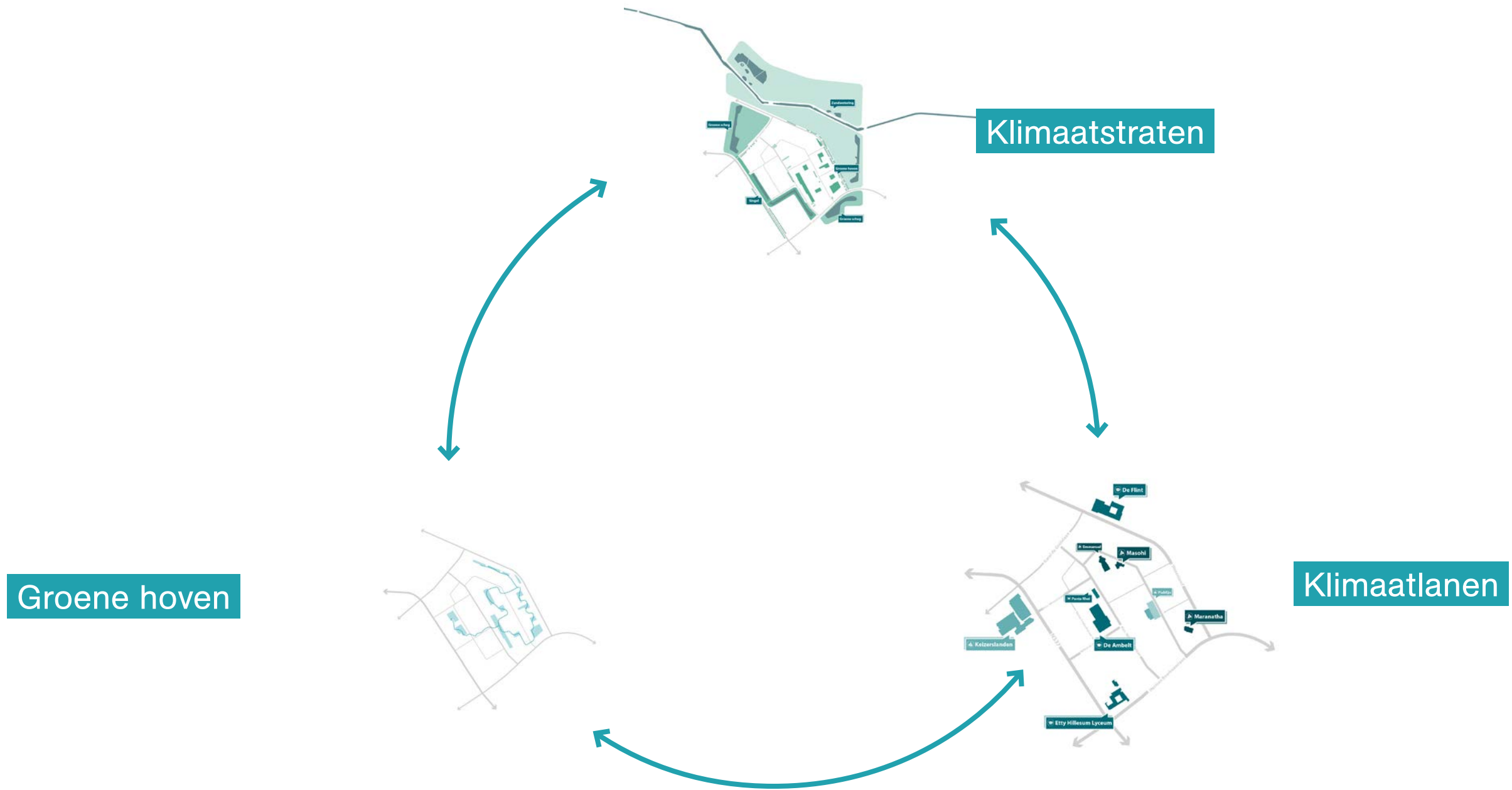
 Herinrichten ontmoetingsplek

 Potentiële nieuwe ontmoetingsplek



III. Klimaatadaptiviteit

Visie - raamwerk vormt robuust systeem voor duurzaam waterbeheer, natuurinclusiviteit en biodiversiteit



III. Klimaatadaptiviteit

a. Duurzaam waterbeheer - situatie - hoogtes en afwateringsrichting

■ Oppervlaktewater

--> Potentiële afwateringsrichting

■ Hoog

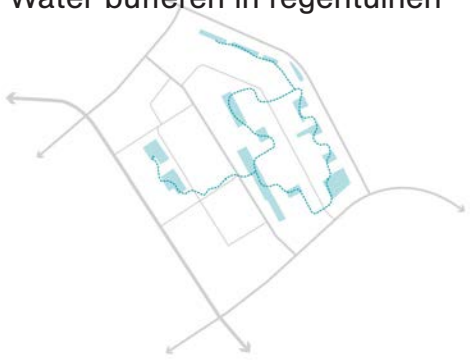
■ Laag



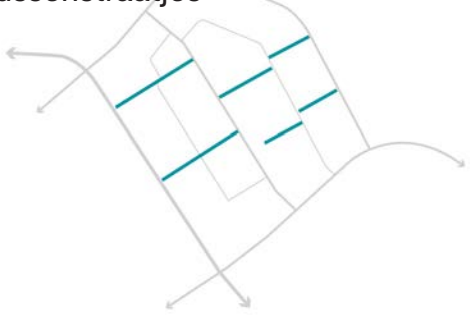
III. Klimaatadaptiviteit

a. Duurzaam waterbeheer - visie

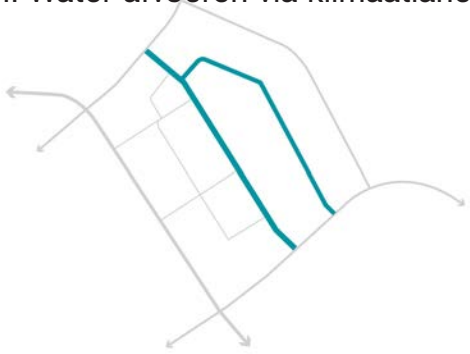
I. Water bufferen in regentuinen







II. Water bufferen in wadi's tussenstraatjes



III. Water afvoeren via klimaatlanen



-  Water bufferen in regentuinen
-  Water bergen in wadi's tussenstraatjes
-  Water afvoeren via klimaatlanen
-  Afwateringsrichting



III. Klimaatadaptiviteit

b. Natuurinclusiviteit en hittestres

-  Verkoeling hoven
-  Biodiversiteit hoven
-  Klimaatlaan: laanbeplanting
-  Klimaatstraat: boomgroepen
-  Aanhechting/verbinding groenstructuren

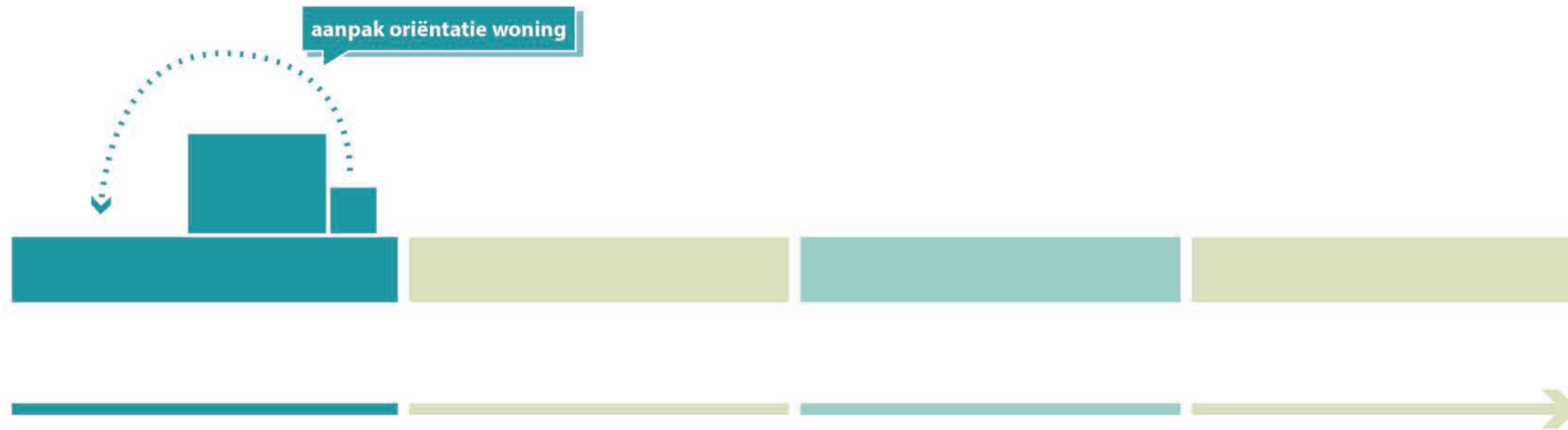


Profielen dragers

3

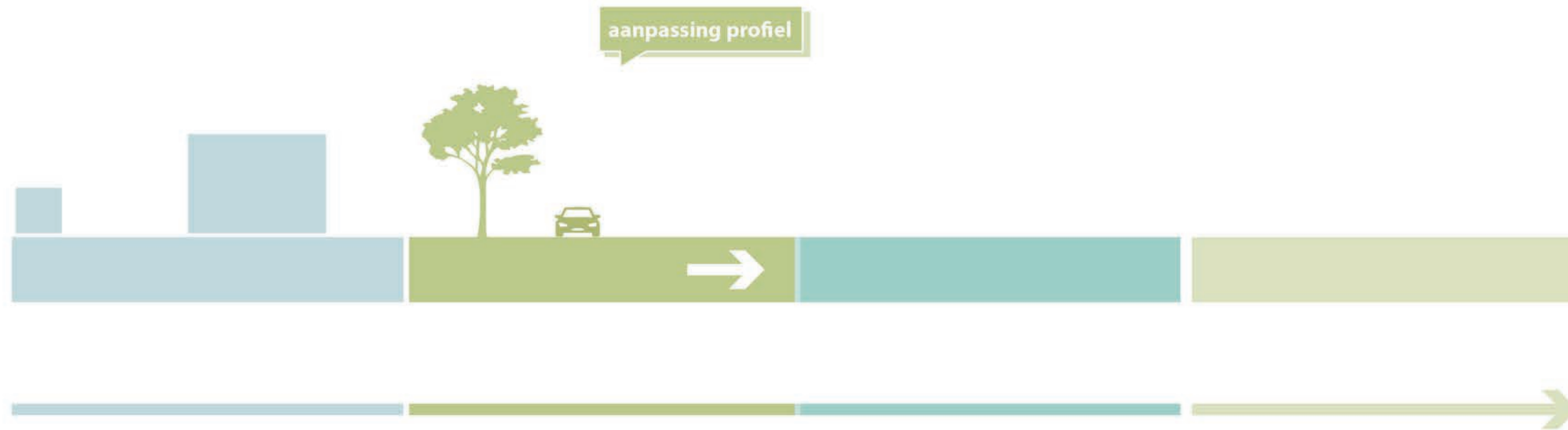
Kettingreactie als strategie aanpak profielen

Stap I - bij elke ontwikkeling van een deelgebied wordt de aangrenzende profiel mee ontwikkeld



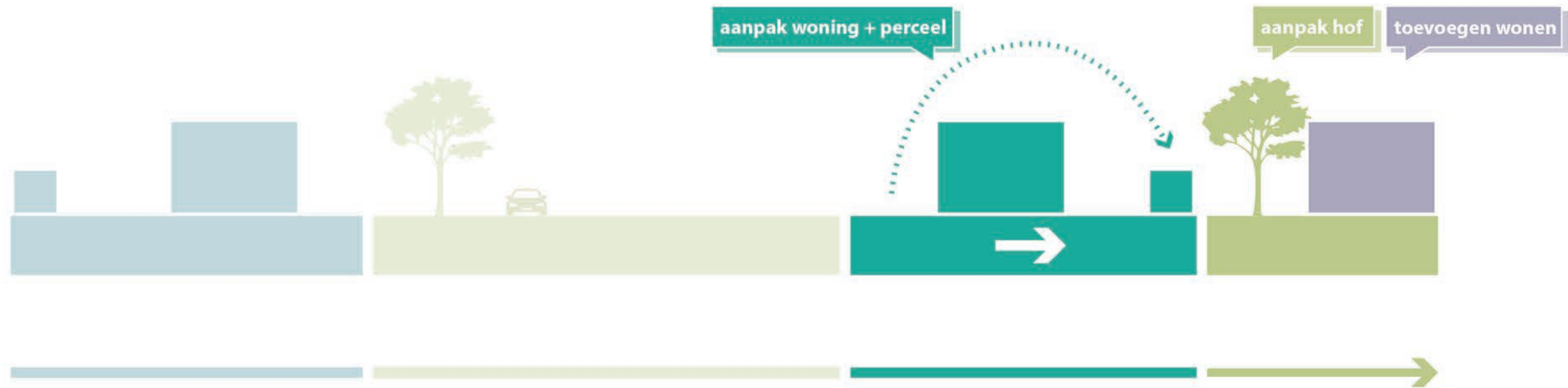
Kettingreactie als strategie aanpak profielen

Stap II - De as van de weg blijft bij ontwikkeling gelijk zodat het aangepaste profiel naadloos aansluit op bestaande profiel. Door bijvoorbeeld het verplaatsen van de berging en aanpassing van de verhouding openbaar en privaat ontstaat er aan de zijde van het ontwikkelde deelgebied ruimte voor inpassing groen, parkeren en voetgangers.



Kettingreactie als strategie aanpak profielen

Stap III - Als ook de ontwikkellocatie aan de andere zijde van het profiel kan ook aan die zijde het profiel worden aangepast.



Aanpassing profielen Koningin Julianastraat

Openbare ruimte

Straatprofiel

- Profiel eenzijdig geschikt voor voetganger.
- Beperkt ruimte voor groen.

