

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Planvorming Ludgeruskwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 23-05-2023
Notanummer	: 2023-162
Datum	: 23-05-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 04-05-2023 Definitieve IOK Ludgeruskwartier Ieder1_.pdf,Ambitiedocument Ludgeruskwartier.pdf,Bijlage 1 Tekening P02504-SO-BS-02-C05.pdf,Bijlage memo Ludgeruskwartier uitleg gezamenlijke grex.docx,Communicatie- en participatieplan Ludgeruskwartier.pdf,Ludgeruskwartier - kredietaanvraag.xlsx,persbericht Ludgeruskwartier.docx

Parafering

19-04-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling20-04-2023: Wethouder17-05-2023: Wethouder16-05-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

- * 20-04-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
- * 20-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 17-05-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris
- * 19-05-2023: Directeur

Definitieve akkoord

25-05-2023

B & W d.d.: 23-05-2023

Besluit

1. De Intentieovereenkomst vernieuwing Ludgeruskwartier tussen de gemeente Deventer en woonbedrijf Ieder1 aan te gaan
2. De burgemeester te verzoeken wethouder Rob de Geest volmacht te verlenen voor het ondertekenen van de Intentieovereenkomst Plus Ludgeruskwartier
3. Voor 31 december 2023 een go/no go besluit aan het college wordt voor te leggen waarbij tevens de keuze wordt gemaakt tussen een grex of een anterieure overeenkomst
4. Het communicatie- en participatieplan Ludgeruskwartier vast te stellen
5. De raad voor te stellen het Ambitiedocument Plus Ludgeruskwartier vast te stellen
6. De raad voor te stellen een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar te stellen voor de verkenning van de haalbaarheid tot aan de Vervolgovereenkomst, hiervan wordt € 95.000 gedekt vanuit de exploitatiebijdrage door woonbedrijf Ieder1
7. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
8. Het raadsvoorstel, ontwerpbesluit inclusief bijlagen aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken. Openbaar maken nadat de RVC van woonbedrijf ieder1 de intentieovereenkomst heeft behandeld, behandeling vindt 22 mei 2023 plaats.

Inleiding

Vanaf 2005 wordt Keizerslanden, een woonwijk uit de jaren '50-'70 van de vorige eeuw in het noorden van Deventer, vernieuwd. Belangrijkste aanleidingen hiervoor waren de leefbaarheid die steeds verder onder druk kwam te staan en een woningvoorraad die steeds minder aansloot bij de eisen van deze tijd. De vernieuwing is van meet af aan breed ingezet. Naast sloop-nieuwbouw van de woningen en verdichting, gaat de aandacht uit naar de herinrichting van de openbare ruimte en een groot aantal sociale, culturele en economische maatregelen. Het beoogde resultaat is dat Keizerslanden uitgroeit tot een aantrekkelijke en leefbare wijk met een gevarieerde woningvoorraad, een heringerichte openbare ruimte en vele voorzieningen. Een wijk die straks ook nog eens de meeste bewoners van Deventer telt (ruim 14.000).

Met de herontwikkeling van het Oranjekwartier en de Van Hetenstraatlocatie worden de laatste onderdelen van de herstructureringsopgave van Keizerslanden afgerond. Het wijkdeel Ludgeruskwartier ligt midden in Keizerslanden en is aan vernieuwing toe. Het Ludgeruskwartier maakt geen onderdeel uit van deze herstructureringsopgave, maar is wel een logisch vervolg daarop. In aansluiting op herontwikkeling van de locaties Auping terrein, Marke Noord en Marke Zuid ligt het in de lijn om door middel van buurtvernieuwing van het het Ludgeruskwartier de herstructurering (vernieuwing) van Keizerslanden voort te zetten. Woonbedrijf ieder1 is vanwege haar corporatiebezit in de wijk Keizerslanden een belangrijke partner bij de herstructurering van de wijk Keizerslanden.

Op dit moment bezit woonbedrijf ieder1 in het Ludgeruskwartier 256 sociale huurwoningen (overwegend portiek flat woningen uit de jaren '50). De huidige woningvoorraad is technisch verouderd en voldoet niet meer aan de huidige energie- en duurzaamheidsstandaarden. Woonbedrijf ieder1 wil in deze wijk de woningen vernieuwen door middel van sloop nieuwbouw en heeft in het voorjaar van 2022 het voornemen tot sloop aan de huidige bewoners kenbaar gemaakt. De bedoeling is dat 256 sociale huurwoningen in het gebied terug komen; de huidige bewoners krijgen in het kader van het sociaal plan een terug keer garantie.

De gemeente en woonbedrijf ieder1 hebben gezamenlijke belangen en raakvlakken bij deze buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier op het vlak van: leefbaarheid, bereikbaarheid, woningaanbod, openbare ruimte en duurzaamheid. In de planvorming worden de thema's uit het klimaatakkoord en het bestuursakkoord op het gebied van duurzaamheid meegenomen. Dit zijn de thema's verduurzaming, klimaatadaptatie, circulair en natuurinclusief bouwen, en voldoende groen. De gedeelde belangen hebben verder betrekking op uitbreiding van het woningaanbod voor senioren gezien de ligging nabij voorzieningen en bestaande zorgfuncties, versterken van de wijk door het spreiden van sociaal bezit en het aanbrengen van differentiatie en het toevoegen van woningen in een hoger segment (middeldure huur en koop). Door middel van buurtvernieuwing kan de openbare ruimte, die aan vervanging toe is, vernieuwd worden; Bij reconstructie (sloop en nieuwbouw) zullen riool leidingen (aanlegjaar hoofdzakelijk 1961) vervangen worden en zullen de wegen klimaat adaptief opgeleverd worden. Ook wordt meegenomen dat een knelpunt voor wateroverlast in de omgeving door deze buurtvernieuwing opgelost kan worden. Gezien deze gedeelde belangen hebben de gemeente en woonbedrijf ieder1 de intentie om gezamenlijk te gaan werken aan de buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier.

De basis voor deze samenwerking is vastgelegd in aan ambitiedocument +.

Om richting te geven aan vernieuwing van specifieke locaties, buurten en wijken is de gemeente Deventer gebruikelijk om ambitiedocumenten (handelingsperspectieven) op te stellen. De gemeente en woonbedrijf Ieder1 hebben voor de vernieuwing van de wijk een Concept Ambitiedocument Plus opgesteld (bijgevoegd). Om te komen tot ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven is een analyse vanuit verschillende invalshoeken verkend. Bewoners van het Ludgeruskwartier zitten, na de eerste informatie over sloop-nieuwbouw, te wachten op vervolgstappen. Het ambitiedocument komt hier deels aan tegemoet. Om bewoners nadere duidelijkheid te geven, is snelheid in de planvorming gewenst. Daarom wordt in het ambitiedocument Ludgeruskwartier niet alleen, zoals gebruikelijk, beschreven wat de uitkomsten van analyse zijn en wat dit aan ambities oplevert, maar worden hier ook al (ontwerp)uitgangspunten en opgaven/vraagstukken voor het vervolg aan toegevoegd (paragraaf 3.3). Zo wordt de brug naar, onder meer, het stedenbouwkundig plan geslagen. Gezien deze nadere operationalisering spreken we van een Ambitiedocument Plus.

In het ambitiedocument is meegenomen dat bij de uitwerking de Roelandflat locatie wordt betrokken in de planvorming. Deze locatie is in eigendom van de gemeente. De voormalige locatie van de Roelandflat biedt de mogelijkheid om deze als eerste te ontwikkelen omdat de locatie vrij is van bestaande bebouwing en goed aansluit op bestaande infrastructuur. Deze locatie biedt daardoor bij uitstek de mogelijkheid om de huidige bewoners van binnen het plangebied te verhuizen naar de locatie zodra deze nieuwbouw gerealiseerd is, waarna de huidige bebouwing gesloopt kan worden voor herontwikkeling.

Doel van de buurtvernieuwing

Het doel is om van het Ludgeruskwartier een aantrekkelijke woonbuurt te maken met aanzienlijk meer woningen, een grotere variëteit aan woningen (sociale huur, middel dure huur en koop), een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging. Huidige bewoners kunnen terugkeren. Nieuwe bewoners zijn welkom. De woonbuurt is op de toekomst voorbereid. De woningen zijn levensloopbestendig (te maken), van het gas af en van een hoge energetische kwaliteit. Ludgeruskwartier wordt een buurt waar mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, al dan niet ondersteund door zorg aan huis. De nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte bieden mogelijkheden om de woonbuurt natuurinclusief te maken en dragen bij aan het versterken van de (stedelijke) ecologie en de klimaatbestendigheid. Er is voldoende parkeergelegenheid, maar de woonbuurt stimuleert vooral wandelen en fietsen. Wat deze parkeergelegenheid betreft, zijn op de ambitiekaart twee zoekgebieden benoemd voor een innovatieve mobiliteitsoplossing (naast parkeren onder de bebouwing en op het maaiveld in de nieuwe woonbuurt).

Ambities woningbouw en stedenbouwkundig plan

Als ambitie voor de toekomst wordt door de gemeente en woonbedrijf Ieder1 ingezet op een stedenbouwkundige opzet met meer (en meer verschillend type) woningen. De stedenbouwkundige opzet zal de totale inrichting van het gebied omvatten; zowel de kavels voor woningbouw als het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water. Op de Ambitiekaart (opgenomen in het Ambitiedocument) is hiervoor een ruimtelijke indeling gemaakt, inclusief de (verwachte) bouwhoogtes. Deze toename aan woningen kan worden bereikt door verdichting, hogere bouw met enkele hoogteaccenten tot maximaal elf bouwlagen. Qua aantal woningen levert een eerste (laadvermogen) verkenning een ontwikkeling van 430 tot maximaal 500 woningen voor het Plangebied. Dit aantal is te differentiëren naar: 60% sociale huur (een toevoeging van 20% sociale huur boven op de huidige voorraad), verdeeld naar verschillende huurprijscategorieën, 20% middeldure huur en 20% koop (grondgebonden onder de appartementen).

Samenlevingsopbouw

Het terugkeerrecht van woonbedrijf ieder1 maakt dat een grote groep bewoners terug zullen keren naar een nieuwe woning in het Ludgeruskwartier. Bij deze buurtvernieuwing zal extra aandacht worden besteed aan samenlevingsopbouw; er komt een nieuwe wijk waar mensen met elkaar moeten leven en zich thuis moeten voelen. Dat vraagt om actieve begeleiding van mensen naar hun nieuwe woning, waarbij aandacht wordt besteed aan hun persoonlijke situatie. Dit vraagt voor specifieke groepen extra aandacht. Samenlevingsopbouw wordt in gezamenlijkheid met woonbedrijf ieder1 opgepakt. Direct betrokkenen daarbij zijn de woonconsulenten van woonbedrijf ieder1, de wijkmanager van de gemeente en de opbouwwerkster in de buurt. De opbouwwerkster is tevens lid van het Voor Elkaar Team (VET). Vanuit dit team zal het proces begeleid worden.

Intentieovereenkomst

Vanwege de gezamenlijke belangen en het gedeelde eigendom binnen het plangebied ligt een samenwerking tussen de gemeente en woonbedrijf ieder1 voor de hand. De gemeente en woonbedrijf ieder1 hebben de wijze van samenwerking voor deze opgave vastgelegd in een Intentieovereenkomst Ludgeruskwartier (IOK). In de IOK is opgenomen dat partijen gaan onderzoeken of een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan te realiseren is. Afgesproken is dat in gezamenlijkheid een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld en de daarvoor benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. Gezien de gezamenlijke belangen wordt in deze fase onderzocht of een gezamenlijke grex kan leiden tot een maatschappelijk en financieel haalbaar plan. Partijen kunnen ieder voor zich besluiten of een GO/ NO Go besluit wordt genomen over het vervolg. Partijen nemen hiervoor de tijd tot 31-12-2023. Ongeacht de uitkomst van de gezamenlijke grex kan in het vervolg nog gekozen worden voor een andere samenwerkingsvorm dan een gezamenlijk grex. De afspraken zullen op een later moment worden vastgelegd in een Vervolgovereenkomst.

Relatie met flexwonen

De locatie Roelandflat is opgenomen als te onderzoeken locatie voor flexwonen. Door middel van het aangaan van de Intentieovereenkomst Plus gaan de gemeente en woonbedrijf ieder1 de haalbaarheid van een nieuwe woonwijk onderzoeken waar deze locatie onderdeel van uit maakt. Voor 31-12-2023 wordt een GO/NO GO besluit voorgelegd en wordt inzichtelijk of de Roelandflat locatie een permanente woonbestemming kan krijgen. Op dat moment kan ook een afweging gemaakt worden of de locatie in beeld blijft als mogelijke locatie voor flexwonen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier die:

- plek biedt voor de huidige huurders;
- duurzaam en toekomstgericht is, waardoor de leefbaarheid in Keizerslanden verbetert;
- bijdraagt aan een meer gemixt woningbouwprogramma in Keizerslanden;
- bijdraagt aan de woningbouwtaakstelling in de stad.

Kader

* De omgevingsvisie 2019

* Woonvisie 2018

* Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen!' (inclusief routekaarten Wonen en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).

* Woonzorgvisie (2022)

Betrokken partijen en participatie

Verwezen wordt naar bijgevoegd communicatie- en participatieplan Ludgeruskwartier. In het communicatie- en participatieplan (bijlage) komt aan de orde met welke stakeholders in gesprek wordt gegaan, over welke thema's de participatie gaat en op welke wijze de uitkomst van de participatie wordt meegenomen in het uiteindelijke Stedenbouwkundig plan.

* Direct betrokken zijn de gemeente en woonbedrijf Ieder1.

* De huidige huurders zijn de primair belanghebbenden; zij zijn door woonbedrijf Ieder1 geïnformeerd over het voornemen tot sloop en het sociaal plan dat voor hun van toepassing is. Op 25 januari 2022 zijn de huidige huurders door middel van een inloopbijeenkomst geïnformeerd over het sociaal plan en het vervolg van de woningbouw in de wijk.

* In de verdere planuitwerking, met name bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan, worden huidige huurders, omwonenden, en andere belanghebbenden (het winkelcentrum) gevraagd input te leveren op de gewenste kwaliteiten van deze nieuwe woonwijk. In het communicatie- en participatieplan komt aan de orde met welke stakeholders in gesprek wordt gegaan, over welke thema's de participatie gaat en op welke wijze de uitkomst van de participatie wordt meegenomen in het uiteindelijke Stedenbouwkundig plan.

Argumenten voor en tegen

Over de inhoud van de intentieovereenkomst is overeenstemming met woonbedrijf Ieder1. Er zijn geen open einden meer.

Door het vaststellen van het Ambitiedocument Plus Ludgeruskwartier ligt het kader voor deze planontwikkeling vast. Dit kader geeft richting aan het onderzoek voor het vervolg; dit betreft het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan. Indien in het kader van de haalbaarheid niet voldaan kan worden aan de geformuleerde ambities zal dit in vervolg besluitvorming rondom het Stedenbouwkundig Plan, de GREX, de vervolgovereenkomst en het bestemmingsplan gemotiveerd en toegelicht worden.

De volgende argumenten pleiten er voor nu een intentieovereenkomst met woonbedrijf Ieder1 aan te gaan:

- De gemeente en woonbedrijf Ieder1 hebben gezamenlijke belangen bij de buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier;
- Door de intentieovereenkomst wordt de samenwerking bekrachtigd; gemeente en woonbedrijf Ieder1 gaan gezamenlijk - ieder vanuit haar eigen rol - werken aan een nieuwe wijk;
- De gemeente is partij in de ontwikkeling in verband met grondbezit in het gebied (openbaar gebied en de locatie Roeland flat);
- De gemeente kan vanuit haar rol mede sturing geven aan het stedenbouwkundig plan en suggesties voor parkeeroplossingen;
- Gezamenlijk kan gewerkt worden aan een optimaal (stedenbouwkundig) plan van de wijk, zonder dat naar specifieke grondposities in het plangebied wordt gekeken;
- De gemeente doet in deze fase actief mee aan de planontwikkeling - inclusief het tekenen en rekenen - en is niet afhankelijk van een plan dat achteraf beoordeeld moet worden;
- De gemeente kan daarbij sturing geven aan de afstemming met projecten elders in Keizerslanden (met name Marke Noord en Marke Zuid) en sturen op een gecoördineerde inzet van middelen zoals MJOP gelden en versnellingsgelden;
- De haalbaarheid kan op basis van enkele vastgelegde uitgangspunten verkend

worden; de gemeente kan eigenstandig voor 31-12-2023 een besluit nemen of en op welke wijze verder gewerkt wordt aan deze gebiedsontwikkeling;

Als er voor wordt gekozen om nu geen intentieovereenkomst aan te gaan, worden geen kosten voorbereidingskosten gemaakt om gezamenlijk te onderzoeken of een maatschappelijk en financieel haalbaar plan is te realiseren.

Financiële consequenties en dekking

Het voorbereidingskrediet van € 300.000 is nodig om een gedegen haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. In de IOK worden afspraken vastgelegd over de verdeling van de kosten tot aan de vervolgovereenkomst. Vastgelegd is dat woonbedrijf ieder1 en de Gemeente de externe kosten voor het vervaardigen van het Stedenbouwkundig plan en de daarvoor benodigde onderzoeken delen. Beide partijen nemen 50% voor hun rekening. De kosten voor toetsing en controle van de onderzoeken en het Stedenbouwkundig Plan door de (interne en/of externe) vakspecialisten van de Gemeente komen voor 50% voor rekening van ieder1 en 50% voor de gemeente. De kosten hiervoor zijn geschat op € 180.000 a € 190.000. Aan de hand van deze verdeling draagt woonbedrijf ieder1 € 95.000 bij aan de kosten. Het andere deel komt ten laste van de gemeente. Daarnaast zetten beide partijen (gemeente en woonbedrijf ieder1) hun eigen uren in voor projectmanagement, juridische begeleiding en planeconomie. In bijgevoegd overzicht zijn de kosten gespecificeerd (hier zijn afgeronde bedragen opgenomen).

Het gemeentelijk aandeel van de kosten voor deze haalbaarheidsfase (circa € 205.000) komt ten laste te laten van het toekomstig resultaat voor de gemeente. Mocht het resultaat onvoldoende groot zijn, komt (een deel) van de kosten uit de algemene middelen. Door middel van de gemeentelijke inzet, en dus middelen, kan de gemeente sturen op de in de inleiding benoemde thema's.

In de planontwikkeling wordt de locatie Roeland flat betrokken. Deze locatie maakt nu nog deel uit van de grondexploitatie van het Winkelcentrum Keizerslanden. In de intentieovereenkomst is als uitgangspunt voor de gezamenlijke grex opgenomen dat de grond van deze locatie (tegen getaxeerde waarde) wordt ingebracht in de gezamenlijke grex. Hiermee ontstaat een opbrengst voor de gemeente. De grex van het winkelcentrum Keizerslanden wordt dan afgesloten met een negatief resultaat van € 700.000 op eindwaarde; De opbrengst uit de inbreng in de gezamenlijke grex staat dus tegenover het negatief resultaat van de grex van het winkelcentrum Keizerslanden. Naar verwachting ontstaat er voor dit onderdeel per saldo geen tekort voor de gemeente.

Na het onderzoek naar de ontwikkeling en samenwerkingsvorm zal een integraal beeld gegeven kunnen worden van de gezamenlijke grondexploitatie maar ook van de financiële gevolgen ervan voor de gemeente.

Openbaarmaking en communicatie

* Het persbericht en de bijbehorende stukken worden openbaar nadat de Raad van Commissarissen van woonbedrijf ieder1 de intentieovereenkomst heeft

behandeld. Behandeling vindt plaats op 22 mei 2023.

* Ondertekening kan direct na 22 mei plaatsvinden.

* Woonbedrijf ieder1 informeert vooraf de huidige huurders.

* Op 31 mei en 1 juni 2023 staan de eerste bijeenkomsten met de huidige huurders en omwonenden gepland om informatie op te halen voor het plan van deze nieuwe woonbuurt.

Aanpak en uitvoering

1. Indien uw college kan instemmen met de Intentieovereenkomst wordt de haalbaarheid van de planontwikkeling onderzocht. Centraal staat de uitwerking van het Stedenbouwkundig Plan en de daarbij horende verkenningen.

2. Voor 31-12-2023 wordt het college een GO/NO Go besluit voorgelegd over het vervolg.

3. Indien een GO besluit aan de orde is, wordt een Vervolgovereenkomst opgesteld en aan het college aangeboden, tevens wordt een gezamenlijke GREX en een gemeentelijke vastgesteld en wordt de raad gevraagd het planologisch kader aan te gaan passen. Bij een No Go zal de gemeenteraad worden meegenomen in de gevolgen hiervan en eventuele alternatieve ontwikkelmogelijkheden.

RAADSVoorstel

Onderwerp : Planvorming Ludgeruskwartier
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2023-162
Datum B en W besluit : 23-05-2023
Team : DEV-PRO

Inleiding

Vanaf 2005 wordt Keizerslanden, een woonwijk uit de jaren '50-'70 van de vorige eeuw in het noorden van Deventer, vernieuwd. Belangrijkste aanleidingen hiervoor waren de leefbaarheid die steeds verder onder druk kwam te staan en een woningvoorraad die steeds minder aansloot bij de eisen van deze tijd. De vernieuwing is van meet af aan breed ingezet. Naast sloop-nieuwbouw van de woningen en verdichting, gaat de aandacht uit naar de herinrichting van de openbare ruimte en een groot aantal sociale, culturele en economische maatregelen. Het beoogde resultaat is dat Keizerslanden uitgroeit tot een aantrekkelijke en leefbare wijk met een gevarieerde woningvoorraad, een heringerichte openbare ruimte en vele voorzieningen. Een wijk die straks ook nog eens de meeste bewoners van Deventer telt (ruim 14.000).

Met de herontwikkeling van het Oranjekwartier en de Van Hetenstraatlocatie worden de laatste onderdelen van de herstructureringsopgave van Keizerslanden afgerond. Het wijkdeel Ludgeruskwartier ligt midden in Keizerslanden en is aan vernieuwing toe. Het Ludgeruskwartier maakt geen onderdeel uit van deze herstructureringsopgave, maar is wel een logisch vervolg daarop. In aansluiting op herontwikkeling van de locaties Auping terrein, Marke Noord en Marke Zuid ligt het in de lijn om door middel van buurtvernieuwing van het het Ludgeruskwartier de herstructurering (vernieuwing) van Keizerslanden voort te zetten. Woonbedrijf ieder1 is vanwege haar corporatiebezit in de wijk Keizerslanden een belangrijke partner bij de herstructurering van de wijk Keizerslanden.

Op dit moment bezit woonbedrijf ieder1 in het Ludgeruskwartier 256 sociale huurwoningen (overwegend portiek flat woningen uit de jaren '50). De huidige woningvoorraad is technisch verouderd en voldoet niet meer aan de huidige energie- en duurzaamheidsstandaarden. Woonbedrijf ieder1 wil in deze wijk de woningen vernieuwen door middel van sloop nieuwbouw en heeft in het voorjaar van 2022 het voornemen tot sloop aan de huidige bewoners kenbaar gemaakt. De bedoeling is dat 256 sociale huurwoningen in het gebied terug komen; de huidige bewoners krijgen in het kader van het sociaal plan een terug keer garantie.

De gemeente en woonbedrijf ieder1 hebben gezamenlijke belangen en raakvlakken bij deze buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier op het vlak van: leefbaarheid, bereikbaarheid, woningaanbod, openbare ruimte en duurzaamheid. In de planvorming worden de thema's uit het klimaatakkoord en het bestuursakkoord op het gebied van duurzaamheid meegenomen. Dit zijn de thema's verduurzaming, klimaatadaptatie, circulair en natuurinclusief bouwen, en voldoende groen. De gedeelde belangen hebben verder betrekking op uitbreiding van het woningaanbod voor senioren gezien de ligging nabij voorzieningen en bestaande zorgfuncties, versterken van de wijk door het spreiden van sociaal bezit en het aanbrenge van differentiatie en het toevoegen van woningen in een hoger segment (middeldure huur en koop). Door middel van buurtvernieuwing kan de openbare ruimte, die aan vervanging toe is, vernieuwd worden; Bij reconstructie (sloop en nieuwbouw) zullen riool leidingen (aanlegjaar hoofdzakelijk 1961) vervangen worden en zullen de wegen klimaat adaptief opgeleverd worden. Ook wordt meegenomen dat een knelpunt voor wateroverlast in de omgeving door deze buurtvernieuwing opgelost kan worden. Gezien deze gedeelde belangen hebben de gemeente en woonbedrijf ieder1 de intentie om gezamenlijk te gaan werken aan de buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier.

De basis voor deze samenwerking is vastgelegd in aan ambitiedocument +.

Om richting te geven aan vernieuwing van specifieke locaties, buurten en wijken is de gemeente Deventer gebruikelijk om ambitiedocumenten (handelingsperspectieven) op te stellen. De gemeente en woonbedrijf Ieder1 hebben voor de vernieuwing van de wijk een Concept Ambitiedocument Plus opgesteld (bijgevoegd). Om te komen tot ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven is een analyse vanuit verschillende invalshoeken verkend. Bewoners van het Ludgeruskwartier zitten, na de eerste informatie over sloop-nieuwbouw, te wachten op vervolgstappen. Het ambitiedocument komt hier deels aan tegemoet. Om bewoners nadere duidelijkheid te geven, is snelheid in de planvorming gewenst. Daarom wordt in het ambitiedocument Ludgeruskwartier niet alleen, zoals gebruikelijk, beschreven wat de uitkomsten van analyse zijn en wat dit aan ambities oplevert, maar worden hier ook al (ontwerp)uitgangspunten en opgaven/vraagstukken voor het vervolg aan toegevoegd (paragraaf 3.3). Zo wordt de brug naar, onder meer, het stedenbouwkundig plan geslagen. Gezien deze nadere operationalisering spreken we van een Ambitiedocument Plus.

In het ambitiedocument is meegenomen dat bij de uitwerking de Roelandflat locatie wordt betrokken in de planvorming. Deze locatie is in eigendom van de gemeente. De voormalige locatie van de Roelandflat biedt de mogelijkheid om deze als eerste te ontwikkelen omdat de locatie vrij is van bestaande bebouwing en goed aansluit op bestaande infrastructuur. Deze locatie biedt daardoor bij uitstek de mogelijkheid om de huidige bewoners van binnen het plangebied te verhuizen naar de locatie zodra deze nieuwbouw gerealiseerd is, waarna de huidige bebouwing gesloopt kan worden voor herontwikkeling.