Parkeeroplossing

- Eenzijdig, geformaliseerd, langs straat

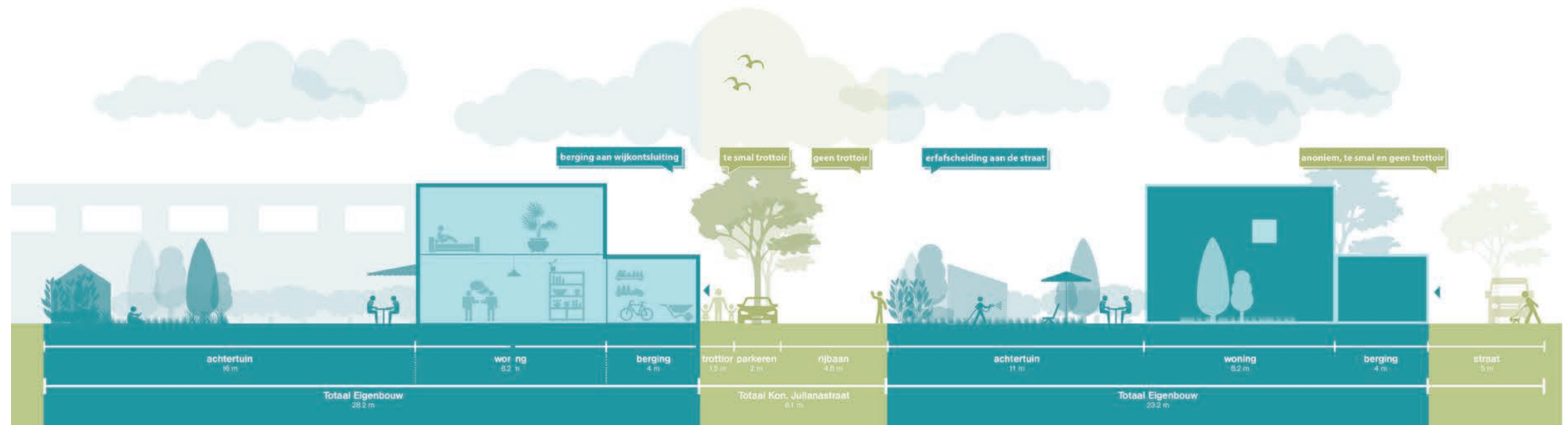
Privaat gebied

Woningoriëntatie

- Achterkanten aan oostzijde.

Bergingen

- Bergingen aan westzijde.



Huidige situatie

Aanpassing profielen Koningin Julianastraat

Openbare ruimte

Straatprofiel

- Verbreden openbaar gebied (door heroriëntatie woningen en verkleinen hoven).
- Meer ruimte voor groen en voetganger

Parkeeroplossing

- Toevoegen parkeercoffers.

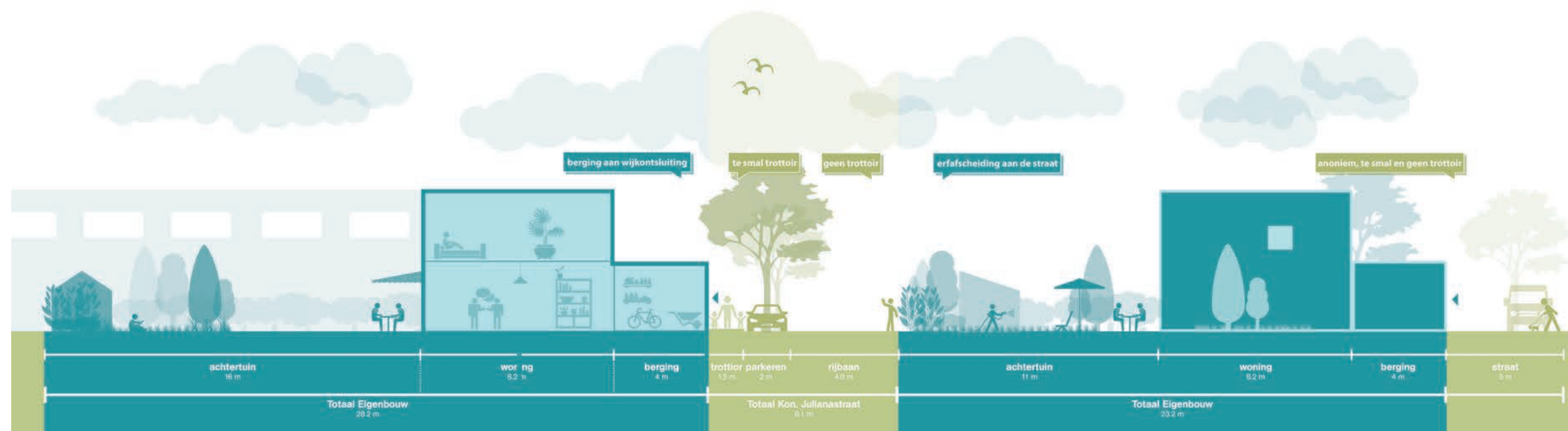
Privaat gebied

Woningoriëntatie

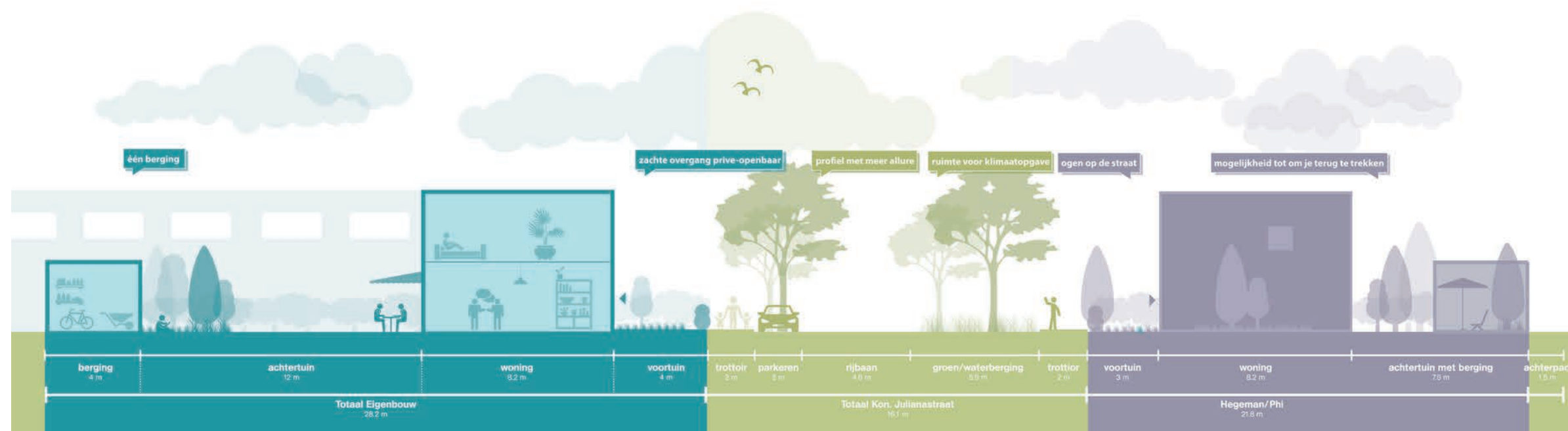
- Voorzijden aan de straat.

Bergingen

- Bergingen aan achterzijden.



Huidige situatie



Voorstel

Aanpassing profielen Mecklenburgstraat

Openbare ruimte

Straatprofiel

- Geen ruimte voor groen.

Parkeeroplossing

- Aan één zijde geformaliseerd parkeren; aan de andere zijde maakt het brede straatprofiel parkeren ook mogelijk.

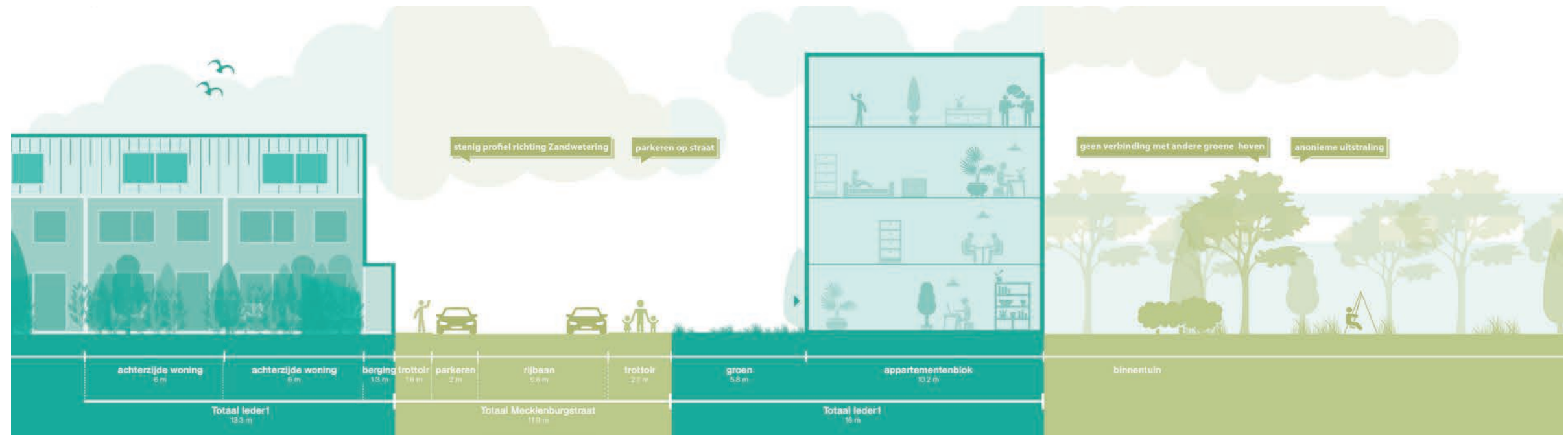
Privaat gebied

Woningoriëntatie

- Aan één zijde zijkanten langs de weg

Bergingen

- Bergingen aan doorgaande openbare ruimte.



Huidige situatie

Aanpassing profielen Mecklenburgstraat

Openbare ruimte

Straatprofiel

- Geen ruimte voor groen.

Parkeeroplossing

- Aan één zijde geformaliseerd parkeren; aan de andere zijde maakt het brede straatprofiel parkeren ook mogelijk.

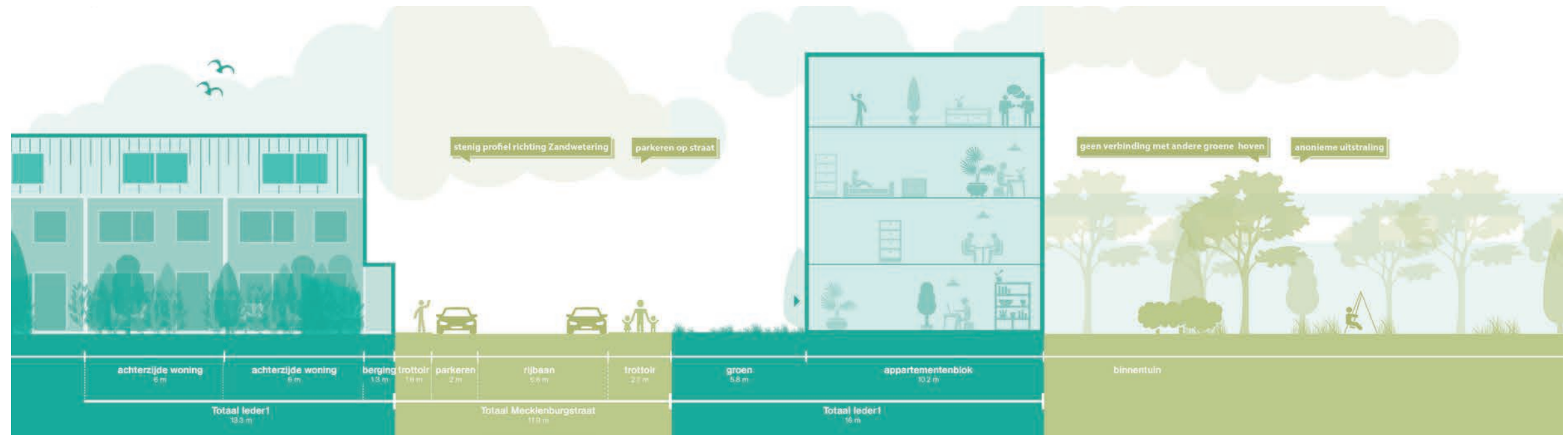
Privaat gebied

Woningoriëntatie

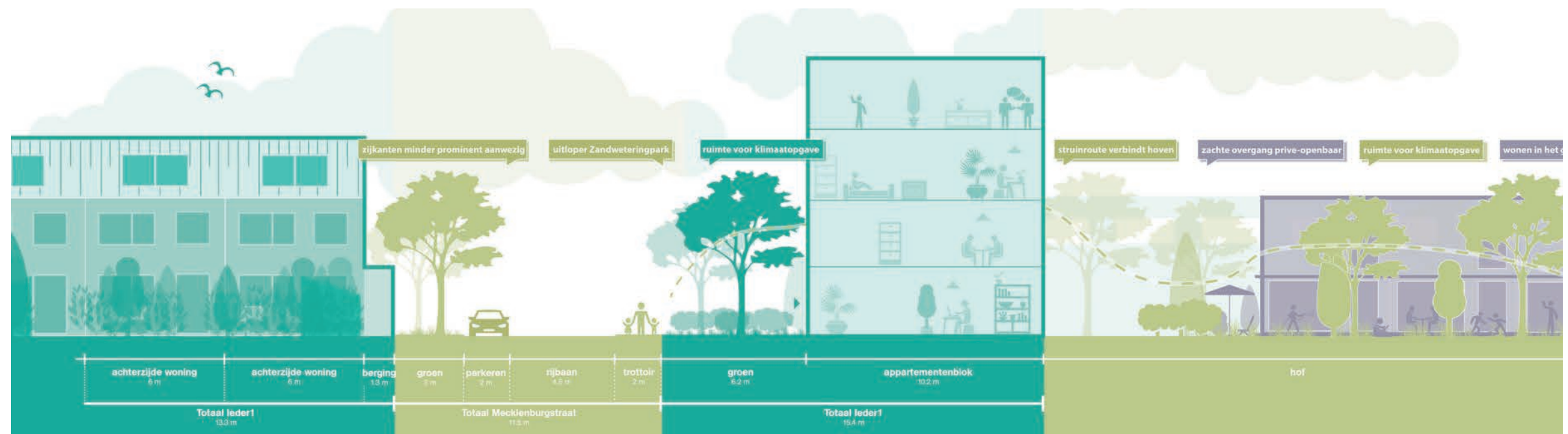
- Aan één zijde zijkanten langs de weg

Bergingen

- Bergingen aan doorgaande openbare ruimte.