Doel van de buurtvernieuwing

Het doel is om van het Ludgeruskwartier een aantrekkelijke woonbuurt te maken met aanzienlijk meer woningen, een grotere variëteit aan woningen (sociale huur, middel dure huur en koop), een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging. Huidige bewoners kunnen terugkeren. Nieuwe bewoners zijn welkom. De woonbuurt is op de toekomst voorbereid. De woningen zijn levensloopbestendig (te maken), van het gas af en van een hoge energetische kwaliteit. Ludgeruskwartier wordt een buurt waar mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, al dan niet ondersteund door zorg aan huis. De nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte bieden mogelijkheden om de woonbuurt natuurinclusief te maken en dragen bij aan het versterken van de (stedelijke) ecologie en de klimaatbestendigheid. Er is voldoende parkeergelegenheid, maar de woonbuurt stimuleert vooral wandelen en fietsen. Wat deze parkeergelegenheid betreft, zijn op de ambitiekaart twee zoekgebieden benoemd voor een innovatieve mobiliteitsoplossing (naast parkeren onder de bebouwing en op het maaiveld in de nieuwe woonbuurt).

Ambities woningbouw en stedenbouwkundig plan

Als ambitie voor de toekomst wordt door de gemeente en woonbedrijf Ieder1 ingezet op een stedenbouwkundige opzet met meer (en meer verschillend type) woningen. De stedenbouwkundige opzet zal de totale inrichting van het gebied omvatten; zowel de kavels voor woningbouw als het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water. Op de Ambitiekaart (opgenomen in het Ambitiedocument) is hiervoor een ruimtelijke indeling gemaakt, inclusief de (verwachte) bouwhoogtes. Deze toename aan woningen kan worden bereikt door verdichting, hogere bouw met enkele hoogteaccenten tot maximaal elf bouwlagen. Qua aantal woningen levert een eerste (laadvermogen) verkenning een ontwikkeling van 430 tot maximaal 500 woningen voor het Plangebied. Dit aantal is te differentiëren naar: 60% sociale huur (een toevoeging van 20% sociale huur boven op de huidige voorraad), verdeeld naar verschillende huurprijscategorieën, 20%

middeldure huur en 20% koop (grondgebonden onder de appartementen).

Samenlevingsopbouw

Het terugkeerrecht van woonbedrijf ieder1 maakt dat een grote groep bewoners terug zullen keren naar een nieuwe woning in het Ludgeruskwartier. Bij deze buurtvernieuwing zal extra aandacht worden besteed aan samenlevingsopbouw; er komt een nieuwe wijk waar mensen met elkaar moeten leven en zich thuis moeten voelen. Dat vraagt om actieve begeleiding van mensen naar hun nieuwe woning, waarbij aandacht wordt besteed aan hun persoonlijke situatie. Dit vraagt voor specifieke groepen extra aandacht. Samenlevingsopbouw wordt in gezamenlijkheid met woonbedrijf ieder1 opgepakt. Direct betrokkenen daarbij zijn de woonconsulenten van woonbedrijf ieder1, de wijkmanager van de gemeente en de opbouwwerkster in de buurt. De opbouwwerkster is tevens lid van het Voor Elkaar Team (VET). Vanuit dit team zal het proces begeleid worden.

Intentieovereenkomst

Vanwege de gezamenlijke belangen en het gedeelde eigendom binnen het plangebied ligt een samenwerking tussen de gemeente en woonbedrijf ieder1 voor de hand. De gemeente en woonbedrijf ieder1 hebben de wijze van samenwerking voor deze opgave vastgelegd in een Intentieovereenkomst Ludgeruskwartier (IOK). In de IOK is opgenomen dat partijen gaan onderzoeken of een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan te realiseren is. Afgesproken is dat in gezamenlijkheid een stedenbouwkundig plan wordt opgesteld en de daarvoor benodigde onderzoeken worden uitgevoerd. Gezien de gezamenlijke belangen wordt in deze fase onderzocht of een gezamenlijke grex kan leiden tot een maatschappelijk en financieel haalbaar plan. Partijen kunnen ieder voor zich besluiten of een GO/ NO Go besluit wordt genomen over het vervolg. Partijen nemen hiervoor de tijd tot 31-12-2023. Ongeacht de uitkomst van de gezamenlijke grex kan in het vervolg nog gekozen worden voor een andere samenwerkingsvorm dan een gezamenlijk grex. De afspraken zullen op een later moment worden vastgelegd in een Vervolgovereenkomst.

Relatie met flexwonen

De locatie Roelandflat is opgenomen als te onderzoeken locatie voor flexwonen. Door middel van het aangaan van de Intentieovereenkomst Plus gaan de gemeente en woonbedrijf ieder1 de haalbaarheid van een nieuwe woonwijk onderzoeken waar deze locatie onderdeel van uit maakt. Voor 31-12-2023 wordt een GO/NO GO besluit voorgelegd en wordt inzichtelijk of de Roelandflat locatie een permanente woonbestemming kan krijgen. Op dat moment kan ook een afweging gemaakt worden of de locatie in beeld blijft als mogelijke locatie voor flexwonen.

Raadsvoorstel

1. Het Ambitiedocument Plus Ludgeruskwartier vast te stellen
2. Een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar te stellen voor de verkenning van de haalbaarheid tot aan de Vervolgovereenkomst, hiervan wordt € 95.000 gedekt vanuit de exploitatiebijdrage door woonbedrijf ieder1

Kern raadsvoorstel

Door in te stemmen met het Ambitiedocument Plus Ludgeruskwartier stelt de raad het kader vast voor de planvorming Ludgeruskwartier.

Op basis van het Ambitiedocument Plus wordt de haalbaarheid door gemeente en woonbedrijf ieder1 nader onderzocht; er wordt een Stedenbouwkundig Plan opgesteld, externe onderzoeken uitgevoerd en interne uren ingezet. Hiervoor is een voorbereidingskrediet noodzakelijk. In de IOK is afgesproken dat een deel

van de kosten wordt gedeeld. Woonbedrijf Ieder1 zal op basis van de afspraken in de intentieovereenkomst circa € 95.000 meebetalen aan de kosten.

Beoogd resultaat

Een buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier die:

- plek biedt voor de huidige huurders;
- duurzaam en toekomstgericht is, waardoor de leefbaarheid in Keizerslanden verbetert;
- bijdraagt aan een meer gemixt woningbouwprogramma in Keizerslanden;
- bijdraagt aan de woningbouwtaakstelling in de stad.

Kader

- * De omgevingsvisie 2019
- * Woonvisie 2018
- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen!' (inclusief routekaarten Wonen en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- * Woonzorgvisie (2022)

Argumenten ten behoeve van de raad

Door het vaststellen van het Ambitiedocument Plus Ludgeruskwartier ligt het kader voor deze planontwikkeling vast. Dit kader geeft richting aan het onderzoek voor het vervolg; onderzocht wordt of een maatschappelijk en financieel haalbaar plan is te realiseren. Dit gebeurt door het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan. Indien in het kader van de haalbaarheid niet voldaan kan worden aan de geformuleerde ambities zal dit in vervolg besluitvorming rondom het Stedenbouwkundig Plan, de GREX, de vervolgovereenkomst en het bestemmingsplan gemotiveerd en toegelicht worden.

Betrokken partijen en participatie

Verwezen wordt naar bijgevoegd communicatie- en participatieplan Ludgeruskwartier. In het communicatie- en participatieplan (bijlage) komt aan de orde met welke stakeholders in gesprek wordt gegaan, over welke thema's de participatie gaat en op welke wijze de uitkomst van de participatie wordt meegenomen in het uiteindelijke Stedenbouwkundig plan.

- * Direct betrokken zijn de gemeente en woonbedrijf Ieder1.
- * De huidige huurders zijn de primair belanghebbenden; zij zijn door woonbedrijf Ieder1 geïnformeerd over het voornemen tot sloop en het sociaal plan dat voor hun van toepassing is. Op 25 januari 2022 zijn de huidige huurders door middel van een inloopbijeenkomst geïnformeerd over het sociaal plan en het vervolg van de woningbouw in de wijk.
- * In de verdere planuitwerking, met name bij het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan, worden huidige huurders, omwonenden, en andere belanghebbenden (het winkelcentrum) gevraagd input te leveren op de gewenste kwaliteiten van deze nieuwe woonwijk. In het communicatie- en participatieplan komt aan de orde met welke stakeholders in gesprek wordt gegaan, over welke thema's de participatie gaat en op welke wijze de uitkomst van de participatie wordt meegenomen in het uiteindelijke Stedenbouwkundig plan.

Financiële consequenties

Het voorbereidingskrediet van € 300.000 is nodig om een gedegen haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. In de IOK worden afspraken vastgelegd over de verdeling van de kosten tot aan de vervolgovereenkomst. Vastgelegd is dat woonbedrijf Ieder1 en de Gemeente de externe kosten voor het vervaardigen van het Stedenbouwkundig plan en de daarvoor benodigde onderzoeken delen. Beide partijen nemen 50% voor hun rekening. De kosten voor toetsing en controle van de onderzoeken en het Stedenbouwkundig Plan door de (interne en/of externe) vakspecialisten van de Gemeente komen voor 50% voor rekening van Ieder1 en 50% voor de gemeente. De kosten hiervoor zijn geschat op € 180.000 a € 190.000. Aan

de hand van deze verdeling draagt woonbedrijf ieder1 € 95.000 bij aan de kosten. Het andere deel komt ten laste van de gemeente. Daarnaast zetten beide partijen (gemeente en woonbedrijf ieder1) hun eigen uren in voor projectmanagement, juridische begeleiding en planeconomie. In bijgevoegd overzicht zijn de kosten gespecificeerd (hier zijn afgeronde bedragen opgenomen).

Het gemeentelijk aandeel van de kosten voor deze haalbaarheidsfase (circa € 205.000) komt ten laste te laten van het toekomstig resultaat voor de gemeente. Mocht het resultaat onvoldoende groot zijn, komt (een deel) van de kosten uit de algemene middelen. Door middel van de gemeentelijke inzet, en dus middelen, kan de gemeente sturen op de in de inleiding benoemde thema's.

Betrokkenheid raad

De raad wordt in het vervolg traject betrokken door middel van:

- Vaststelling GREX en Stedenbouwkundig plan
- Planologische procedure

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Planvorming Ludgeruskwartier
Voorstelnummer : 2023-162
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23-05-2023, nummer 2023-162

BESLUIT

1. Het Ambitiedocument Plus Ludgeruskwartier vast te stellen
2. Een voorbereidingskrediet van € 300.000 beschikbaar te stellen voor de verkenning van de haalbaarheid tot aan de Vervolgovereenkomst, hiervan wordt € 95.000 gedekt vanuit de exploitatiebijdrage door woonbedrijf ieder1

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Intentieovereenkomst

tussen

woonbedrijf
ieder1

en



inzake

Vernieuwing Ludgeruskwartier te Deventer

*Deze overeenkomst komt tot stand indien en nadat het College van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer (hierna: **het College**) daartoe besluiten (totstandkomingsvereiste). De Raad van Commissarissen van woonbedrijf ieder1 (hierna: **de RvC**) dient haar goedkeuring te verlenen voorafgaand aan de ondertekening.*

Paraaf Woonbedrijf ieder1:

Paraaf Gemeente Deventer:

Ondergetekenden:

- a. **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 en het postadres is Postbus 5000, 7400 GC Deventer), te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd ingevolge artikel 171 van de Gemeentewet door haar burgemeester, de heer drs R.N. König, hierna te noemen: “**de Gemeente Deventer**” en/of “**de Gemeente**”;

en

- b. **Stichting woonbedrijf ieder1**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 38013096, statutair gevestigd te Deventer (kantoorhoudende aan de Overstichtlaan 2 te 7417 AP Deventer), hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuur namens deze haar alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder/directeur mevrouw J. Hofman, hierna te noemen “**ieder1**”;

Sub 1. en 2. hierna ook samen te noemen: “**de Partijen**”;

Nemen het volgende in overweging:

- a. Vanaf 2005 wordt Keizerslanden, een woonwijk uit de jaren '50-'70 van de vorige eeuw in het noorden van Deventer, vernieuwd. Belangrijkste aanleidingen hiervoor waren de leefbaarheid die steeds verder onder druk kwam te staan en een woningvoorraad die steeds minder aansloot bij de eisen van deze tijd. De vernieuwing is van meet af aan breed ingezet. Naast sloop-nieuwbouw van de woningen en verdichting, gaat de aandacht uit naar de herinrichting van de openbare ruimte en een groot aantal sociale, culturele en economische maatregelen. Het beoogde resultaat is dat Keizerslanden uitgroeit tot een aantrekkelijke en leefbare wijk met een gevarieerde woningvoorraad, een heringerichte openbare ruimte en vele voorzieningen. Een wijk die straks ook nog eens de meeste bewoners van Deventer telt (ruim 14.000).
- b. Inmiddels zijn grote delen van Keizerslande vernieuwd. Met nog een aantal locaties te gaan, waaronder een deel van het Ludgeruskwartier inclusief de Roelandflatlocatie en de zone tussen het Ludgeruskwartier en De Marke Zuid, nadert de vernieuwing van Keizerslanden zijn voltooiing.
- c. Ieder1 is eigenaar van diverse percelen gelegen binnen het Ludgeruskwartier. De percelen zijn bebouwd met 224 portiekwoningen (gelegen aan de Lebuinuslaan, Graaf Reinoldstraat, Elenonastraat, Varlarstraat, Ludgerstraat), 32 grondgebonden eengezinswoningen (gelegen aan de Eleonorastraat en Ludgerstraat), samen 256 woningen, en 20 garages (hierna: **de Ieder1grond**). De woningen van Ieder1 zijn gebouwd in de periode 1963-1965. Er is sprake van een eenzijdige samenstelling van huishoudens, mede veroorzaakt door het grote aantal portiekwoningen. De huidige woningen zijn verouderd. Onderzoek heeft aangetoond dat renoveren en verduurzamen te veel geld kost en de woningen dan nog steeds een matige kwaliteit hebben. Om haar huurders toekomstbestendige energiezuinige woningen te kunnen bieden, wil Ieder1 de 256 woningen vervangen door energiezuinige nieuwbouwwoningen. Ook zou Ieder1 graag extra woningen willen toevoegen.

- d. De Gemeente Deventer is eigenaar van de openbare ruimte gelegen binnen het Ludgeruskwartier. Het betreft de Lebuinuslaan, Graaf Reinoldstraat, Elenonastraat, Valarstraat, Ludgerstraat en de voormalige Roelandflatlocatie (hierna: **de Gemeentegrond**). De Roelandflat is in 2016 gesloopt en nu (tijdelijk) als groenzone ingericht. De Gemeente Deventer wil de hiervoor genoemde Gemeentegrond betrekken bij de plannen van Ieder1 zodat er een stedenbouwkundige eenheid ontstaat en er meer divergentie mogelijk is door toevoeging van middeldure huurwoningen en koopwoningen (middelduur en duur). Tevens is ontwikkeling van de Roelandflatlocatie van belang om een verhuisbeweging op gang te brengen waardoor bewoners direct vanuit hun bestaande woningen van Ieder1 naar de nieuwbouw kunnen verhuizen. Ook kan met de nieuwbouw een bijdrage geleverd worden aan de opgave voor de stad om tot 2035 in totaal 11.000 woningen toe te voegen.
- e. De Gemeente Deventer en Ieder1 zijn voornemens om op de hiervoor genoemde Ieder1grond en Gemeentegrond (hierna: **het Projectgebied**) samen een nieuwbouwplan te ontwikkelen en realiseren (hierna: **het Nieuwbouwplan**). Het Projectgebied is nader aangeduid op de Tekening van het Projectgebied met het nummer 02504-SO-BS-02-C05 d.d. 19-01-2023 (**Bijlage 1**).
- f. Naast Ieder1 en de Gemeente Deventer heeft Enexis Enexis Netbeheer B.V. (hierna ook: **Enexis**) eigendommen en/of zakelijke rechten voor gas en elektra in en nabij het Projectgebied. Met Enexis zal door de Partijen in een later stadium nadere afstemming volgen.
- g. Voor het Nieuwbouwplan hebben Ieder1 en de Gemeente Deventer gezamenlijk het Ambitiedocument Ludgeruskwartier Plus d.d. 4 april 2023 (hierna: **het Ambitiedocument**) opgesteld (**Bijlage 2**). Ook is door de Partijen een Participatie- en Communicatieplan d.d. februari 2023 (hierna: **het PCP**) opgesteld (**Bijlage 3**). In het Ambitiedocument zijn, op basis van een sociaal-ruimtelijke analyse en participatie van bewoners en andere belanghebbenden, de contouren voor een (her)ontwikkeling geschetst, in samenhang met de directe omgeving (het park, de toekomstige onderwijsvoorziening, het winkelcentrum en de Lebuinuslaan). De directe omgeving is belangrijk voor een goede aansluiting van het Nieuwbouwplan. Om hiervoor zorg te dragen zijn in het Ambitiedocument ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven voor het vervolg geformuleerd.
- h. Als ambitie voor de toekomst wordt door de Partijen ingezet op een stedenbouwkundige opzet met meer (en meer verschillend type) woningen. Deze toename aan woningen kan worden bereikt door verdichting, hogere bouw met enkele hoogteaccenten tot maximaal elf bouwlagen. Qua aantal woningen levert een eerste (laadvermogen) verkenning 430 tot maximaal 500 woningen in verschillende segmenten (sociale huur, midden huur en midden laag koop, midden hoog koop en duur koop) op. Insteek is dat de woningen klimaatadaptief en natuurinclusief gebouwd worden. De stedenbouwkundige opzet zal de totale inrichting van het Projectgebied omvatten; zowel de kavels voor woningbouw (hierna: **het Woningbouwplan**) als het groen, de wegen, de parkeerplaatsen en het water (hierna: **de Openbare ruimte**). Het Woningbouwplan en de Openbare Ruimte worden hiervoor en hierna ook samen aangeduid als **het Nieuwbouwplan**. Op de Ambitiekaart (opgenomen in het Ambitiedocument) (**Bijlage 2**) is hiervoor een ruimtelijke indeling gemaakt, inclusief de (verwachte) bouwhoogtes.
- i. Voor het Projectgebied geldt het Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel A. Binnen de vigerende bestemmingen is het niet mogelijk om de hiervoor bij overweging h beschreven stedenbouwkundige opzet met het Woningbouwplan en de Openbare ruimte te realiseren.
- j. Ieder1 heeft aan de Gemeente Deventer verzocht om medewerking te verlenen aan (het onderzoek naar) het Nieuwbouwplan in het Projectgebied deels op haar percelen, de Gemeentegrond en de daar eventueel bij betrokken eigendommen van Enexis.

- k. De Gemeente Deventer staat (op ambtelijk niveau) positief en welwillend tegenover het verzoek van Ieder1 op voorwaarde dat het Nieuwbouwplan past binnen de ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven opgenomen in het nog door de Raad van de Gemeente Deventer (hierna: **de Raad**) en de RvC vast te stellen Ambitiedocument en er conform het PCP wordt gehandeld.
- l. De Gemeente Deventer ziet mogelijkheden om actief mee te doen met het Nieuwbouwplan en wil samen met Ieder1 de potenties verkennen.
- m. Om het Nieuwbouwplan mogelijk te maken is de medewerking van de Gemeente Deventer noodzakelijk onder meer voor het eventueel vaststellen van een planologische maatregel en de vergunningverlening en door het beschikbaar stellen van (delen van) de Gemeentegrond.
- n. De Partijen willen de komende periode onderzoeken of het Nieuwbouwplan maatschappelijk, ruimtelijk en financieel haalbaar is. Concretisering van de gestelde ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven zal plaats moeten vinden specifiek voor de Ieder1grond en (delen van) de Gemeentegrond. Ook de aansluiting op de directe omgeving wordt hierbij betrokken. Het Projectgebied maakt vanwege de aansluiting op de directe omgeving onderdeel uit van een groter studiegebied en kan aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek nog aangepast worden. De Partijen willen in gezamenlijkheid een Stedenbouwkundigplan met Beeldkwaliteitskader, inclusief voorlopig ontwerp inrichting openbare ruimte, (hierna: **het SP**) (doen) vervaardigen en mogelijk ook een Gezamenlijke Grondexploitatie (hierna: **de Grex**). Op basis van dit SP en de Grex zullen de Partijen ieder voor zich een besluit nemen over de haalbaarheid (hierna: **het Go besluit/het No go besluit**). Deze beslissing nemen de Partijen vóór 31 december 2023.
- o. Ieder1 realiseert zich dat voor het in exploitatie brengen van een deel van het Nieuwbouwplan op de Ieder1grond de medewerking van de Gemeente Deventer ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of Omgevingswet noodzakelijk is en dat de Gemeente Deventer gezien haar publiekrechtelijke taak in alle stadia van de planvoorbereiding en uitvoering moet kunnen toezien op de totstandkoming van een goed leef-, en woon/werkmilieu binnen het Projectgebied in relatie tot de omgeving.
- p. De Partijen spreken de intentie uit om onder de navolgende in deze Intentieovereenkomst tussen Ieder1 en de Gemeente Deventer inzake Vernieuwing Ludgeruskwartier (inclusief de Roelandflatlocatie) en omgeving te Deventer d.d. 4 mei 2023 (hierna: **de Intentieovereenkomst**) opgenomen voorwaarden het beoogde Nieuwbouwplan voor het Projectgebied samen verder uit te werken.

Zijn overeengekomen als volgt:

Vooraf

De Partijen zijn er mee bekend dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking treedt. Vanaf dat moment is het niet meer mogelijk een bestemmingsplan in procedure te brengen. Als het ontwerp van het bestemmingsplan niet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage wordt gelegd, worden de verplichtingen die in deze Intentieovereenkomst en de eventuele Vervolgovereenkomst zijn of zullen worden opgenomen ten aanzien van het bestemmingsplan, (omgevings)vergunningen, kostenverhaal en andere publiekrechtelijke bevoegdheden uitgelegd in het licht van de Omgevingswet.

Artikel 1 Doel van de Intentieovereenkomst

- a. Het uiteindelijke doel van de Partijen is om het Nieuwbouwplan te realiseren binnen het Projectgebied rekening houdend met de aansluiting op de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur van de aangrenzende omgeving. Alvorens daartoe kan worden overgegaan willen de Partijen in gezamenlijkheid onderzoeken of het Nieuwbouwplan maatschappelijk, ruimtelijk en financieel haalbaar is binnen de ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven zoals opgenomen in het Ambitiedocument (**Bijlage 2**) en met inachtneming van het PCP (**Bijlage 3**).
- b. Om haar huurders toekomstbestendige energiezuinige woningen te kunnen bieden, wil ieder¹ haar woningen binnen het Projectgebied vervangen door energiezuinige nieuwbouwwoningen. De Gemeente Deventer wil de binnen het Projectgebied gelegen openbare ruimte en de (voormalige) Roelandflatlocatie betrekken bij de planvorming, zodat er er een stedenbouwkundige eenheid ontstaat en het gewenste woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden (een integraal plan). Hierdoor kan worden voldaan aan de doelstellingen van een meer gedifferentieerde wijk vanwege de toevoeging van middeldure huurwoningen en koopwoningen. Tevens kan daarmee een bijdrage worden geleverd aan de opgave voor de stad om tot 2035 in totaal 11.000 woningen toe te voegen.
- c. In deze Intentieovereenkomst leggen de Partijen vast hoe zij het hiervoor bij lid a bedoelde onderzoek samen gaan uitvoeren. Het onderzoek moeten leiden tot het SP en mogelijk tot een gezamenlijke Grex. Op basis van het SP en de Grex zullen de Partijen ieder voor zich besluiten of het Nieuwbouwplan wel of niet haalbaar is en het Go besluit/No Go besluit nemen.
- d. In geval van een Go besluit vanwege gebleken haalbaarheid willen de Partijen komen tot de in artikel 7 lid b hierna genoemde Vervolgovereenkomst. In geval van een No Go besluit eindigt deze Intentieovereenkomst.

Artikel 2 Looptijd

- a. Deze Intentieovereenkomst treedt in werking nadat het College en de RvC hebben besloten om deze Intentieovereenkomst aan te gaan en daarna door beide Partijen is ondertekend.
- b. Deze Intentieovereenkomst eindigt op 31 december 2023 of zoveel eerder als de hierna in artikel 7 lid b genoemde Vervolgovereenkomst tot stand is gekomen.
- c. Minimaal 2 maanden voor het einde van de looptijd (uiterlijk op 1 november 2023) kunnen de Partijen gezamenlijk besluiten om deze Intentieovereenkomst te verlengen. Verlenging kan alleen schriftelijk geschieden door middel van een daartoe door beide Partijen ondertekende verklaring.
- d. Het bepaalde in lid a laat onverlet de mogelijkheid om deze Intentieovereenkomst tussentijds te beëindigen op grond van het hierna bepaalde in artikel 7 lid c en d.

Artikel 3 Projectgebied en omgeving (studiegebied)

- a. Het Projectgebied betreft een deel van het Ludgeruskwartier inclusief de Roelandflatlocatie. De percelen (met opstallen) gelegen binnen het Projectgebied zijn nader aangeduid op de Tekening van het Projectgebied (**Bijlage 1**). Het Projectgebied maakt onderdeel uit van een groter studiegebied en kan aan de hand van de uitkomsten van het onderzoek nog aangepast worden.

- b. In de directe omgeving van het Projectgebied bevinden zich onder meer het park, de onderwijsvoorziening, het winkelcentrum en de Lebuïnuslaan. De omgeving maakt geen onderdeel uit van het Projectgebied maar is wel belangrijk voor een goede aansluiting van het Projectgebied op deze omgeving (ruimtelijk, verkeerstechnisch, parkeren). De directe omgeving wordt daarom in het onderzoek naar de haalbaarheid betrokken als studiegebied.