Huidige situatie



Voorstel

Aanpassing profielen Prinses Beatrixstraat

Openbare ruimte

Straatprofiel

- Geen groen aanwezig.

Parkeeroplossing

- Door de breedte van de weg en het niet geformaliseerd parkeren wordt aan weerszijden van de weg geparkeerd.

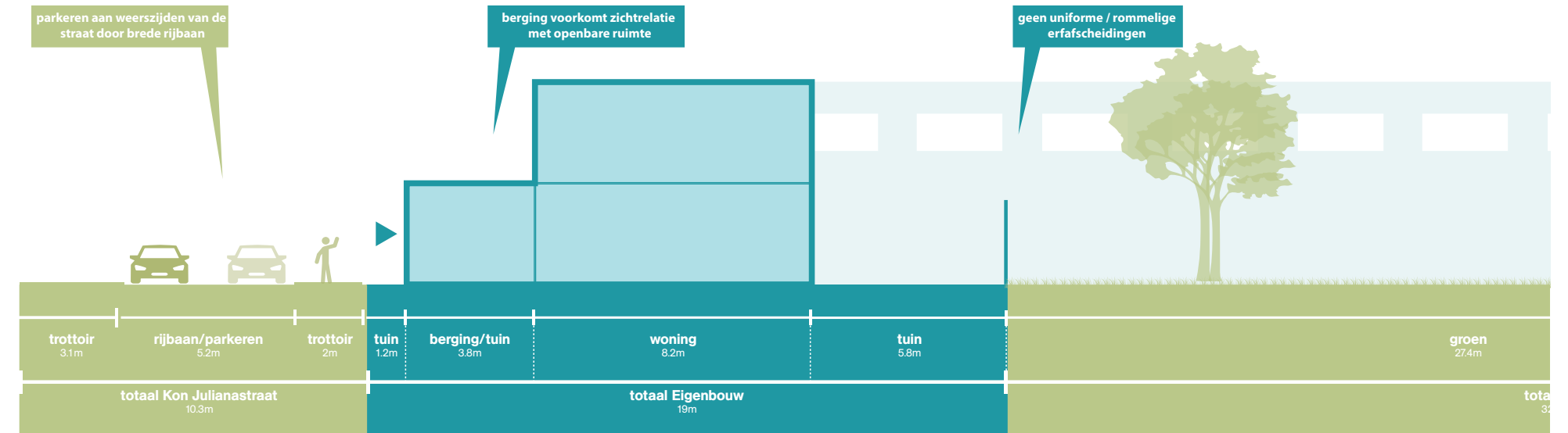
Privaat gebied

Woningoriëntatie

- nvt

Bergingen

- Bergingen aan doorgaande openbare ruimte.



Huidige situatie

Aanpassing profielen Prinses Beatrixstraat

Openbare ruimte

Straatprofiel

- Rijbaan versmallen.

Parkeeroplossing

- Parkeren formaliseren één zijde van de weg.

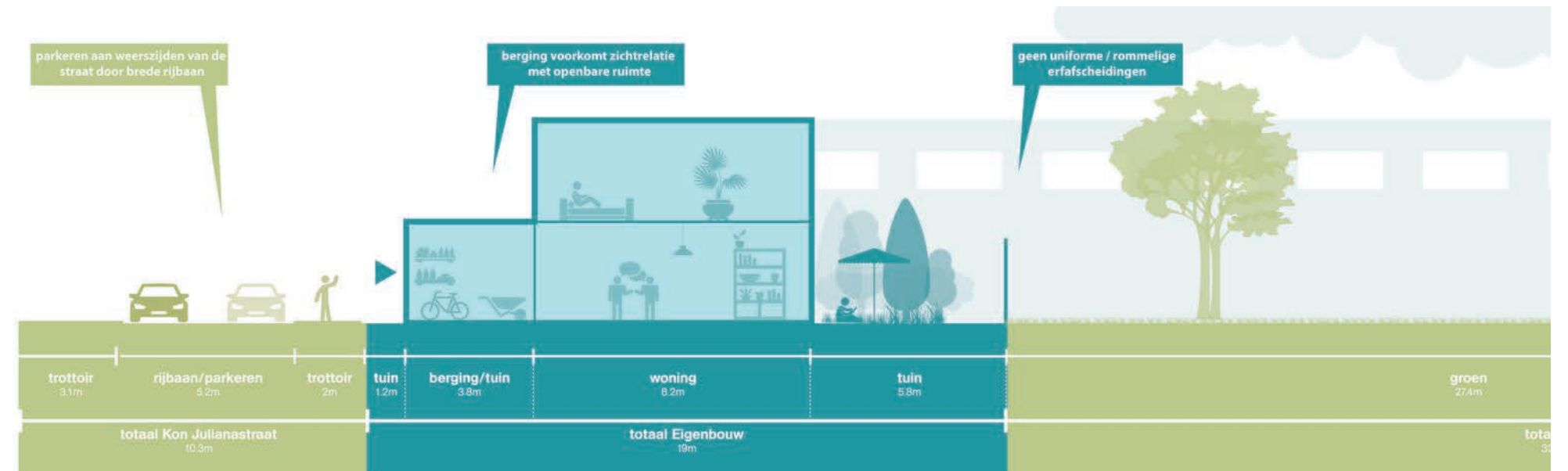
Privaat gebied

Woningoriëntatie

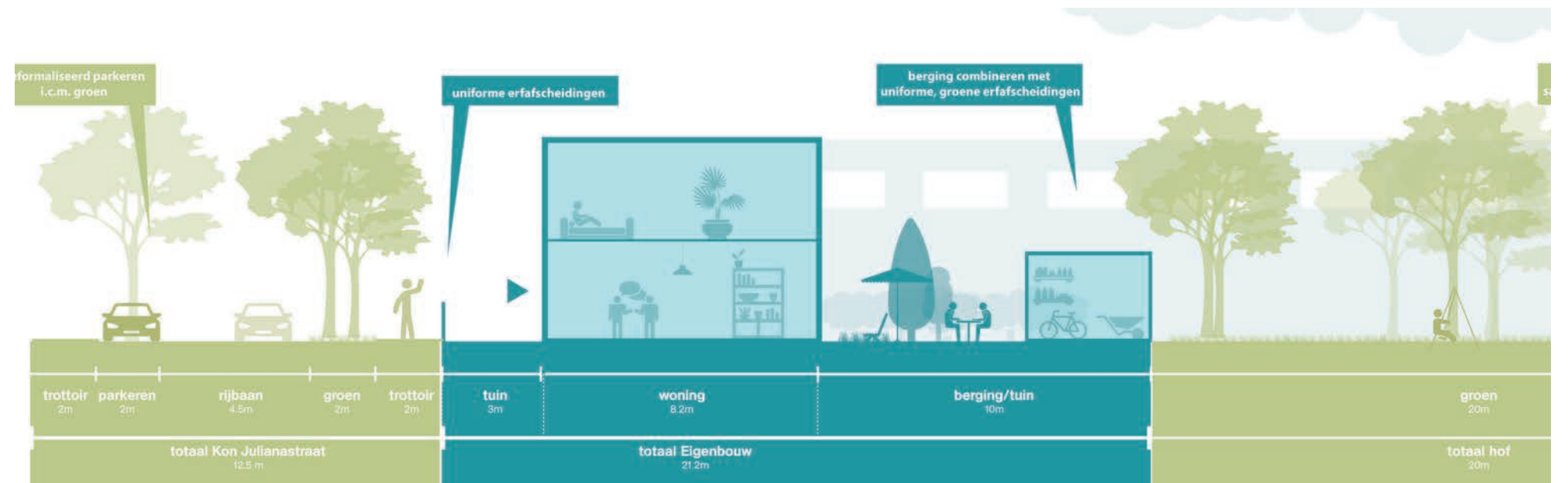
- nvt

Bergingen

- Bergingen aan verplaatsen naar achterzijde.



Huidige situatie



Voorstel

Modellen Koninklijke Driehoek

4

Vaste waardenkaart

Binnen de vaste waardenkaart wordt de hoofdstructuur en ontwikkelrichting van het deelgebied vastgelegd. Binnen de vaste waardenkaart kunnen verschillende modellen worden ontwikkeld die allen gelijkwaardig zijn en bijdragen aan het versterken van de hoofdstructuur van het Oranjekwartier.

- Fijnmazig netwerk
- Nieuwbouw woningen
- Renovatie woningen (incl. heroriëntatie)
- Renovatie woningen
- Bestaande woningen
- Oriëntatie woningen
- Bestaande bomen - in te passen
- Parkeren - geclusterd
- P Parkeren - langs straat



Model A

Model A wordt gekenmerkt door dichtere bebouwingsstructuur met gesloten hoeken die routes naar onder meer Masohi, de groene scheggen en het Zandweteringpark begeleiden.



Model B

In model B zijn de hoeken geopend waardoor de hoekwoningen praktischere achtertuinen krijgen.

(voorkeursmodel)



Model C

In Model C heeft een meer transparante opzet. Naast rijwoningen is er ook ruimte voor halfvrijstaande woningen in een hoger prijssegment.



Modellen Mecklenburgstraat

5

Vaste waardenkaart

Binnen de vaste waardenkaart wordt de hoofdstructuur en ontwikkelrichting van het deelgebied vastgelegd. Binnen de vaste waardenkaart kunnen verschillende modellen worden ontwikkeld die allen gelijkwaardig zijn en bijdragen aan het versterken van de hoofdstructuur van het Oranjekwartier.

- Fijnmazig netwerk
- Nieuwbouw woningen
- Renovatie woningen (incl. heroriëntatie)
- Renovatie woningen
- Bestaande woningen
- Oriëntatie woningen
- Bestaande bomen - in te passen
- Parkeren - geclusterd
- P Parkeren - langs straat



Model A

(voorkeursmodel)



Voorkeur

Model B

In model B wordt het groen rond de portiekflats onderdeel van de openbare groenstructuur. Door het parkeren geclusterd op te lossen wordt het fijnmazige netwerk tussen de Mecklenburgstraat, de Prinses Irenestraat en de Prinses Margrietstraat versterkt.



Model C

In model C worden de bergingen aan de Prinses Irenestraat en de Prinses Margrietstraat herontwikkeld tot woningbouw. Ook de kopwoningen van de nieuw te bouwen woningen oriënteren zich naar deze straten waardoor de relatie tussen woning en publieke ruimte verder wordt versterkt.



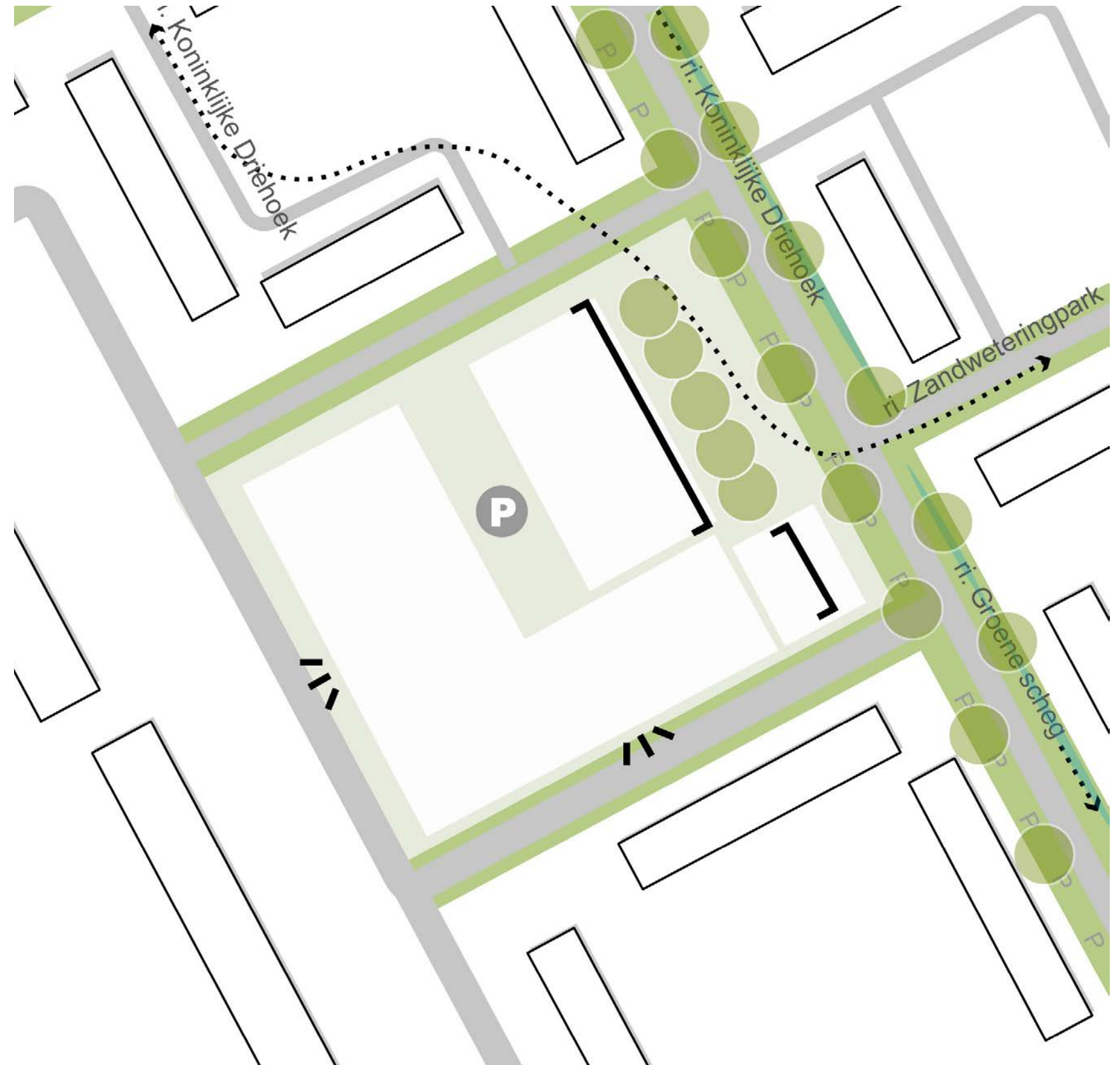
Denkrichtingen Piekfijnplein

6

Vaste waardenkaart

Binnen de vaste waardenkaart wordt de hoofdstructuur en ontwikkelrichting van het deelgebied vastgelegd. Binnen de vaste waardenkaart kunnen verschillende modellen worden ontwikkeld die allen gelijkwaardig zijn en bijdragen aan het versterken van de hoofdstructuur van het Oranjekwartier.

- Fijnmazig netwerk
- Nieuwbouw woningen
- Renovatie woningen (incl. heroriëntatie)
- Renovatie woningen
- Bestaande woningen
- ┌ Oriëntatie woningen
- Bestaande bomen - in te passen
- Parkeren - geclusterd
- P Parkeren - langs straat



Denkrichting A

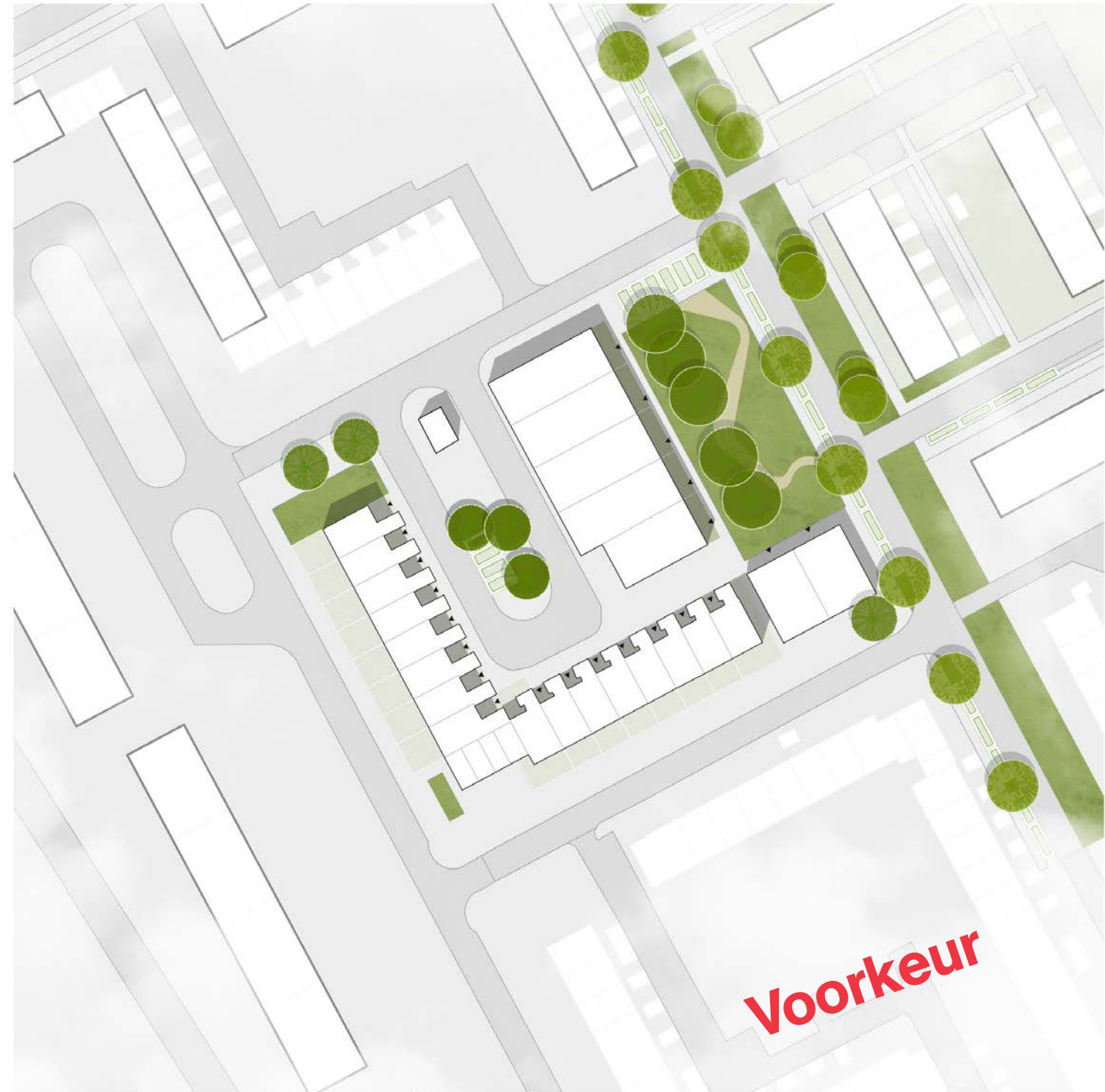
Voor de functies aan het Piekfijplein wordt een bestemmingsplan wijziging doorgevoerd die wonen in de plint mogelijk maakt. De functies aan het Piekfijplein kunnen zo stapsgewijs transformeren naar woningen.



Denkrichting B

Eigenaren worden actief gestimuleerd om de plinten te transformeren naar woningen. Het Piekfijplein wordt heringericht en sluit qua vormgeving en gebruik aan op de andere groene hoven die met elkaar in verbinding staan door middel van een fijnmazig netwerk.

(voorkeursmodel)



Denkrichting C

Herorientatie woningen Pr. bernhardstraat en Waldeck Pyrmondstraat
en herinrichting parkeerhof.



Denkrichting D

Volledige herontwikkeling



Denkrichting E

Volledige herontwikkeling



Modellen Bezit Eigenbouw

7

Bestaande situatie

Openbare ruimte

Prinses Beatrixstraat

- Eenzijdig informeel parkeren;
- Geen groen.

Koningin Julianastraat

- Eenzijdig formeel parkeren;
- Boomstructuur enig aanwezige groen.

Prins Bernhardstraat

- Vernieuwde inrichting.

Hof

- Doorgaande autoroute met circa 10pp.

Privaat gebied

Bergingen

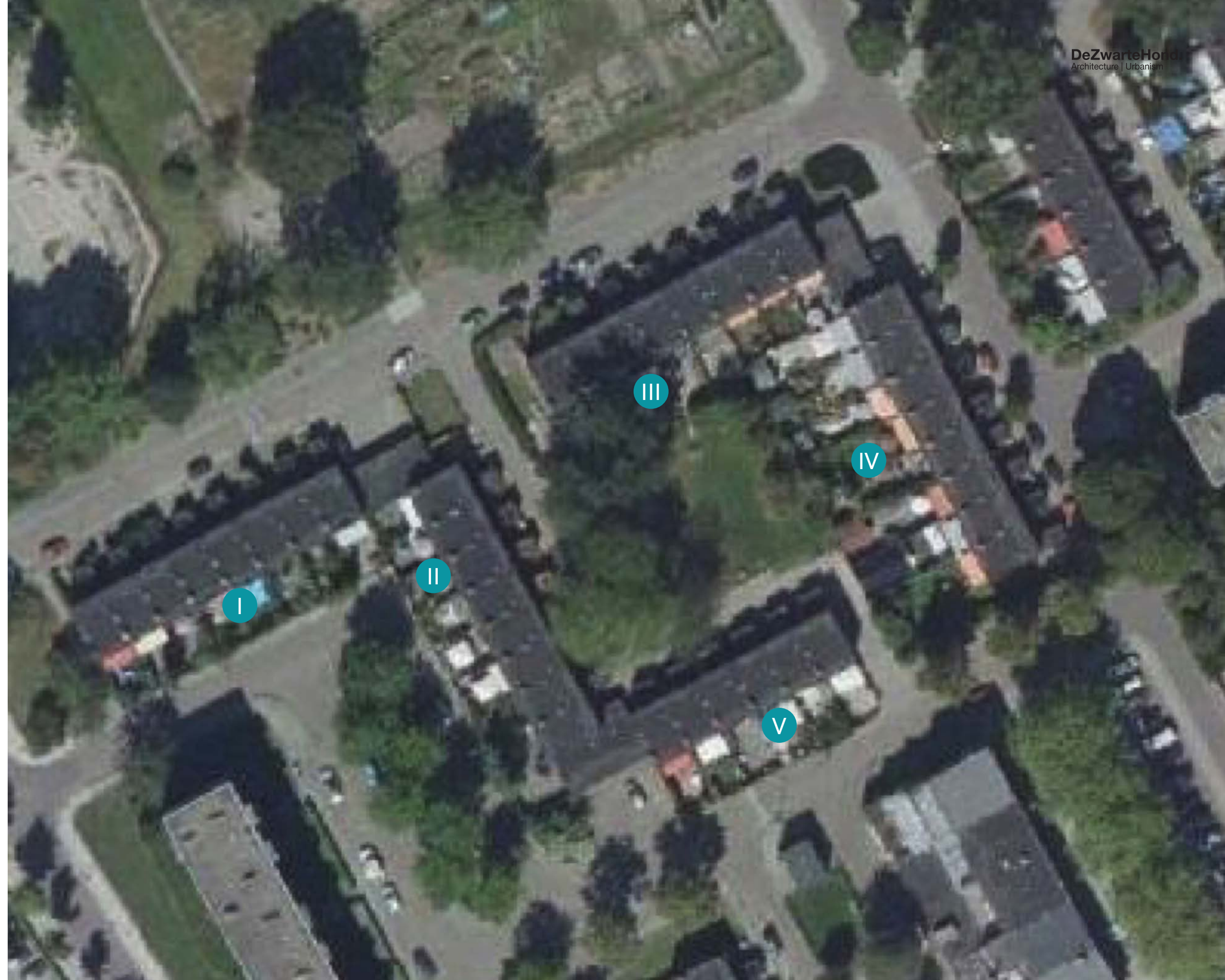
- Bergingen aan voorzijde.

Overgangen openbaar-privaat

- Voorzijde geen uniforme erfafscheidingen;
- Achterzijde geen uniforme erfafscheidingen;

Diepte achtertuinen

- Situatie I ca. 7.8m
- Situatie II ca. 6.9m
- Situatie III ca. 8.8m
- Situatie IV ca. 15.8m
- Situatie V ca. 8.9m



Model I Verplaatsen bergingen

Openbare ruimte

Prinses Beatrixstraat

- Rijbaan versmallen;
- Parkeren formaliseren;
- Groen toevoegen (ruimtwinst door ontwikkeling Koninklijke Driehoek).

Koningin Julianastraat

- Rijbaan versmallen;
- Parkeren formaliseren;
- Groen toevoegen (ruimtwinst door omdraaien woningen);

Prins Bernhardstraat

- Aansluiten op vernieuwde inrichting.

Hof

- Ongewijzigd.

Privaat gebied

Bergingen

- Bergingen aan verplaatsen naar achterzijde tuin (op eigen terrein).

Overgangen openbaar-privaat

- Voorzijde gebouwde, uniforme erfafscheidingen;
- Achterzijde groene, uniforme erfafscheidingen combineren met bergingen.

Diepte achtertuinen

- Situatie I ca. 7.8m
- Situatie II ca. 6.9m
- Situatie III ca. 8.8m
- Situatie IV ca. 15.8m
- Situatie V ca. 8.9m



Model II

Verruimen achtertuinen

Openbare ruimte

Prinses Beatrixstraat

- Rijbaan versmallen;
- Parkeren formaliseren;
- Groen toevoegen (ruimtwinst door ontwikkeling Koninklijke Driehoek).

Koningin Julianastraat

- Rijbaan versmallen;
- Parkeren formaliseren;
- Groen toevoegen (ruimtwinst door omdraaien woningen);

Prins Bernhardstraat

- Mogelijkheid verruimen achtertuinen nader te onderzoeken..

Hof

- Ongewijzigd.

Privaat gebied

Bergingen

- Bergingen aan verplaatsen naar achterzijde, verruimde tuin;
- Kopwoningen Pr. Beatrixstraat-Kon. Julianastraat collectieve bergingen.

Overgangen openbaar-privaat

- Voorzijde gebouwde, uniforme erfafscheidingen;
- Achterzijde groene, uniforme erfafscheidingen combineren met bergingen.

Diepte achtertuinen

- Situatie I ca. 9.6m
- Situatie II ca. 8.7m
- Situatie III ca. 10.6m
- Situatie IV ca. 12.4m
- Situatie V ca. 10.7m



Model III

Autovrij hof als verlengstuk tuin

Openbare ruimte

Prinses Beatrixstraat

- Profiel idem model II;
- Parkeerplaatsen toevoegen rond bergingen.

Koningin Julianastraat

- Idem model II.

Prins Bernhardstraat

- Mogelijkheid verruimen achtertuinten nader te onderzoeken..
- Groen toevoegen in openbare ruimte (heesters) als robuuste afscheiding openbaar-privaat).

Hof

- Autovrije, groene verblijfsplek.

Privaat gebied

Bergingen

- I, II en IV: bergingen verplaatsen naar achterzijde.
- II en V: bergingen combineren met vlonder en pergola constructie.

Overgangen openbaar-privaat

- Voorzijde gebouwde, uniforme erfafscheidingen;
- Achterzijde groene, uniforme erfafscheidingen combineren met bergingen.

Diepte achtertuinten

- Situatie I ca. 9.6m
- Situatie II ca. 6.9m
- Situatie III ca. 6.3m
- Situatie IV ca. 8.5m
- Situatie V ca. 8.9m



Model IV Verruimen achtertuinen

Openbare ruimte

Prinses Beatrixstraat

- Profiel idem model II;
- Parkeerplaatsen toevoegen rond bergingen.