Artikel 4 Betrokken gronden/eigendommen

- a. Ieder1 is eigenaar van de binnen het Projectgebied gelegen percelen met 224 portiekwoningen (gelegen aan de Lebuïnuslaan, Graaf Reinoldstraat, Elenonastraat, Varlarstraat, Ludgerstraat), 32 grondgebonden eengezinswoningen (gelegen aan de Eleonorastraat en Ludgerstraat) en 20 garages. Het betreft de volgende Ieder1grond volgens de kadastrale registratie samen groot circa 21.643 m2:
- Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B, nummer 15496, met een kadastrale grootte van circa 2.607 m2 en plaatselijk bekend als Eleonorastraat 1 t/m 31 en Valarstraat 2 t/m 32 te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 484, met een kadastrale grootte van circa 1.417 m2 en plaatselijk bekend als Ludgerstraat 18 t/m 32 te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 486, met een kadastrale grootte van circa 4.423 m2 en plaatselijk bekend als Eleonorastraat 33 t/m 95 en Varlarstraat 34 t/m 96 te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 487, met een kadastrale grootte van circa 1.405 m2 en plaatselijk bekend als Eleonorastraat 26 t/m 40 te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 488, met een kadastrale grootte van circa 1.397 m2 en plaatselijk bekend als Eleonorastraat 10 t/m 24 te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 489, met een kadastrale grootte van circa 1.883 m2 en plaatselijk bekend als Graaf Reinoldstraat 2 t/m 64 te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 1999, met een kadastrale grootte van circa 3.173 m2 en plaatselijk bekend als Lebuïnuslaan 90 t/m 186 te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 2062, met een kadastrale grootte van circa 964 m2 en plaatselijk bekend als Ludgerstraat 34 t/m 64 te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 2063, met een kadastrale grootte van circa 2.964 m2 en plaatselijk bekend als Lebuïnuslaan 10 t/m 88 te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 2064, met een kadastrale grootte van circa 1.410 m2 en plaatselijk bekend als Ludgerstraat 2 t/m 16 te Deventer.
- b. De Gemeente Deventer is eigenaar van de Openbare ruimte gelegen binnen het Projectgebied en van de voormalige Roelandflatlocatie. Het betreft gedeelte van het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie F, nummer 1643, met een kadastrale grootte van circa 3.656 m2 en plaatselijk bekend als de Ludgerstraat, Varlarstraat, Eleonorastraat, Bernoldstraat en de Graaf Reinoldstraat te Deventer.

- c. Enexis is eigenaar van de nutsvoorzieningen (gas- en elektrastations) (deels) gelegen binnen het Projectgebied. Het betreft de volgende grond volgens de kadastrale registratie samen groot circa 116 m²:
- Het perceel kadastraal bekend Gemeente Deventer, sectie B, nummer 15621, met een kadastrale grootte van circa 45 m² en plaatselijk bekend als Eleonorastraat 2T te Deventer, en
 - Het perceel kadastraal bekend gemeente Deventer, sectie F, nummer 2109, met een kadastrale grootte van circa 71 m² en plaatselijk bekend als Eleonorastraat 26T te Deventer.
- d. Voorts is/wordt voor zover nodig de aansluiting op de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur van de aangrenzende omgeving betrokken (zie artikel 2 lid b).

Artikel 5 Woningbouwplan en Openbare ruimte

- a. Als ambitie voor de toekomst wordt door de Partijen ingezet op een stedenbouwkundige opzet met meer (en meer verschillende type en segmenten) woningen. Deze toename aan woningen kan worden bereikt door verdichting, hogere bouw met enkele hoogteaccenten tot maximaal elf bouwlagen. Qua aantal woningen levert een eerste (laadvermogen) verkenning 430 tot maximaal 500 woningen op voor het Projectgebied. Dit aantal is te differentiëren naar: sociale en midden huur en naar koop midden laag, midden hoog en duur. Op de Ambitiekaart, opgenomen in het Ambitiedocument (**Bijlage 2**), is hiervoor een ruimtelijke indeling gemaakt, inclusief de beoogde bouwhoogtes. Insteek is dat de woningen klimaatadaptief en natuurinclusief gebouwd worden. De stedenbouwkundige opzet zal de de totale inrichting van het Projectgebied omvatten; zowel het Woningbouwplan als de Openbare ruimte.
- b. Voor de Openbare ruimte geldt dat deze wordt aangelegd conform het te tijde van de aanleg vigerende Handboek Eisen openbare ruimte Deventer. In het Ambitiedocument is opgenomen dat de Openbare ruimte moet bijdragen aan het ontmoeten en spelen in de woonwijk.
- c. In de hierna opgenomen tabel is de verdeling naar segmenten van het voorlopig overeengekomen toe te voegen Woningbouwplan opgenomen en de ten tijde van het aangaan van deze Intentieovereenkomst geldende huur- en kooprijzen. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd. Aanpassing van de prijzen vindt plaats als op het moment van de verkoop/levering andere prijzen zijn vastgesteld door de Gemeente.

Segment	Percentage/aantal	Minimale prijs Prijspeil 1-1-2023	Maximale prijs Prijspeil 1-1-2023
Vervanging	256 woningen		
Sociale huur	100%	-	liberalisatiegrens
Nieuw programma	174 tot 244 woningen		
Sociale huur	20%	-	liberalisatiegrens
Midden huur	40%	€ 900	€ 950
Midden laag koop	40%	€ 250.000	€ 300.000
Midden hoog koop		€ 300.000	€ 355.000
Dure koop		€ 355.000	-

Artikel 6 Ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven

De Partijen werken gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst in gezamenlijkheid aan het SP en de Grex (zie artikel 10 bij fase 1). Zij nemen daarbij de ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven zoals opgenomen in het Ambitiedocument (**Bijlage 2**) in acht en zullen handelen conform het PCP (**Bijlage 3**). Voorts nemen de Partijen daarbij het gemeentelijk beleid zoals onder meer vastgelegd in de Woonvisie 2018, het gemeentelijk doelgroepenbeleid en de Prestatieafspraken in acht waarin onder meer een instandhoudingsverplichting voor sociale en middeldure huurwoningen is opgenomen alsmede een zelfbewoningsplicht.

Artikel 7 Go besluit/No Go besluit en vervolg/einde

- a. Op basis van het SP en de Grex zullen de Partijen ieder voor zich bepalen of het Programma maatschappelijk, ruimtelijk en financieel haalbaar is en ieder voor zich, op bestuurlijk niveau (voor de Gemeente betreft dit het College en voor Ieder1 haar Directiel), een Go/No Go besluit nemen (zie artikel 1 lid b). De Partijen zijn verplicht om elkaar actief te informeren over de redenen om wel/niet tot Go/No Go te besluiten.
- b. Indien de Partijen van mening zijn dat er sprake is van haalbaarheid dan wordt op bestuurlijk niveau een Go besluit genomen en treden zij met elkaar in onderhandeling over het aangaan van een volgende overeenkomst waarin onder meer afspraken worden gemaakt over het gemeentelijk kostenverhaal op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening inzake verplicht kostenverhaal, over de planschadevergoeding of nadeelcompensatie, over de bouwplanontwikkeling, de planologische procedure, het vergunningstraject, over het bouwrijp maken, de bouw en het woonrijp maken alsmede over locatie-eisen en over de gronduitgifte en voorwaarden (hierna: **de Vervolgovereenkomst**).
- c. Het SP wordt ter vaststelling aangeboden door de Gemeente, via het College aan de Raad en door Ieder1, via de Directie, aan de RvC. De Vervolgovereenkomst met de Grex worden ter informatie aangeboden aan de Raad en de RvC. Gelijktijdig met de vaststelling van het SP wordt aan de Raad verzocht om te besluiten tot het opstarten van de planologische procedure.
- d. Deze Intentieovereenkomst wordt (tussentijds) beëindigd indien:
 - Beide Partijen of één van hen een No Go besluit neemt;
 - Beide Partijen of één van hen het SP niet vaststelt;
 - De Grex negatief is en de Raad en RvC niet bereid zijn om extra middelen aan te wenden;
 - Ieder1 in staat van faillissement wordt verklaard of surséance van betaling heeft gekregen, alsmede wanneer er executoriaal beslag op haar goederen wordt gelegd.
- e. In de hiervoor bij lid d genoemde gevallen zijn de Partijen gerechtigd deze Intentieovereenkomst te beëindigen, zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist. Geen van de Partijen heeft in dat geval recht op vergoeding van kosten, schade of interesten, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de de Partijen op vergoeding van de reeds gemaakte kosten voor het SP en de onderzoeken, zoals omschreven in artikel 13 sub d) van deze Intentieovereenkomst.

Artikel 8 Planologisch kader

Als de Partijen beiden het Go besluit nemen, dan zal het College bij het voorstel om tot vaststelling van het SP over te gaan, tevens aan de Raad verzoeken om een nieuw planologisch kader in procedure te mogen brengen, onder de opschortende voorwaarde dat het gemeentelijk kostenverhaal ten aanzien van het door ieder1 op ieder1grond te realiseren deel van het Nieuwbouwplan verzekerd is in de Vervolgovereenkomst en in de financiële afspraken opgenomen in de Grex. De Gemeente zal in afstemming met ieder1 bepalen voor welk planologisch kader er wordt gekozen. Over het planologisch kader worden nadere afspraken gemaakt in de hiervoor bij artikel 7 lid b genoemde Vervolgovereenkomst.

Artikel 9 Ontwikkeling en realisatie Programma

- a. Als de Partijen beiden het Go besluit hebben genomen, de Raad heeft besloten om het SP vast te stellen, kennis heeft genomen van de Vervolgovereenkomst en de Grex en heeft besloten tot het in procedure brengen van een nieuw planologisch kader en dit kader heeft vastgesteld dan:
- zal ieder1 voor de locaties die zij in eigendom heeft of zal verkrijgen voor eigen rekening en risico de bouwplannen voor de huurwoningen in het sociale huursegment ontwikkelen en realiseren;
 - zullen de Gemeente en ieder1, voor de locaties waar de middeldure en dure koopwoningen gerealiseerd worden, een gezamenlijke uitvraag/prijsvraag doen om een marktpartij te selecteren die de locaties voor ontwikkeling van woningbouw verwerft om daar voor eigen rekening en risico de bouwplannen voor deze woningen te ontwikkelen en realiseren;
 - zullen ieder1 en de Gemeente nog nadere afspraken maken over de ontwikkeling en realisatie van de middeldure huurwoningen in de Vervolgovereenkomst.¹
- b. Ieder1, de Gemeente en de te selecteren marktpartij nemen bij het hiervoor bij lid a genoemde gedeelte van het Nieuwbouwplan dat zij ontwikkelen en realiseren, de ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven opgenomen in het Ambitiedocument (**Bijlage 2**), het PCP (**Bijlage 3**), het SP, de Grex en het planologisch kader in acht alsmede het ten tijde van de vergunningsaanvragen geldende gemeentelijk beleid onder meer opgenomen in de Woonvisie 2018, de gemeentelijke doelgroepenverordening en de Prestatieafspraken. Hierover worden nadere afspraken gemaakt in de hiervoor bij artikel 7 lid b genoemde Vervolgovereenkomst.

¹ Ieder1 heeft te kennen gegeven dat zij ook graag de middeldure huurwoningen wil ontwikkelen, realiseren en exploiteren. Hierover zijn nog geen afspraken gemaakt. In de Vervolgovereenkomst zullen de Partijen hierover nadere afspraken maken.

Artikel 10 Fasering

Deze Intentieovereenkomst heeft betrekking op de hierna genoemde Fase 1 en Fase 2.

Fase 1 Na ondertekening van deze Intentieovereenkomst Tussen 1 maart 2023 - 1 oktober 2023 (7 maanden)

- De Partijen zullen het Ambitiedocument (**Bijlage 2**) en PCP (**Bijlage 3**) vaststellen.
- De Partijen zullen deze Intentieovereenkomst aangaan.
- De Partijen zullen voor het Nieuwbouwplan het Ambitiedocument (**Bijlage 2**) verder brengen en onderzoeken of het haalbaar is zowel ruimtelijk, maatschappelijk als financieel.
- De Partijen zullen gezamenlijk opdracht geven aan een stedenbouwkundig bureau om het SP op te stellen.
- De Partijen zullen gelijktijdig met het opstellen van het SP samenwerken aan de Grex (tekenen en rekenen).
- De Partijen zullen het Ambitiedocument (**Bijlage 2**) en het PCP (**Bijlage 3**) uitvoeren.
- De Partijen zullen voor hun eigen gronden een verkennend bodemonderzoek doen.
- De Partijen zullen ieder voor zich besluiten over de haalbaarheid van de uitvoering van het Nieuwbouwplan (het Go/No Go besluit).
- De Partijen zullen in geval van een Go-besluit naar Fase 2 gaan. In geval van een No Go besluit eindigt deze Intentieovereenkomst.

Fase 2 Na ondertekening van deze Intentieovereenkomst Tussen 1 oktober 2023 - 31 december 2023 (3 maanden)

- De Partijen zullen in overleg treden over het aangaan van de Vervolgovereenkomst. Voor de inhoud van deze Vervolgovereenkomst wordt verwezen naar het hiervoor bij artikel 7 lid b van deze Intentieovereenkomst bepaalde.
- De Partijen zullen het SP en de Grex ter vaststelling aanbieden aan de Raad en RvC en de Raad tevens verzoeken om de planologische procedure op te starten.
- De Partijen zullen na vaststelling van het SP en de Grex de Vervolgovereenkomst aangaan. Daartoe zullen het College en de RvC besluiten en daarna zal deze Vervolgovereenkomst door beide Partijen ondertekend worden. De Vervolgovereenkomst wordt ter informatie aan de Raad aangeboden.
- Bij het aangaan van de Vervolgovereenkomst wordt deze Intentieovereenkomst beëdigd.