Koningin Julianastraat

- Idem model II.

Prins Bernhardstraat

- Mogelijkheid verruimen achtertuinen nader te onderzoeken..
- Groen toevoegen in openbare ruimte (heesters) als robuuste afscheiding openbaar-privaat).

Hof

- Autovrije, groene verblijfsplek.

Privaat gebied

Bergingen

- I, II en IV: bergingen verplaatsen naar achterzijde.
- II en V: bergingen combineren met vlonder en pergola constructie.

Overgangen openbaar-privaat

- Voorzijde gebouwde, uniforme erfafscheidingen;
- Achterzijde groene, uniforme erfafscheidingen combineren met bergingen.

Diepte achtertuinen

- Situatie I ca. 9.6m
- Situatie II ca. 6.9m
- Situatie III ca. 6.3m
- Situatie IV ca. 8.5m
- Situatie V ca. 8.9m



Model V Ontwikkeling garages

Openbare ruimte

Prinses Beatrixstraat
• Profiel idem model II.

Koningin Julianastraat
• Idem model II.

Prins Bernhardstraat
• Idem model III.

Hof
• Idem model III.

Privaat gebied

Bergingen
• Idem model III.

Overgangen openbaar-privaat
• Idem model III.

Diepte achtertuinen
• Idem model III.



Modellen Maranathaplein

8

Studiegebied

In samenwerking met onder meer de Gemeente Deventer, Hegeman Bouwgroep, Phi Vastgoed en Woonbedrijf Ieder1 werkt De Zwarte Hond al geruime tijd aan de herontwikkeling van het Oranjekwartier in Deventer.

Op basis van de visie voor het Oranjekwartier heeft De Zwarte Hond eind 2019 onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het studiegebied Kon. Julianastraat (zuidzijde) en de Pr. Marijkestraat/ Maranathaplein (zie kaart).

Deze studie heeft betrekking op het verbeteren van de kwaliteit van de huidige woningen en de structuur van het Oranjekwartier. Er is onder andere gekeken naar het wijzigen van de woningoriëntatie, het eventueel vergroten van tuinen en herprofilering van de ontsluitingsstructuur en de openbare ruimte rond de woningen. Op 12 december 2019 heeft De Zwarte Hond de eerste Studie gepresenteerd en afgesloten met een vaste waardekaart voor het gebied.



----- Studiegebied woningoriëntatie en bergingen

----- Studiegebied ontsluitingsstructuur

Opgave

Woningniveau

I Bergingen naar achtertuin

- Waldeck Pymontstraat (zuid)
- Koningin Julianastraat (west)
- Prinses Marijkestraat (oost)

II Oriëntatie omdraaien

- Koningin Julianastraat (oost)

III Onderzoek woningen

Maranathaplein

- Onderzoeken of aanpassingen nodig zijn ten gevolge van het aanpassen van de ontsluitingstructuur (zie V)

IV Onderzoek woningen

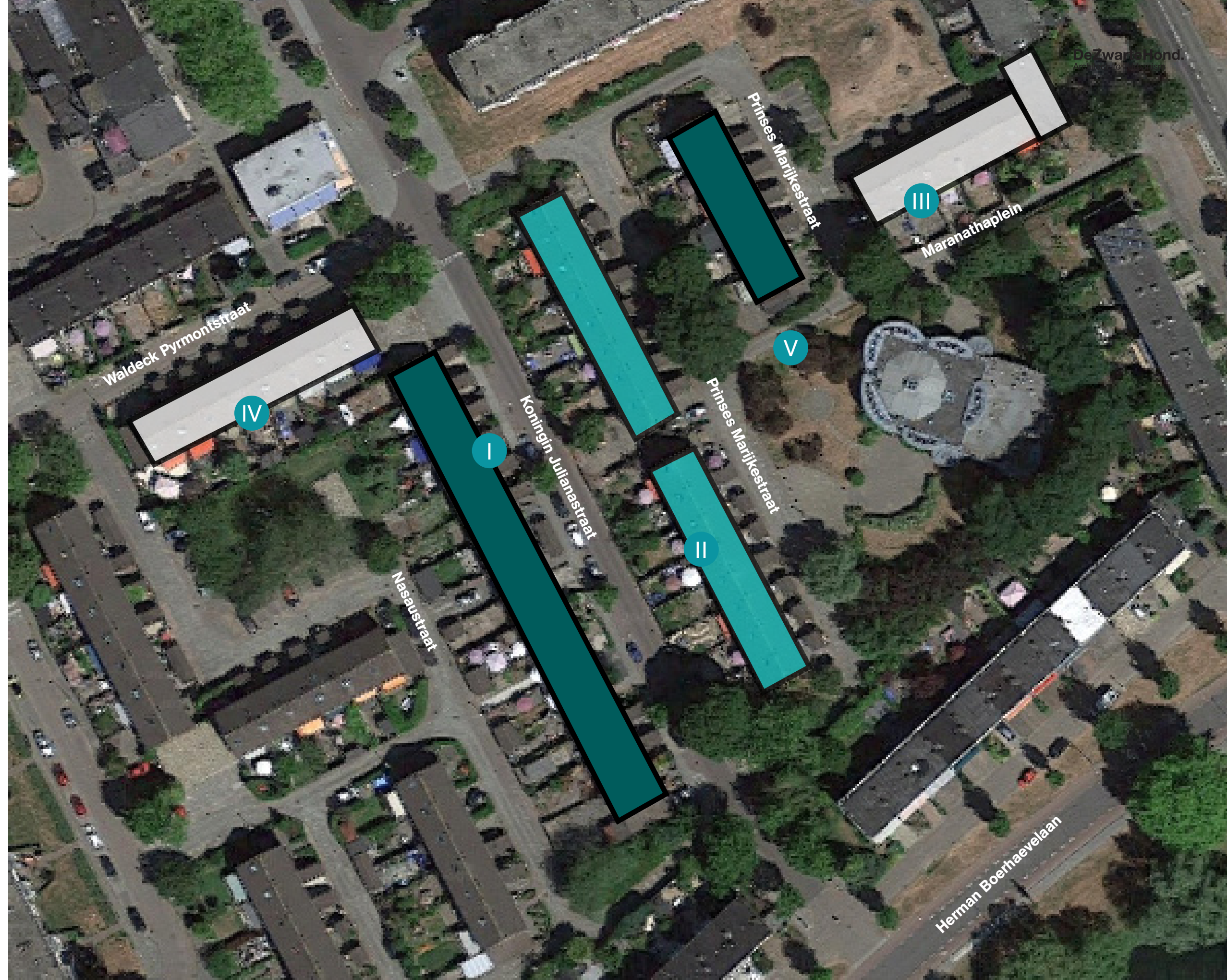
Waldeck Pymontstraat

- Het is de wens om ook de bergingen naar de achtertuin te brengen maar vooralsnog valt dit buiten de concrete opgave op dit moment

Openbaar gebied

V Ontsluiting en openbare ruimte

- Onderzoeken aanpassingen ontsluitingsstructuur Prinses Marijkestraat en Maranathaplein



Vaste waardekaart

Concept / basis = model B = voorkeur

Binnen de vaste waardenkaart wordt de hoofdstructuur en ontwikkelrichting van het deelgebied vastgelegd. Binnen de vaste waardenkaart kunnen verschillende modellen worden ontwikkeld die allen gelijkwaardig zijn en bijdragen aan het versterken van de hoofdstructuur van het Oranjekwartier.

----- Fijnmazig netwerk

■ Renovatie woningen (incl. heroriëntatie)

■ Verplaatsing berging van voorzijde naar achterzijde

■ Bestaande woningen

┌ Oriëntatie woningen

● Bestaande bomen - in te passen

● Parkeren - geclusterd

P Parkeren - langs straat



Aanpassing profiel Koningin Julianastraat

Openbare ruimte

Straatprofiel

- Verbreden openbaar gebied (door heroriëntatie woningen).
- Meer ruimte voor groen en voetganger

Parkeeroplossing

- Langsparkeren langs Julianastraat en dwarsparkeren aan Maranathaplein

Privaat gebied

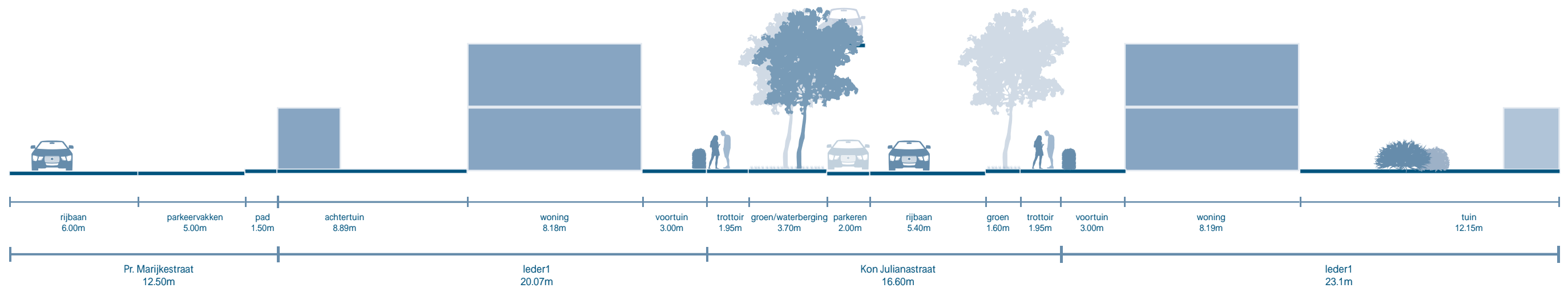
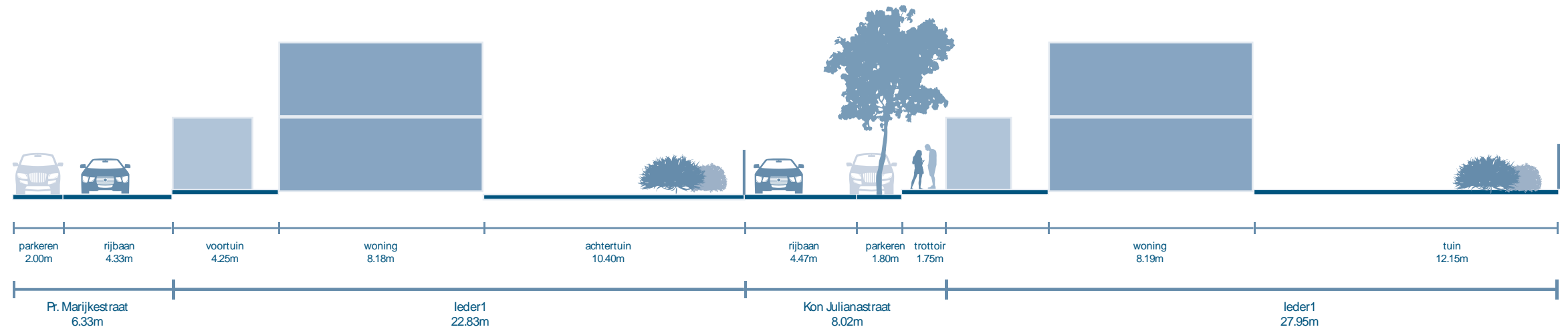
Woningoriëntatie

- Voorzijden aan de straat.

Bergingen

- Bergingen aan achterzijden.

* Uitgangspunt; plek en breedte rijbaan blijft gelijk aan huidige situatie



Bovenstaand profiel is gebaseerd op het principeprofiel uit de bijlage van het uitvoeringsbesluit. Dit profiel is nog aan verandering onderhevig

Model 1

Om het gewenste profiel voor de Kon. Julianastraat te realiseren zijn drie ingrepen essentieel:

I: Het naar de achtertuinen verplaatsen van de bergingen.

II: Het omdraaien van de oriëntatie van de woningen zodat de entrees aan de Kon. Julianastraat komen te liggen.

III: Een essentiële ingreep om een deel van de tuinen aan de Kon. Julianastraat te vergroten is het opheffen van de rijbaan aan de oostzijde van de woningen.

Daarnaast is de openbare rijbaan met bijbehorende parkeerplaatsen langs het Maranathaplein heringericht zodat de parkeerplaatsen grenzen aan zijgevels of achtertuinen en de kwaliteit van de openbare ruimte wordt verbeterd.



Model 1

inclusief huidige eigendomsgrenzen



Model 2

doorvertaling modellen Mecklenburgstraat

Ingrepen:

- I: Het slopen van garages en bouwen van 3 nieuwe woningen
- II: Nieuwbouw verandawoningen met achterkanten tegen achterkanten
- III: Doortrekken van struinroute vanaf het studiegebied Mecklenburgstraat tot Maranathaplein waardoor collectief groen ontstaat met enkel voorkanten.
- IV: Toevoeging parkeerplaatsen rond de kerk

Consequenties:

- Sloop van 6 woningen en 5 garages
- Nieuwbouw van 9 woningen
- Meer mogelijkheden om groene ruimtes beter te verbinden door middel van letterlijke struinroutes die doorlopen.
- Kerk krijgt een gezicht aan een mooie groene openbare ruimte.



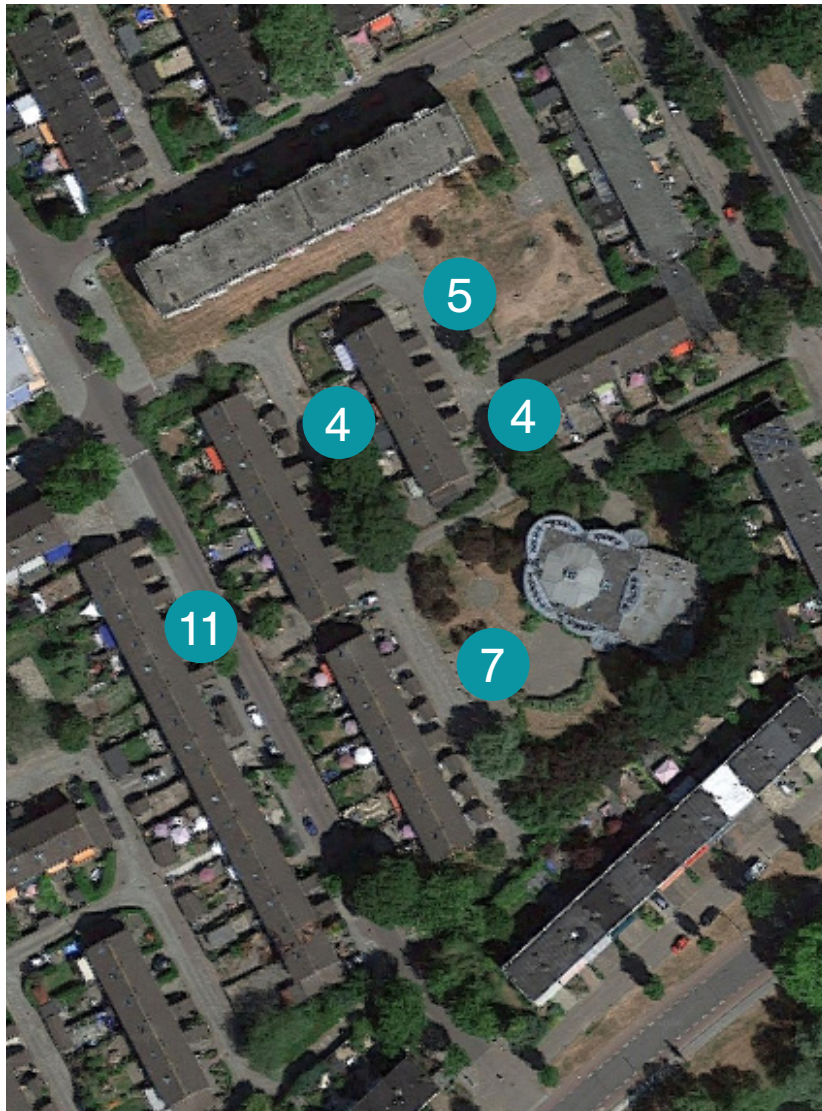
Parkeeraantallen

huidige situatie vergeleken met modellen

Aantallen huidige situatie

- Julianastraat: 11 langspaarkeerplaatsen
- Marijkestraat: 11 langspaarkeerplaatsen
- Marijkestraat: 9 dwarsparkeerplaatsen

Totaal: 31 parkeerplaatsen



Aantallen model 1

- Julianastraat: 16 langspaarkeerplaatsen
- Marijkestraat: 0 langspaarkeerplaatsen
- Marijkestraat: 15 dwarsparkeerplaatsen

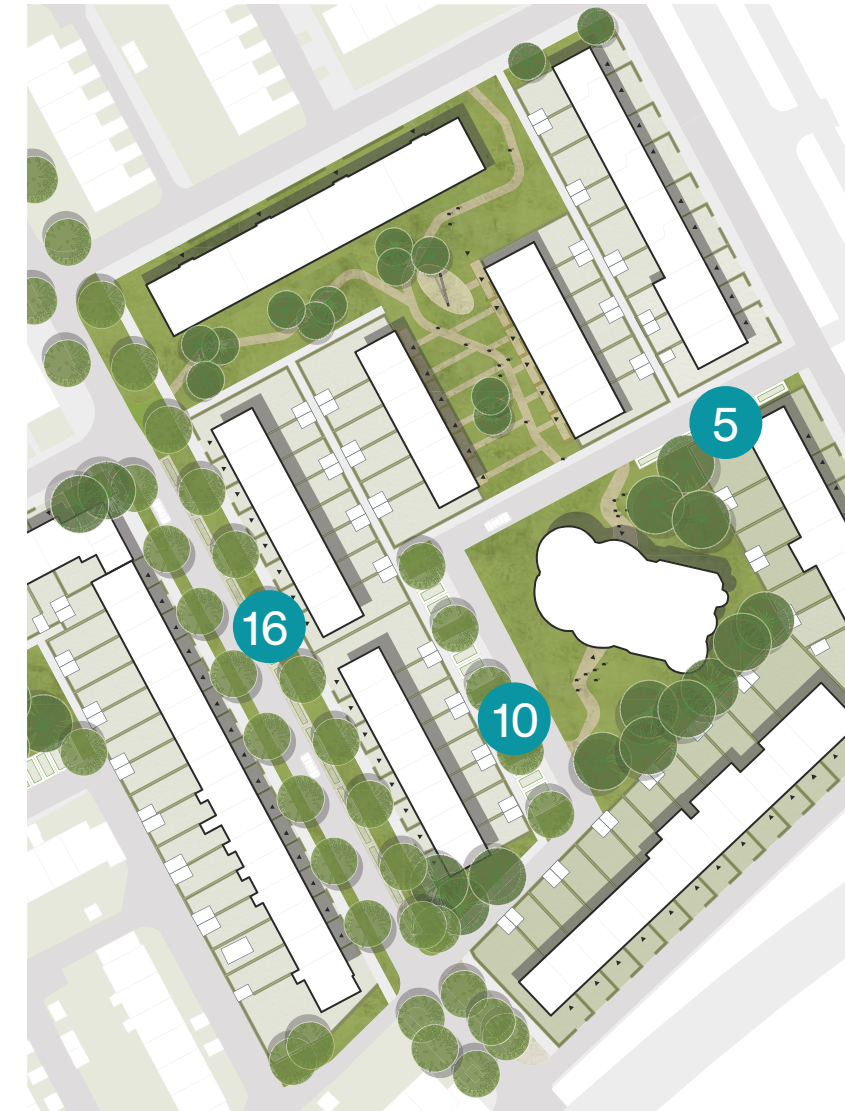
Totaal: 31 parkeerplaatsen



Aantallen model 2

- Julianastraat: 16 langspaarkeerplaatsen
- Marijkestraat: 5 langspaarkeerplaatsen
- Marijkestraat: 10 dwarsparkeerplaatsen

Totaal: 31 parkeerplaatsen

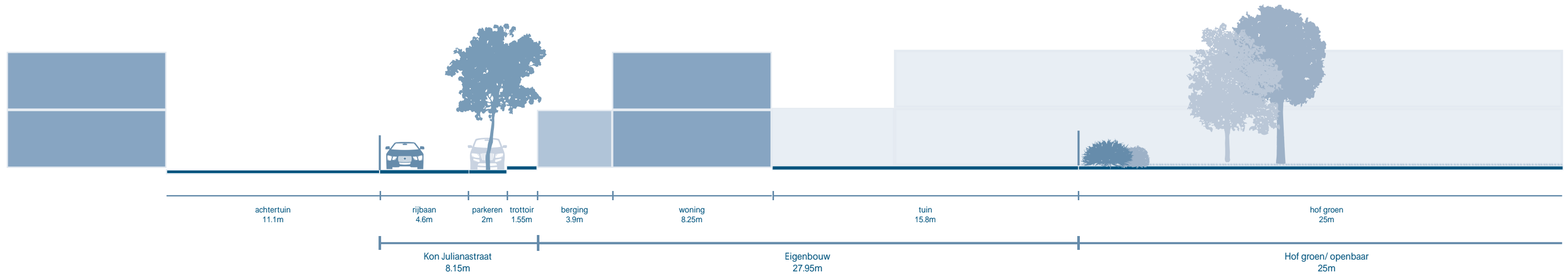


Profielen Ruggegraat

9

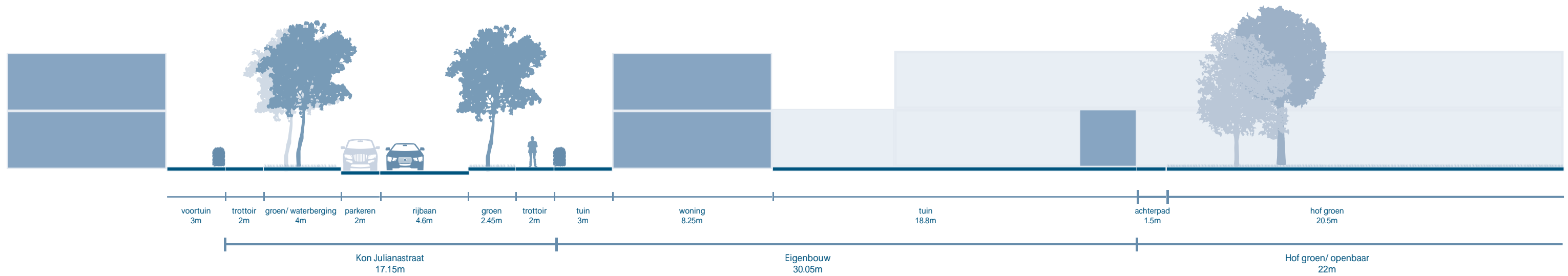
Principeprofiel Kon. Julianastraat - Hof

Bestaand dd. 11.11.2018



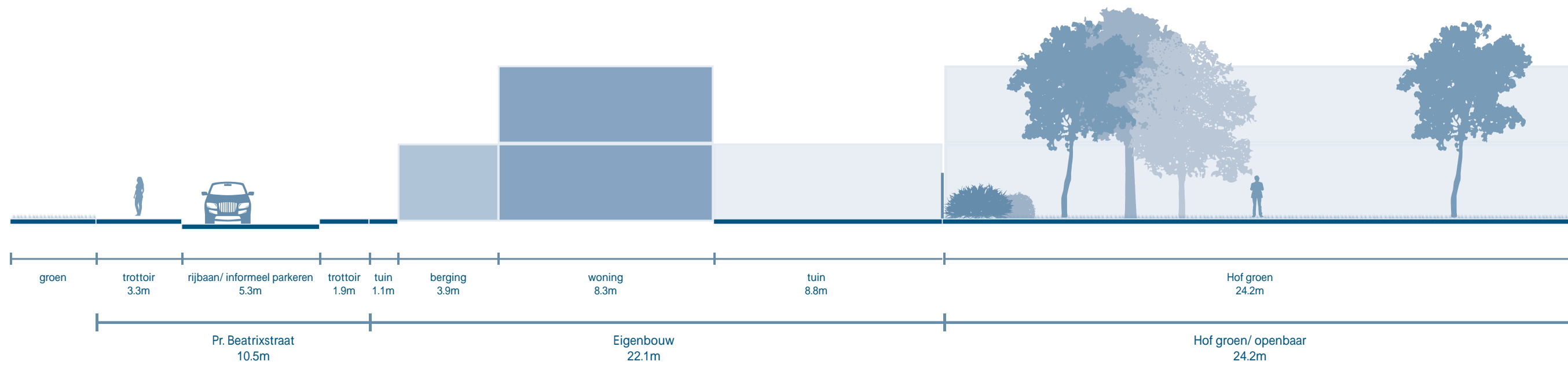
Principeprofiel Kon. Julianastraat - Hof Voorstel dd. 11.11.2018

NB: voorgestelde herprofilering mogelijk na herontwikkeling van
woningen aan beide zijden van de Koningin Julianastraat