De Vervolgovereenkomst heeft betrekking op de hierna genoemde Fase 3, 4 en 5.

**Fase 3 Na ondertekening de Vervolgovereenkomst
Tussen 1 januari 2024 – 1 oktober 2024 (9 maanden)**

- De Gemeente zal, indien de Raad daartoe besluit, voor het Nieuwbouwplan het planologisch kader in procedure brengen (ter inzage leggen).
- De Partijen zullen voor de te beschermen (flora en fauna) soorten aan het bevoegde gezag onheffing vragen voor sloop en bouw.
- De Partijen zullen een gezamenlijke uitvraag doen om een marktpartij te selecteren voor de ontwikkeling en realisatie van de te realiseren woningen in het midden segment² en dure segment. De daarbij betrokken Ieder1 grond en/of Gemeentegrond wordt aan de geselecteerde marktpartij verkocht en (nadat het planologisch kader onherroepelijk is geworden) bouwrijp geleverd. De woningen in het sociale segment kunnen, ten aanzien van de bouwwerkzaamheden, ook in deze uitvraag worden meegenomen. Ieder1 heeft daar nog geen besluit over genomen.
- De marktpartij, Ieder1 en de Gemeente Deventer zullen voor de delen van het Nieuwbouwplan dat zij ontwikkelen en realiseren een Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) gevolgd door een Definitief Ontwerp (DO) maken en steeds ter goedkeuring voorleggen aan de Partijen. Indien een ontwerp niet goedgekeurd wordt, krijgt de betreffende partij twee keer de mogelijkheid om een aangepast ontwerp in te dienen.
- Bovengenoemde onderdelen worden in de Vervolgovereenkomst nader uitgewerkt in concrete afspraken over verplichtingen en kosten.

**Fase 4 Na ondertekening Vervolgovereenkomst
Tussen 1 oktober 2024 – 31 december 2024**

- Het planologisch kader wordt vastgesteld door de Raad.
- Ieder1 en de marktpartij zullen (ontvankelijke) vergunningsaanvragen indienen voor de bouw van hun deel van het Nieuwbouwplan.
- De Gemeente zal vergunnen (als het planologisch kader in werking is getreden) indien met de aanvragen wordt voldaan aan de afspraken opgenomen in de Vervolgovereenkomst, zoals opgenomen in het Ambitiedocument, het PCP, het SP en de Grex alsmede het gemeentelijk beleid, en de wettelijke eisen.
- In geval van een gronduitgifte wordt de Gemeentegrond in eigendom overgedragen aan Ieder1 en/of de marktpartij. Indien Ieder1 grond benodigd is voor de aanleg van Openbare ruimte wordt deze grond aan de Gemeente overgedragen. Over de verkoopvoorwaarden inclusief de prijs, het moment en de staat van levering worden in de Vervolgovereenkomst nadere afspraken gemaakt.

**Fase 5 Na ondertekening Vervolgovereenkomst
Tussen 1 januari 2025 – 31 december 2027**

- Ieder1 en de marktpartij zullen na afgifte van de omgevingsvergunning starten met de bouw en ervoor zorgdragen dat de toekomstige gebruikers/bewoners de woningen binnen drie jaar daarna kunnen betrekken.
- De Gemeente zal de Openbare ruimte aanleggen/herinrichten conform het vastgestelde Inrichtingsplan en het gemeentelijke Programma van Eisen openbare ruimte.
- De Vervolgovereenkomst die de Gemeente en Ieder1 zijn aangegaan wordt beëindigd.

De hiervoor beschreven fasering gaat uit van een haalbaar Nieuwbouwplan en een planologische maatregel die wordt vastgesteld en onherroepelijk wordt en vergunningen die wordt verleend en onherroepelijk worden. Dit betreft louter en alleen een indicatieve planning. Het bepaalde in artikel 14 (inzake publiekrechtelijk voorbehoud) is onverkort van toepassing.

² Zie noot 1.

Artikel 11 Overlegstructuur

Projectteam

- a. De Partijen vormen een projectteam bestaande uit 4 vertegenwoordigers (een projectmanager, projectassistent, planeconoom en jurist) van de Gemeente en 3 vertegenwoordigers van Ieder1 (een projectmanager, een planeconoom en assetmanager).
- b. Het projectteam wordt zo nodig aangevuld met (externe) vakspecialisten.
- c. Het projectteam voert op regelmatige basis overleg, met een streven van 1x per 4 weken, of zoveel meer of minder als de Partijen wensen, over de voortgang van de plannen.
- d. De geselecteerde marktpartij neemt deel aan de overleggen die voor hem relevant zijn.
- e. De Gemeente zal zorgdragen voor de agenda en verslaglegging van de projectteamoverleggen.

Stuurgroep

- f. De stuurgroep is belast met het nemen van beslissingen die het projectteam niet kan of wil nemen. De stuurgroep bestaat uit een lid benoemd door de Gemeente en een lid benoemd door Ieder1. Namens Ieder1 betreft dit de bestuurder van Ieder1 en namens de Gemeente betreft dit de programmamanager RO of de wethouder (met de portefeuille Wonen en Herstructurering en/of Vastgoed en Grondposities). De stuurgroep komt tenminste ieder kwartaal bijeen of zoveel vaker als in verband met een goede uitvoering van haar taken door (een van de) Partijen wenselijk wordt geacht en voorts op eerste verzoek van het projectteam.

Artikel 12 Participatie- en Communicatie

- a. Participatie en communicatie vindt plaats conform het PCP (**Bijlage 3**) dat de Partijen gezamenlijk hebben opgesteld.
- b. Communicatie met derden (daaronder mede begrepen de bewoners van de te vervangen sociale huurwoningen) vindt niet eerder plaats dan nadat de Partijen hierover afspraken hebben gemaakt in het in artikel 11 hiervoor genoemde overleg.

Artikel 13 Uitgangspunten kosten en opbrengsten

De Partijen hanteren voor de samenwerking in Fase 1 en Fase 2 de volgende uitgangspunten:

- a) De Gemeente is penvoerder van deze Intentieovereenkomst en heeft de kosten voor het opstellen en aanpassen van deze Intentieovereenkomst voor haar rekening genomen.
- b) In Fase 1 en Fase 2 wordt de haalbaarheid van het Nieuwbouwplan onderzocht. In overleg tussen de Partijen zal de Grex worden opgesteld om de financiële haalbaarheid te onderzoeken. De Grex en een toelichting hierop zal onderdeel zijn van de Vervolgovereenkomst. Ieder1 is penvoerder van de Grex en zal de kosten voor het opstellen en aanpassen van deze Grex voor haar rekening nemen. De uitgangspunten voor de Grex worden gedurende de looptijd van deze Intentieovereenkomst door de Partijen gezamenlijk bepaald en zijn gerelateerd aan het op te stellen SP (rekenen en tekenen).
- c) In de Vervolgovereenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van kosten en opbrengsten en de verdeling van het resultaat. Uitgangspunt is een tenminste financieel sluitend resultaat.
- d) Ieder1 en de Gemeente nemen de kosten van de hiervoor bij artikel 11 lid a genoemde vaste bezetting van het projectteam ieder voor eigen rekening. Dit betreft alle uren van voorbereiding, toetsing en uitvoering.
- e) Ieder1 en de Gemeente delen de externe kosten voor het vervaardigen van het SP en de daarvoor benodigde onderzoeken. De Partijen nemen ieder 50% voor hun rekening.

- f) De kosten voor toetsing en controle van de onderzoeken en het SP door de (interne en/of externe) vakspecialisten van de Gemeente komen voor 50% voor rekening van Ieder1 en 50% voor de Gemeente.
- g) De Partijen zijn voornemens om hun percelen (de Gemeentegrond en de Ieder1grond), onbebouwd en gesaneerd, in te brengen in de Grex. Ieder1 brengt haar totale grondpositie in voor de op dat moment vastgestelde grondprijs in de grondprijzenbrief voor sociale woningbouw. Op dit moment is dat € 14.000 per woning ofwel gelet op het aantal te slopen woningen (256) betreft dit in totaal € 3.584.000.
- h) Ieder1 neemt de sociale huurwoningen die haar bestaande voorraad vervangen uit voor de ten tijde van de uitname door de Gemeente gehanteerde uitgifteprijs. Deze prijs is thans € 14.000 per woning.
- i) De inbrengwaarde voor het vastgoedprogramma in de gebiedsexploitatie voor de sociale woningbouw (genoemd in lid g) hiervoor) is altijd gelijk aan de gronduitgifteprijs voor sociale woningbouw zoals deze in de gemeente Deventer wordt gehanteerd.
- j) De gemeente heeft de gronden voormalig Roelandflatlocatie in eigendom. Gemeente brengt deze gronden in tegen de getaxeerde waarde (highest and best use) bij een solitaire ontwikkeling van deze locatie.
- k) Voor het opstellen van de Grex kunnen externe adviseurs worden ingeschakeld voor de financiële strategie en om de marktconformiteit te beoordelen. De kosten van deze adviseurs komen voor rekening van de partij die deze adviseurs heeft ingehuurd. De kosten worden 50/50 gedragen indien deze adviseurs door de Partijen gezamenlijk worden ingeschakeld.
- l) De Gemeente heeft te kennen gegeven dat zij de eventueel toe te voegen/aan te passen aangelegde Openbare ruimte, voorzover deze niet in eigendom is van de Gemeente van Ieder1 wenst te verkrijgen voor € 1,00 danwel aangelegd wenst uit te nemen uit de Grex voor dit bedrag. Hierover worden afspraken gemaakt in de Vervolgovereenkomst.
- m) De Partijen hebben de intentie om in het Projectgebied minimaal 85 middeldure huurwoningen te ontwikkelen. Ieder1 heeft te kennen gegeven dat zij deze middeldure huurwoningen graag zelf in exploitatie zou willen nemen als Ieder1 dit kan financieren.³
- n) Over de verdeling van de kosten voor na Fase 1 en Fase 2 wensen de Partijen in de Vervolgovereenkomst nadere afspraken te maken. Ieder1 is zich ervan bewust dat de Gemeente de kosten die zij maakt in het kader van haar publiekrechtelijke taak (kostenverhaal) in rekening moet brengen bij Ieder1.
- o) De Partijen kiezen bij het opstellen van de Grex voor de residuele (grond)waardemethode. Deze methode rekent vanaf de opbrengstenkant. De opbrengsten van het vastgoed minus de kosten voor het realiseren van het vastgoed geven de financiële ruimte weer die besteedt kan worden voor de grondontwikkeling voor de (vastgoed)functie.

Artikel 14 Publiekrechtelijk voorbehoud

De Gemeente houdt bij nakoming van hetgeen in deze Intentieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van wanprestatie zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist, dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Intentieovereenkomst of de voortgang van de planontwikkelingen.

³ Zie noot 1.

Artikel 15 Inspanningen

- a. De Partijen spannen zich in om, op basis van overleg binnen de overlegstructuur, te komen tot het vastgestelde SP en de Grex en tot het aangaan van de Vervolgovereenkomst.
- b. Indien de Partijen geen overeenstemming krijgen over het Programma spannen de Partijen zich tot het uiterste in, om in gezamenlijk overleg zodanige wijzigingen aan te brengen, die noodzakelijk zullen zijn om alsnog tot vaststelling van het SP en de Grex als bedoeld in lid a van dit artikel te komen.

Artikel 16 Overdracht van rechten en plichten

Overdracht van rechten en plichten door ieder¹ is alleen mogelijk na toestemming van de Gemeente. De Gemeente zal deze toestemming niet op onredelijke gronden weigeren maar kan daaraan wel voorwaarden verbinden.

Artikel 17 Gewijzigde wet/regelgeving

Bij wijziging van wet/regelgeving die van invloed is of kan zijn op de uitvoering van deze Intentieovereenkomst, zodanig dat de betrokken partijen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van deze Intentieovereenkomst niet kunnen verlangen, zullen de Partijen in overleg treden en zullen zij onderzoek doen naar de mogelijkheid deze Intentieovereenkomst alsnog in gewijzigde vorm na te komen. Ieder van de Partijen zal, voor zover dat in zijn vermogen ligt, zich optimaal inspannen om ongewijzigde nakoming van deze Intentieovereenkomst mogelijk te maken.

Artikel 18 Toepasselijk recht, geschillenregeling

- a. Op deze Intentieovereenkomst is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- b. Indien tussen Partijen een geschil ontstaat omtrent een uit deze Intentieovereenkomst voortvloeiende verbintenis, spannen zij zich in om dit geschil in onderling overleg te schikken. Leidt dit niet tot resultaat dan kan de meest gereede Partij het geschil voorleggen aan de bevoegde rechter van de rechtbank Overijssel, locatie Zwolle.

Artikel 19 Considerans

De considerans (in overweging nemende) maakt onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst.