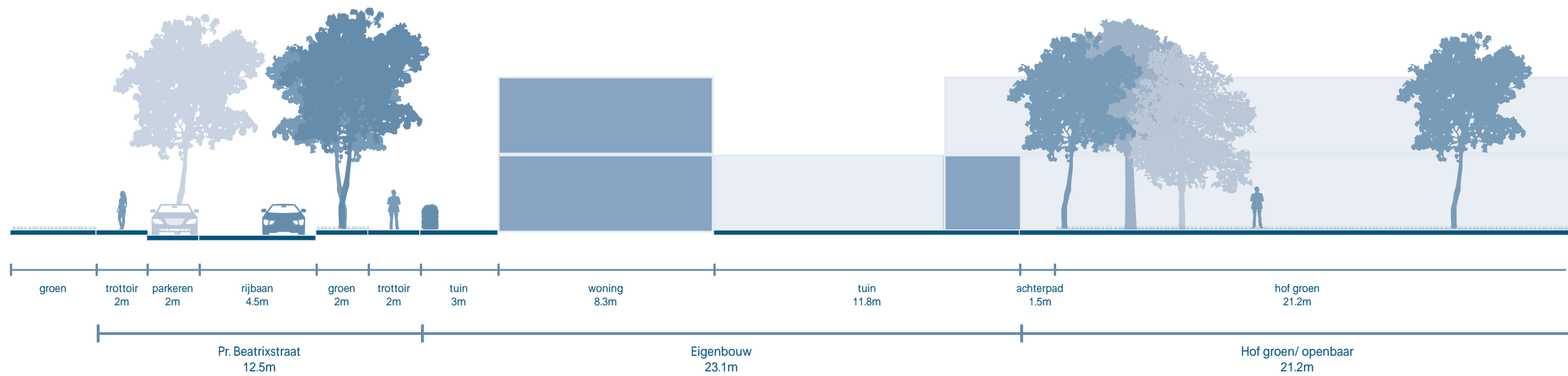
Principeprofiel Pr. Beatrixstraat - Hof

Bestaand dd. 08.11.2018



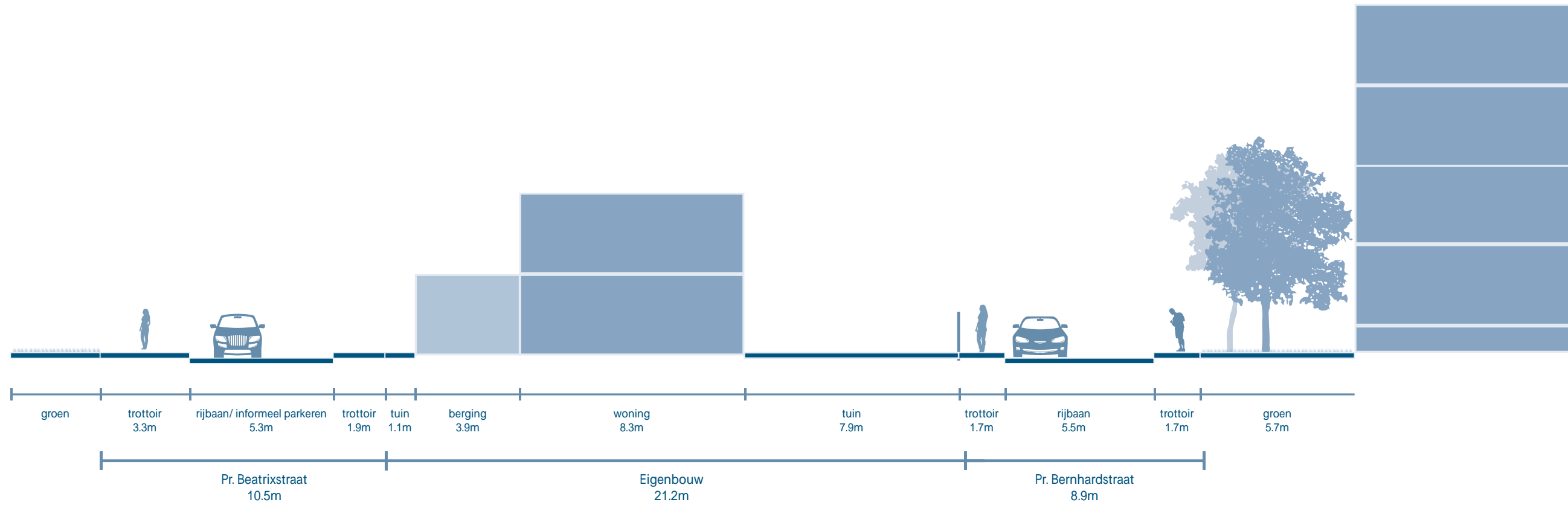
Principeprofiel Pr. Beatrixstraat - Hof

Voorstel dd. 08.11.2018



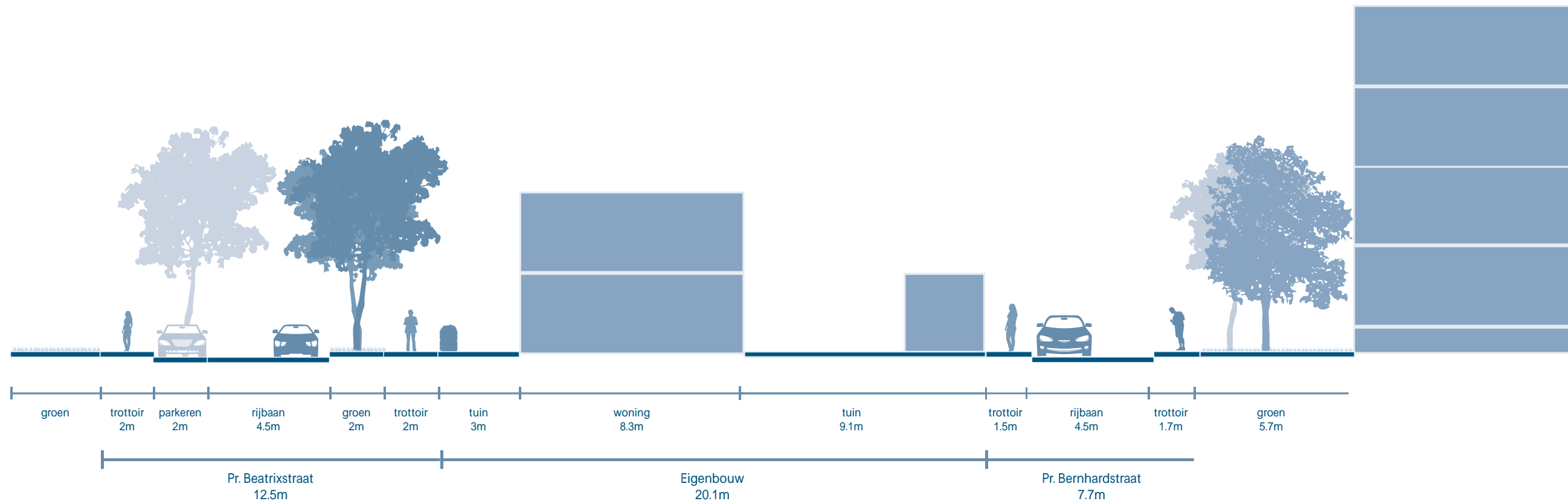
Principeprofiel Pr. Beatrixstraat - Pr. Bernhardstraat

Bestaand dd. 08.11.2018



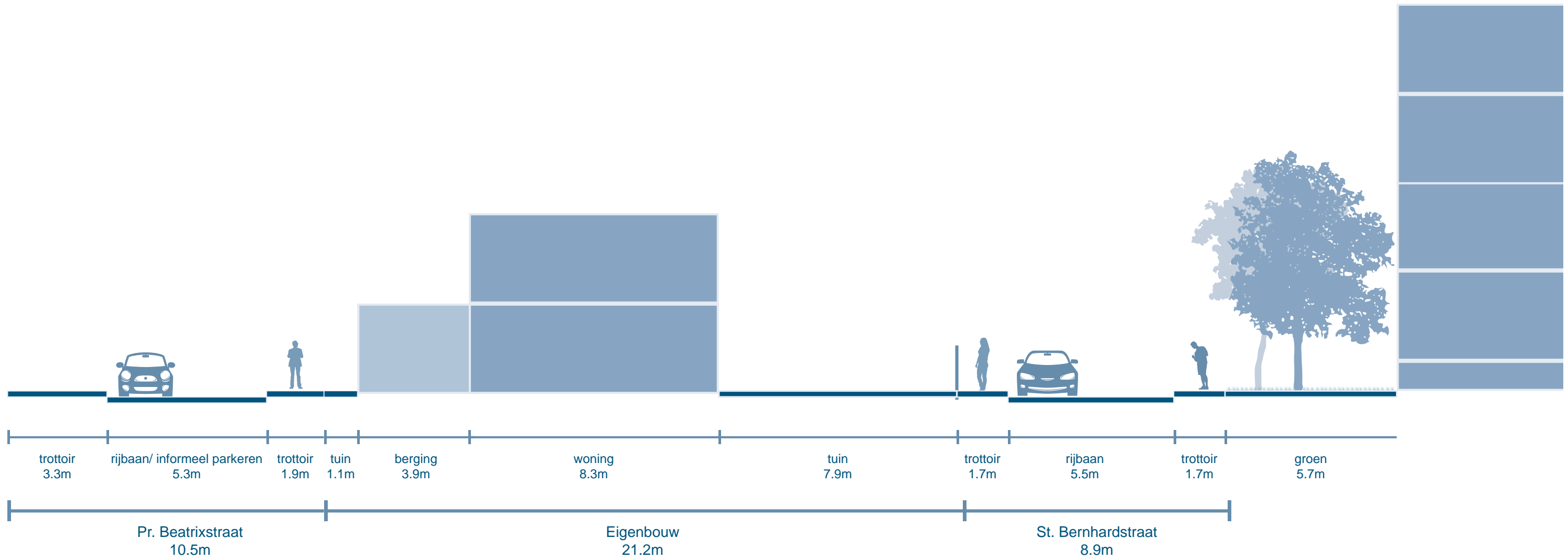
Principeprofiel Pr. Beatrixstraat - Pr. Bernhardstraat

Voorstel dd. 08.11.2018

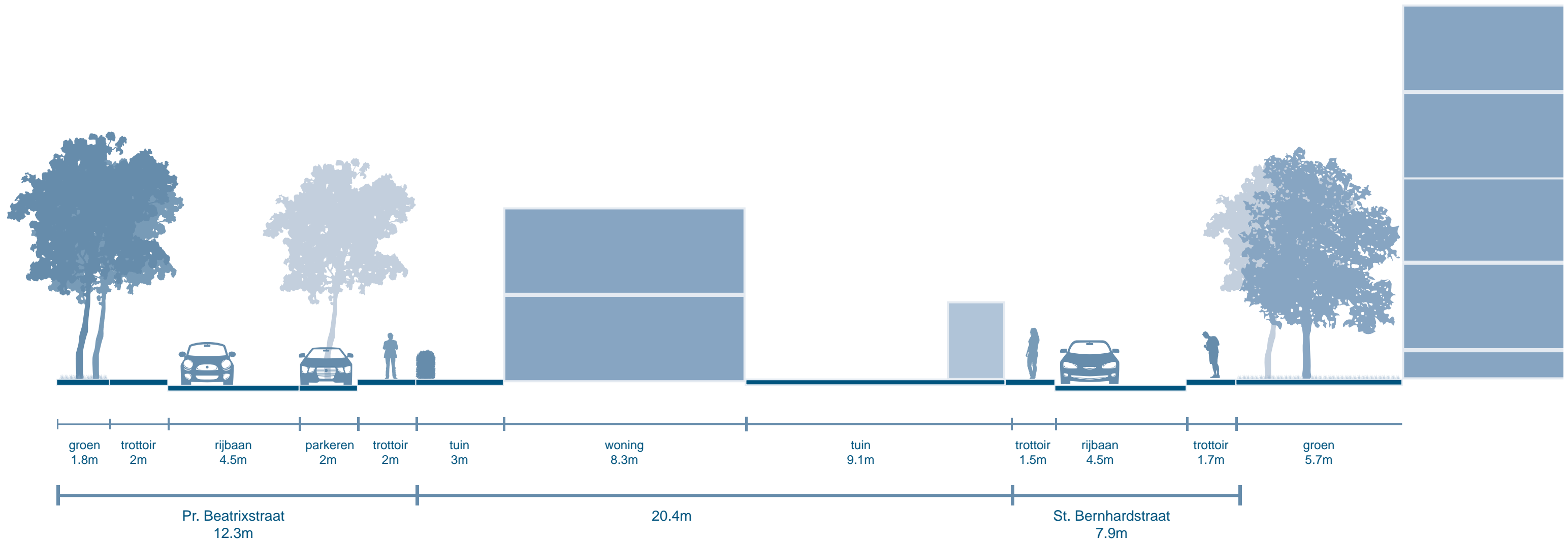


Pr Beatrixstraat - Pr Bernhardstraat

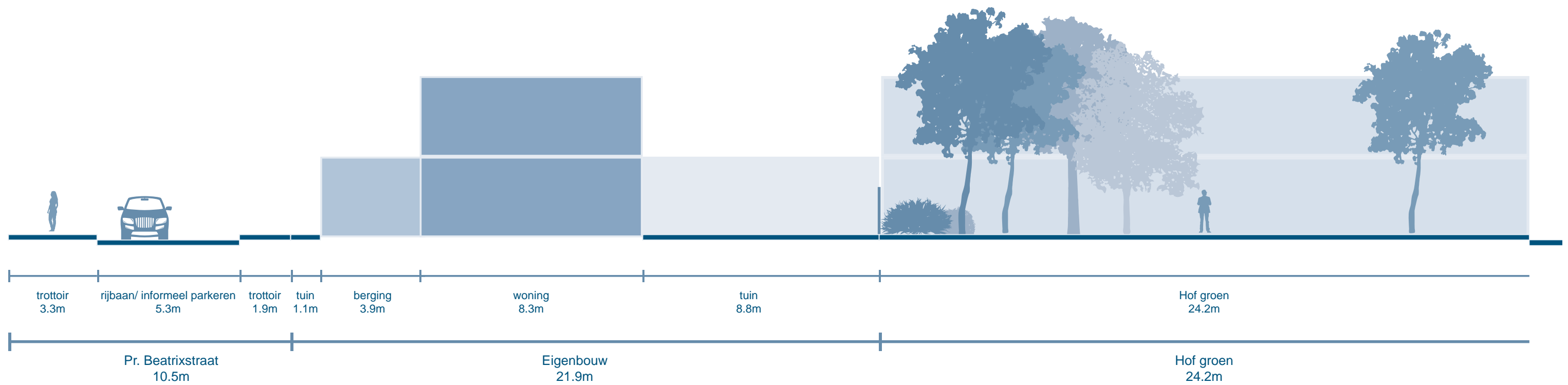
Bestaand



Pr Beatrixstraat - Pr Bernhardstraat Voorstel

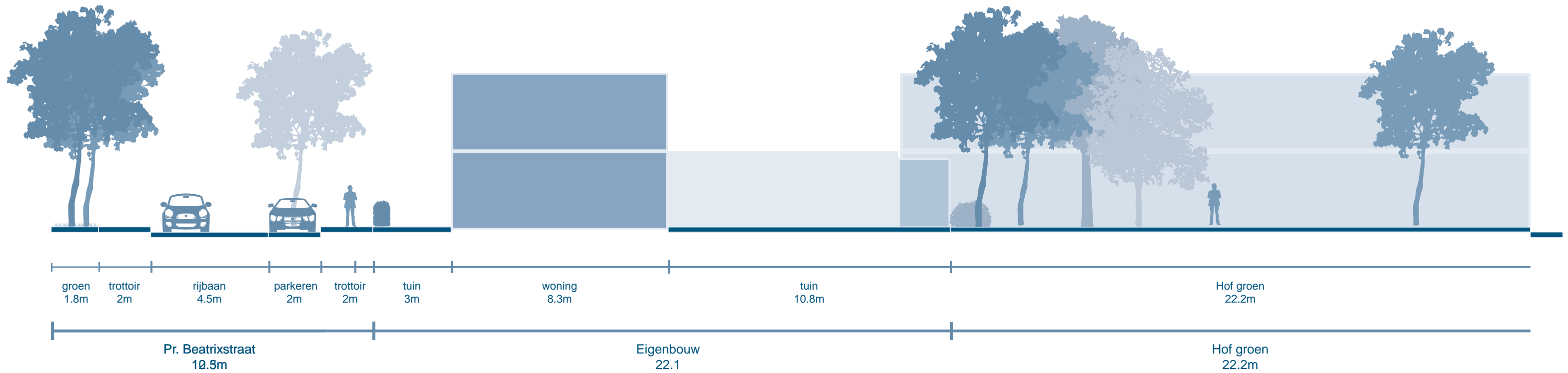


Pr Beatrixstraat - Hof Bestaand



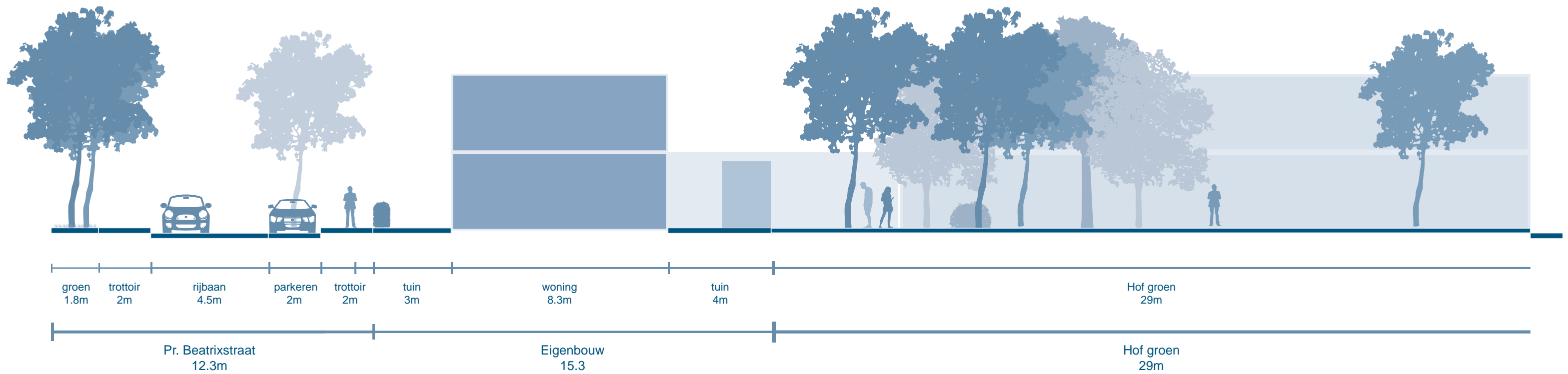
Pr Beatrixstraat - Hof

Voorstel I - vergroten tuin



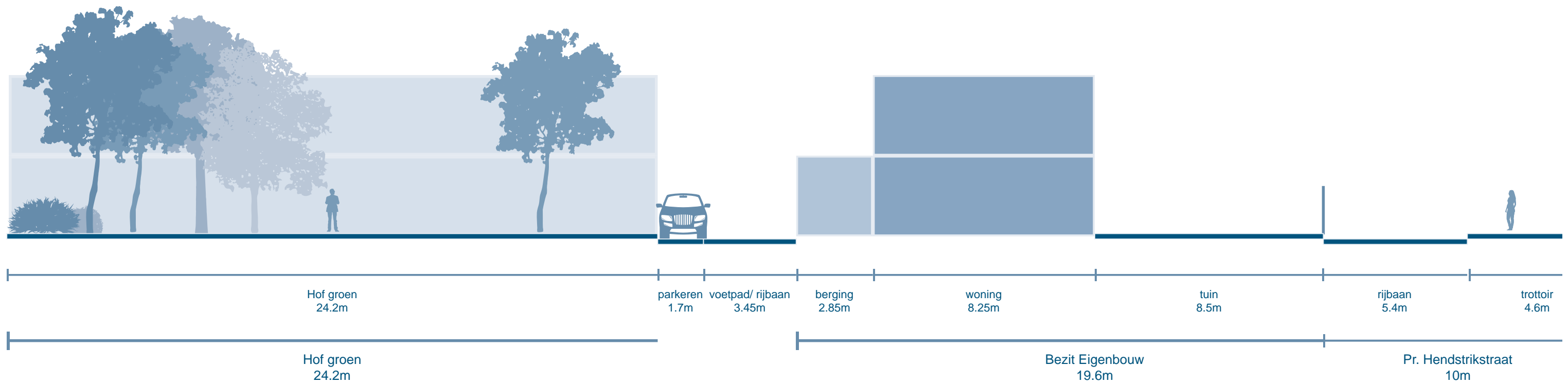
Pr Beatrixstraat - Hof

Voorstel II - collectief hof



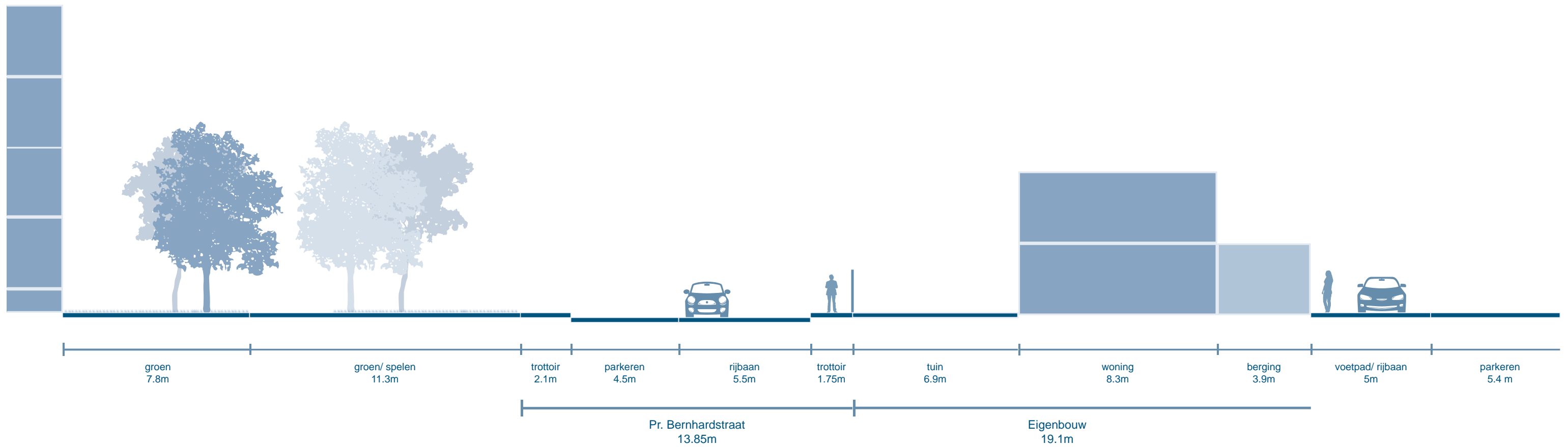
Hof - Pr. Hendrikstraat

Bestaand

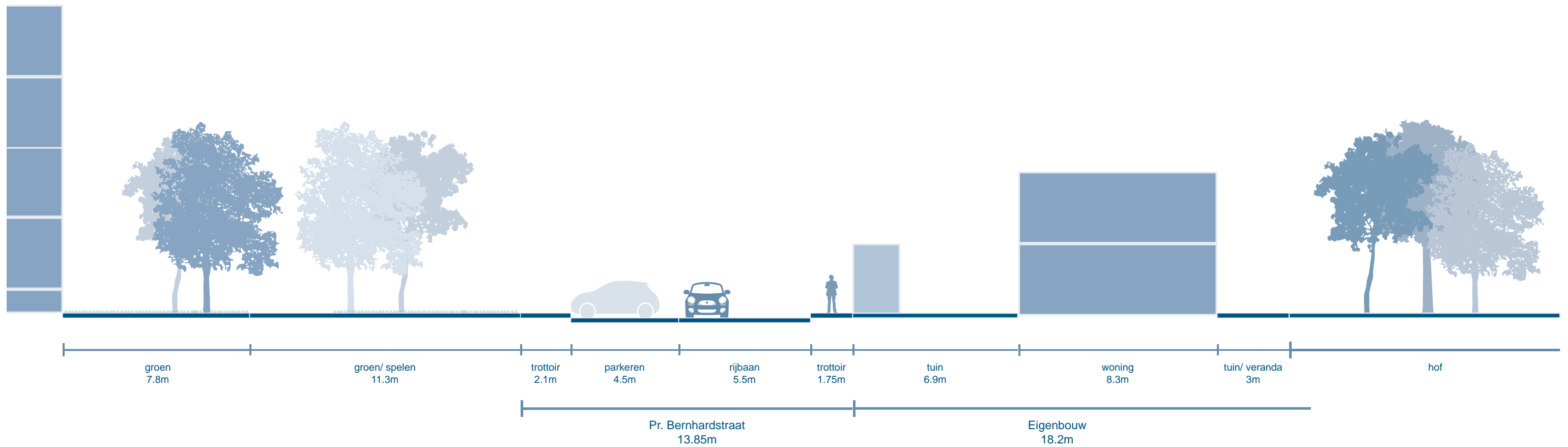


Pr. Bernhardstraat - Hof

Bestaand



Pr. Bernhardstraat - Hof Voorstel



Bijlage K

Kostenoverzicht Oranjekwartier d.d. Mei 2021

In onderstaand overzicht is hierin in concept inzicht gegeven. De onderliggende kostensoorten vormen onderdeel van bestuurlijk overleg en komen periodiek terug.

Voor de door de Gemeente te verkopen gronden/opstallen geldt dat er bouwrijp verkocht wordt. De kosten van grondexploitatie worden door de Gemeente via de verkoopprijzen verhaald (fiscaal bouwrijp vriendelijk/ optimaal).

Kostenverhaal ontwikkeling Oranjekwartier	Partij	%	Kosten*
1. Planologische procedure + (SOK)	PHI/Hegeman Ieder1	80% Phi/ Hegeman 20% Ieder1 1 totaal BP	n.t.b.
2. Grondruilingen in het gebied + contractering	alle	n.v.t.	n.v.t.
3. Grondverwerving / Inrichting openbaar gebied Maranathaplein	Ieder1	50%	75.000
4. Verleggen kabels en Leidingen ter plaatse ontwikkellocaties (50%)			
o Omdraaien woningen Julianastraat en Marijkestraat/Maranathaplein	Ieder1	50%	25.000

*) Het gaat hier om een inschatting van de kosten die aan de Gemeente betaald moeten worden. Deze zullen met de Partijen in de ontwikkeling definitief vastgesteld moeten worden.

GEBIEDSOVERSTIJGEND KOSTENVERHAAL

Voor het Oranjekwartier is vanuit de samenwerking met de Partijen in de wijkontwikkeling ingezet op een integrale gebiedsexploitatie. Het idee hierachter is om de waardeontwikkeling (fysiek en sociaal) op lange termijn ten goede te laten komen aan de oorspronkelijke investeerders (de Gemeente, Phi/Hegeman, EigenBouw en Ieder1). Dat is precies de bedoeling van de waarde georiënteerde wijkaanpak. De verdeelsleutel is in de stuurgroepvergadering geaccordeerd. De onderliggende kostensoorten vormen onderdeel van het bestuurlijk overleg en komen periodiek terug. Onderstaand overzicht geeft inzicht in de opzet. Er wordt gewerkt met perioden van tweemaal 3 jaar.

Budget Schoon/heel/veilig

Partijen		Bedrag	2020	2021	2021	Totaal
		%	10.000	10.000	10.000	
1	Gemeente	25%	2.500	2500	2500	7.500
2	Ieder1	25%	2.500	2500	2500	7.500
3	EigenBouw	25%	2.500	2500	2500	7.500
4	Phi / Hegeman	25%	2.500	2500	2500	7.500
Totaal		100%	10.000	10.000	10.000	30.000

Verdeelsleutel gebiedsoverstijgende kosten

Partijen		Verdeelsleutel		Percentage	
1	Gemeente	Vast %		30%	30%
2	Ieder1 (ca. 160 huurwoningen)	Aant. won.	160	30%	70%
3	EigenBouw (54 huurwoningen)	Aant. won.	54	10%	
4	Phi / Hegeman (80 won. rekenfactor 2,0 nieuwbouw)	Aant. won.	160	30%	
Totaal			374	100%	100%

Gebiedsoverstijgende kosten

Kostensoorten	Tijdvak 1			Tijdvak 2		
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Staatsteun toets	4.500				
2	Stedenbouwkundig-plan Oranjekwartier	70.000				
3	Communicatieplan Externe kosten	28.000	19.910	19.910	19.910	19.910
4	Uitvraag-energietransitie tot 1 juli	15.000				
5	Energietransitie vervolgoopdracht	50.000				
6	Leefbaarheid (buurtmaker)*	64.000	64.000	64.000	32.000	32.000
7	Leefbaarheidsplan 0-meting	5.000			5.000	
Totaal		236.500	83.910	83.910	56.910	51.910

*) KPI voor Leefbaarheid en evaluatie / jaar
2020 is afgehandeld en voldaan door partijen.

Fondsvorming/Subsidies

De gedachte achter de waarde gerichte wijkontwikkeling is dat investering in de wijk ten goede komen aan de wijk. Dit principe is al toegepast voor woningen. Als bijvoorbeeld huurders door sloop gedwongen worden om te verhuizen, dan krijgen zij een voorkeurspositie voor vrijkomende woningen in de wijk.

Ditzelfde principe willen wij ook toepassen voor fysieke investeringen en subsidies:

De inzet is dat Budgetten voor MJOP-middelen openbare ruimte (aanbestedingsvoordelen) beschikbaar blijven voor andere investeringen in de openbare ruimte. Bijvoorbeeld energietransitie

- 1) Woningen worden afgekoppeld. De beschikbare afkoppelsubsidies worden ingezet voor een fonds Duurzaamheid. Uit dit fonds worden investeringen gedaan op blokniveau voor duurzaamheid (Uitvoeringsplan Duurzaamheid).
- 2) Er wordt voor de Energietransitie maximaal door alle partners ingezet op het verkrijgen van subsidies. Verschillende subsidieprogramma's bieden mogelijkheden om de investeringskosten te drukken. De meeste kansen liggen bij collectieve systemen (Uitvoeringsplan Energietransitie).
- 3) Er is ingezet op het verkrijgen van subsidie voor circulair bouwen alsmede het flexibel en aanpasbaar bouwen vanuit programma's van de provincie Overijssel.
- 4) Er wordt ingezet op het verkrijgen van subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor het behalen van de ambities voor het centrale plein.