Artikel 20 Bijlagen

De hieronder vermelde bijlagen maken een onverbreekelijk deel uit van de Intentieovereenkomst of gaan daarvan deel uitmaken na gereedkomen:

1. Tekening van het Projectgebied met het nummer 02504-SO-BS-02-C05 d.d. 19-01-2023
2. Ambitiedocument Ludgeruskwartier Plus d.d. 4 april 2023
3. Participatie- en Communicatieplan d.d. februari 2023

Aldus overeengekomen, opgemaakt in tweevoud en getekend:

te Deventer,

te Deventer,

d.d. _____

d.d. _____

Woonbedrijf ieder1
Namens deze
J. Hofman
(bestuurder/directeur)

De gemeente Deventer,
de burgemeester
drs R.N. König

Ambitie document+

Ludgeruskwartier

4 april 2023



woonbedrijf
ieder1

Inhoudsopgave

1 Inleiding

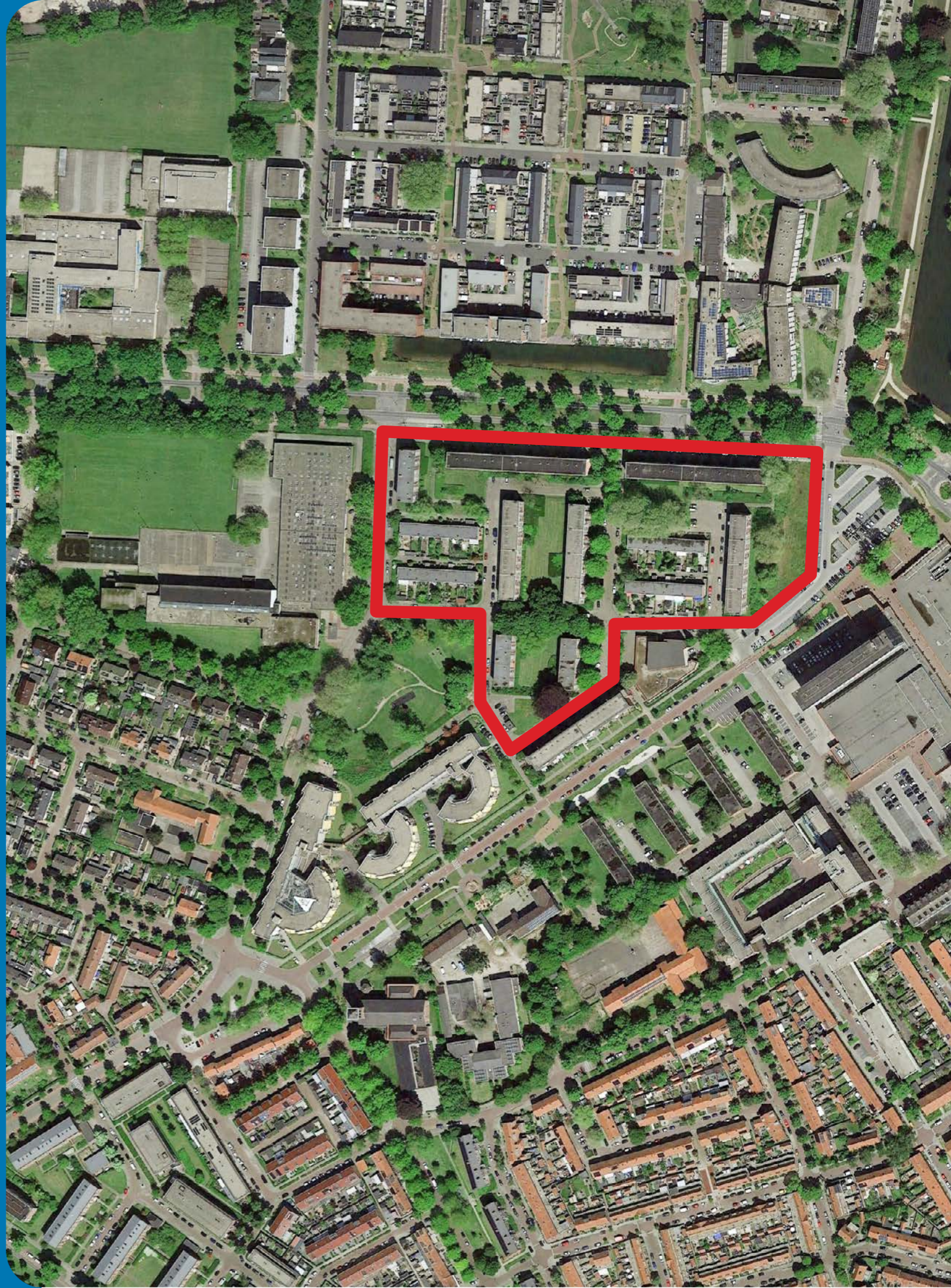
- 1.1 Naar afronding van een vernieuwd Keizerslanden
- 1.2 Ambitiedocument+
- 1.3 Plangebied
- 1.4 Overleg en afspraken met bewoners
- 1.5 Overleg tussen gemeente en leder1

2 Analyse en ambitie

- 2.1 Sociale situatie en leefbaarheid
- 2.2 Woningaanbod
- 2.3 Voorzieningen
- 2.4 Stedenbouwkundige opzet en uitstraling
- 2.5 Parkeren
- 2.6 Groen, openbare ruimte en ecologie
- 2.7 Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit
- 2.8 Water en riolering
- 2.9 Energie
- 2.10 Klimaat
- 2.11 Natuurinclusief bouwen

3 Ambitiekaart

- 3.1 Kaart
- 3.2 Kernwaarden
- 3.3 (Ontwerp)uitgangspunten en opgaven voor het vervolg
- 3.4 Sociaal duurzaam
- 3.5 Groen casco
- 3.6 Nieuwe identiteit
- 3.7 Bereikbaarheid en mobiliteit
- 3.8 Duurzaam



1 Inleiding

1.1 Naar afronding van een vernieuwd Keizerslanden

Vanaf 2005 wordt Keizerslanden, een woonwijk uit de jaren '50-'70 van de vorige eeuw in het noorden van Deventer, vernieuwd. Belangrijkste aanleidingen hiervoor waren de leefbaarheid die steeds verder onder druk kwam te staan en een woningvoorraad die steeds minder aansloot bij de eisen van deze tijd.

De vernieuwing is van meet af aan breed ingezet. Naast sloop-nieuwbouw van de woningen en verdichting, gaat de aandacht uit naar de herinrichting van de openbare ruimte en een groot aantal sociale, culturele en economische maatregelen. Het beoogde resultaat is dat Keizerslanden uitgroeit tot een aantrekkelijke en leefbare wijk met een gevarieerde woningvoorraad, een heringerichte openbare ruimte en vele voorzieningen. Een wijk die straks ook nog eens de meeste bewoners van Deventer telt (ruim 14.000).

Inmiddels is in grote delen van Keizerslanden de vernieuwing afgerond. Met nog een aantal locaties te gaan, nadert de vernieuwing van Keizerslanden zijn voltooiing. Deze locaties kennen ieder hun eigen opgaven, kansen en dynamiek, maar vragen – zoals dit bij de andere delen van Keizerslanden ook het geval is geweest – om een goede afstemming en duidelijke richting. Het gaat dan om de Van Hetenstraatlocatie, een deel van de schoollocatie De Marke Zuid en – in het hart van de wijk – het Ludgeruskwartier inclusief de Roelandflatlocatie. Deze laatste locatie staat centraal in dit document.

1.2 Ambitiedocument+

Om richting te geven aan vernieuwing van specifieke locaties, buurten en wijken is de gemeente Deventer gebruikelijk om ambitiedocumenten op te stellen. Hierin worden, op basis van een sociaal-ruimtelijke analyse en participatie van bewoners en andere belanghebbenden, de contouren voor een (her)ontwikkeling geschetst, in samenhang met de omgeving.

Voor het Ludgeruskwartier inclusief de Roelandflatlocatie hebben de gemeente Deventer en leder1 (de eigenaar van de woningen en garageboxen in dit deel van de wijk) de krachten gebundeld en samen het ambitiedocument opgesteld. Wat betreft de inbreng van bewoners en andere belanghebbenden wordt deels voortgebouwd op een lopend communicatietraject, deels wordt deze

verbreed. Zo zijn in 2021 en 2022 al bewoners in het Ludgeruskwartier geïnformeerd over het voornemen tot sloop-nieuwbouw. De communicatie en participatie rondom dit ambitiedocument gaat hierop voort.

Maar omdat het ambitiedocument ook relevant is voor andere belanghebbenden en belangstellenden, die tot nu toe niet of minder geïnformeerd zijn over het voornemen tot sloop-nieuwbouw en verdichting, zullen ook zij geïnformeerd en geconsulteerd worden over het ambitiedocument.

Bewoners van het Ludgeruskwartier zitten, na de eerste informatie over sloop-nieuwbouw, te wachten op vervolgstappen. Het ambitiedocument komt hier deels aan tegemoet. Maar om bewoners nadere duidelijkheid te geven, is snelheid in de planvorming gewenst. Daarom wordt in het ambitiedocument Ludgeruskwartier niet alleen, zoals gebruikelijk, beschreven wat de uitkomsten van analyse zijn en wat dit aan ambities oplevert, maar worden hier ook al (ontwerp)uitgangspunten en opgaven/vraagstukken voor het vervolg aan toegevoegd (paragraaf 3.3). Zo wordt de brug naar, onder meer, het stedenbouwkundig plan geslagen. Gezien deze nadere operationalisering spreken we van een ambitiedocument+.

1.3 Plangebied

Op de ambitiekaart staan de plangrenzen gearceerd met een roze gestreepte lijn. Dit is het Ludgeruskwartier inclusief de Roelandflatlocatie en de zone tussen kwartier en De Marke Zuid die verder verkend wordt voor woningbouw en/of parkeervoorziening.

Buiten het plangebied vallen onderdelen van de omgeving, zoals het park, de toekomstige onderwijsvoorziening, het winkelcentrum en de Lebuïnuslaan. Deze onderdelen zijn belangrijk voor een goede aaneensluiting van het nieuwe Ludgeruskwartier en de omgeving (ruimtelijk, verkeerstechnisch, parkeren). Om hiervoor zorg te dragen zijn in dit ambitiedocument+ ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven voor het vervolg geformuleerd.

1.4 Overleg en afspraken met bewoners

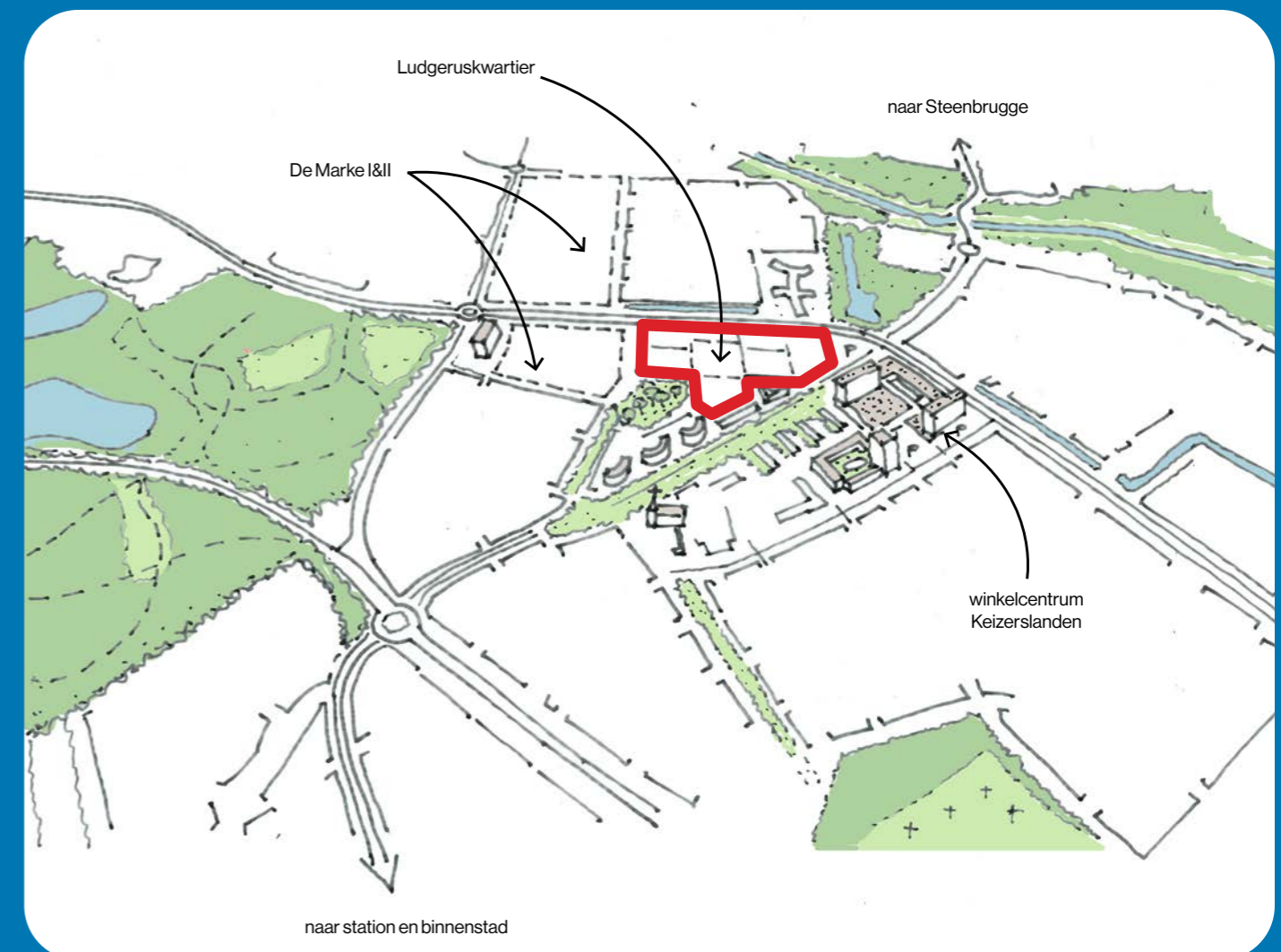
Binnen het plangebied bevinden zich 256 woningen, waarvan 224 portiekwoningen (Lebuïnuslaan, Graaf Reinoldstraat, Eleonorastraat, Varlarstraat en Ludgerstraat) en 32 grondgebonden eengezinswoningen (Eleonorastraat en Ludgerstraat). Tevens bevinden zich in deze buurt 20 garageboxen.

De bewoners van deze woningen zijn in 2021 door leder1 geïnformeerd over het onderzoek naar renovatie en verduurzaming en het voornemen tot sloop, nieuwbouw en verdichting. In het voorjaar van 2022 hebben bewoners aanvullende informatie gekregen via persoonlijke gesprekken, een wekelijks inloopspreekuur in 't Proathuus, een nieuwsbrief en een video. Tevens is recent een peiling verricht.

Momenteel werkt leder1 samen met de projectcommissie (bestaande uit bewoners uit de buurt) aan een Sociaal Plan en een Beheer Plan. In het Sociaal Plan wordt omschreven wat bewoners kunnen verwachten als het bijvoorbeeld gaat om het recht om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in het Ludgeruskwartier (inclusief een 'spijtoptantenfaciliteit'), de aanvangshuur, de tijdelijke herhuisvesting, voorrang zoeken naar een andere woning, de verhuiskostenvergoeding en de beoogde fasering van herontwikkeling. Vooralsnog wordt rekening gehouden met vier fasen, te starten eind 2024 (met eind 2023 ingang Sociaal Plan, inclusief urgentie), eind 2025, eind 2026 en eind 2027. In het Beheer Plan wordt, eveneens samen met de projectcommissie, vastgelegd hoe het Ludgeruskwartier gedurende de sloop-nieuwbouwfases schoon, heel, veilig en leefbaar blijft (interim beheer).

1.5 Overleg tussen gemeente en leder1

Vanuit de gemeente Deventer en leder1 is een projectteam samengesteld. Dit projectteam coördineert de totstandkoming van het ambitiedocument+ Ludgeruskwartier, de communicatie en participatie en bereidt de besluitvorming voor. Om zorg te dragen voor integraliteit en afstemming met aanpalende ontwikkelingen, beleidskaders en dat wat er speelt in de buurt zijn workshops georganiseerd. Voor deze workshops zijn verschillende deskundigen vanuit zowel de gemeente als de corporatie genodigd, waaronder deskundigen op het gebied van wonen, stedenbouw, mobiliteit, energietransitie, klimaat en planeconomie.



2 Analyse en ambitie

Het ambitiedocument formuleert de ruimtelijk-programmatische (ontwerp)uitgangspunten voor de vernieuwing van het Ludgeruskwartier (zie hoofdstuk 3). Tevens agendeert het onderwerpen (opgaven/vraagstukken) die in het vervolg verder opgepakt moeten worden in het kader van het opstellen van een stedenbouwkundig plan. Om te komen tot deze ambities, (ontwerp)uitgangspunten en opgaven is een analyse vanuit verschillende invalshoeken verkend. Gestart is bij de bewoners en de leefbaarheid om vervolgens naar de woningvoorraad, de stedenbouwkundige opzet, het groen, de buitenruimte en aspecten als klimaat en duurzaamheid te kijken.

De ambities zijn breed te vertalen: ruimtelijk, sociaal, economisch en vanuit het beheer. Voor het ambitiedocument+ leggen we de focus op de ruimtelijk-programmatische ambities, wetende dat aanvullend hierop ook aandacht is voor sociale, economische en beheersmatige maatregelen.

2.1 Sociale situatie en leefbaarheid

Sociale cohesie

Het Ludgeruskwartier is op het eerste oog een rustige woonbuurt. Behoorlijk wat bewoners geven aan zich verbonden te voelen aan de buurt en elkaar. Tegelijkertijd leven er in het Ludgeruskwartier veel bewoners met verschillende achtergronden en talen, waardoor de sociale cohesie steeds meer groepsgericht is en gefragmenteerd raakt. Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om: meer binding, bijvoorbeeld door een terugkeermogelijkheid, een aantrekkelijke openbare ruimte rondom de woningen en/of een buurtvoorziening waar men elkaar tegen komt en iets samen kan doen.

Inkomenspositie

Relatief veel bewoners leven van een uitkering en toeslagen en hebben geen betaald werk. Hierdoor is het gemiddelde inkomen in het Ludgeruskwartier laag. Als ambitie voor de toekomst vraagt dit vanuit de ruimtelijk-programmatische vernieuwing bezien om: het zo laag mogelijk houden van de woonlasten, bijvoorbeeld door lage(re) huren en zo laag mogelijke energiekosten.

Opleidingsniveau

Relatief veel bewoners, zo'n 30%, heeft een laag opleidingsniveau. Tegelijkertijd heeft respectievelijk 40% en 25% een middelbaar en hoog opleidingsniveau. Blijkbaar is het Ludgeruskwartier, bezien vanuit het opleidingsniveau, een buurt waar velen zich toe aangesproken voelen.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om een woonomgeving te creëren die voor velen aantrekkelijk is.

Gezondheid

Informatie over drankgebruik, overgewicht en langdurig ziekte wijzen op een ongezonde leefstijl onder relatief veel bewoners.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit bezien vanuit de ruimtelijk-programmatische vernieuwing van de buurt om meer incentives (voorzieningen, openbare ruimte) om te gaan bewegen, te sporten en naar buiten te gaan.

Leefbaarheid

De huidige opzet van het Ludgeruskwartier zorgt ervoor dat er weinig zicht op de openbare ruimte is en er ook weinig aanleiding is om actief gebruik te maken van de directe woonomgeving. Dat leidt ertoe dat de openbare ruimte meer gebruikt wordt als doorgangsroute (bijvoorbeeld door scholieren) dan als verblijfsruimte. Tegelijkertijd zijn er signalen dat de leefbaarheid achter de voordeur afneemt. Er zijn situaties bekend van drugsoverlast en van vernielingen. Het gevoel van onveiligheid, anonimiteit en eenzaamheid groeit. Dit zijn signalen en gebeurtenissen die herkenbaar zijn voor buurten die in 'afwachting van vernieuwing' zijn.

Als ambitie voor de toekomst versterkt dit het voorgaande: zorg voor meer binding, voor menging, voor plekken van 'zien en gezien worden' en voor een openbare ruimte die onderdeel is van de leefsituatie van bewoners. Deels is deze ambitie in het stedenbouwkundig plan (routes, zicht, openbare ruimte) te concretiseren.

2.2 Woningaanbod

Mutatiegraad

De mutatiegraad in het Ludgeruskwartier loopt in de afgelopen jaren op. Met name in de portiekflats vertrekken bewoners relatief snel. Een dergelijk komen

en gaan heeft een negatieve impact op de leefbaarheid: bewoners kennen elkaar steeds minder en nemen ook steeds minder de moeite om met elkaar in verbinding te komen.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om meer stabiliteit en verbondenheid: bewoners die vanuit een positieve houding kiezen voor het Ludgeruskwartier, hier met plezier wonen en zich verbinden aan elkaar en de buurt.

Woon- en bouwkwaliteit

De woningen in het Ludgeruskwartier dateren uit de jaren '60-'70. Omdat de woon- en bouwkundige kwaliteit beperkt is, heeft ieder1 onderzoek laten uitvoeren naar renovatie en verduurzaming. Dit onderzoek wijst uit dat een verbeteraanpak van de bestaande woningvoorraad suboptimale kwaliteit oplevert, met name waar het gaat om verduurzaming en de energetische kwaliteit. Verdichting in de bestaande opzet is niet mogelijk, waardoor bij een verbeteraanpak van de bestaande woningen er geen toevoeging (met uitzondering van de Roelandflat-locatie) kan plaats vinden.

Als ambitie voor de toekomst wordt daarom gekozen voor sloop-nieuwbouw. Hierdoor kunnen er meer woningen gerealiseerd worden, in een grotere variatie, van het gas af en van een hoge energetische kwaliteit. Alle woningen zijn levensloopbestendig (te maken).

Meer woningen

Het Ludgeruskwartier heeft in zijn opzet – strokenbouw met middelhoogbouw en grondgebonden woningen en hiertussen openbare ruimte – alle kenmerken van een wederopbouwwijk. Met de keuze voor sloop-nieuwbouw roept dit, zoals ook in het Landsherenkwartier, de vraag op of de buurt de gelegenheid biedt voor meer woningen. Met meer woningen kan tegemoet gekomen worden aan de stedelijke woningbouwopgave. Het antwoord op deze vraag is bevestigend.

Als ambitie voor de toekomst wordt ingezet op een stedenbouwkundige opzet met meer (en zoals hiervoor al is gesteld: meer verschillend type) woningen. Deze toename aan woningen kan worden bereikt door verdichting, hogere bouw met enkele hoogteaccenten tot maximaal elf bouwlagen.

Qua aantal woningen levert een eerste laadvermogen-verkenning 430 – maximaal 500 woningen op voor het Ludgeruskwartier en de Roelandflatlocatie. Dit aantal is te differentiëren naar:

- 60% sociale huur, verdeeld naar verschillende huurprijscategorieën.
- 20% middensegment.
- 20% koop (grondgebonden onder de appartementen).

In de ambitiekaart (paragraaf 3) wordt een ruimtelijke indeling gemaakt, inclusief de bouwhoogtes.

De verdeling van het percentage woningen over de verschillende categorieën, zoals hiervoor beschreven, wijkt af van het KAW-onderzoek naar de woningbouwbehoefte in Deventer. Dit komt enerzijds omdat er sprake is van een groot deel sloop-nieuwbouw, waardoor een groot aantal sociale huurwoningen worden teruggebouwd. Het nieuwbouwdeel wordt wel ingevuld aan de hand van de inzichten van het KAW rapport. Anderzijds speelt mee dat de verdeling moet worden beschouwd in relatie tot andere woningbouwprojecten in Keizerslanden. Gezamenlijk zullen deze projecten een goede balans moeten vinden tussen sociaal, betaalbaar en duur. Zo heeft het project De Marke Noord een relatief hoger aandeel duurdere woningen om het hoge aandeel sociaal in het Ludgeruskwartier te balanceren.





segment: vooral portieketage woningen in de laagste verhuurcategorie (224 woningen) en een beperkt aantal grondgebonden woningen in het iets duurdere sociale huursegment (32 woningen). Aan dergelijke betaalbare huurwoningen is een grote behoefte, maar de vraag naar ander type woningen is er eveneens.

Gezien de vraag naar woningen in praktisch alle prijs categorieën, komt het aan op prioriteren. Als ambitie voor de toekomst van het Ludgeruskwartier wordt gekozen voor het perspectief bieden aan huidige bewoners en een verbreding van het woningaanbod voor nieuwe bewoners. Gezien de ligging van het Ludgeruskwartier (met alle voorzieningen in de nabijheid) wordt ingezet op: sociale huur (minimaal hetzelfde aantal als nu), middensegment en koopwoningen.

Doelgroepen

De huidige woningvoorraad is vooral gericht op (kleinere) gezinnen. In het Ludgeruskwartier wonen momenteel relatief veel ouderen, die over het algemeen aangeven gehecht te zijn aan hun omgeving. Als ambitie voor de toekomst wordt ingezet op een gevarieerde doelgroep: (door)starters, (opstromende) gezinnen en ouderen die het prettig vinden om in een stedelijke omgeving te wonen, nabij veel voorzieningen en dichtbij zowel de binnenstad als de buitengebieden van Deventer. De ligging van het Ludgeruskwartier maakt de buurt uitermate geschikt voor senioren; pal naast het winkelcentrum, verschillende zorgvoorzieningen in de directe nabijheid en meerdere busverbindingen.

Buurt op 'ooghoogte'

De huidige opzet van het Ludgeruskwartier zorgt ervoor dat er weinig 'ogen en oren' op de openbare ruimte gericht zijn. De architectuur en het gebrek aan gebruiks- en verblijfsaanleiding in de openbare ruimte zijn hier debet aan. Per saldo leidt dit tot een verstilde openbare ruimte, die 'van niemand' is.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om een omkering. Het maaiveld moet de 'gemeenschappelijke grond' van de buurt worden: daar waar men speelt, een ommetje maakt, elkaar ontmoet, maar ook als er weinig bewoners zijn, het gevoel van veiligheid en geborgenheid biedt. Dit vereist een ontwerp dat gericht is op 'ooghoogte'; veel aandacht voor de entrees, woningen die georiënteerd zijn op en onderdeel uitmaken van de buitenruimte, speel- en ontmoetingselementen en routings waar bewoners elkaar ontmoeten. Een buurt op 'ooghoogte' vraagt om een zorgvuldig ontwerp van gebouw én buitenruimte.

2.3

Voorzieningen

Een echte woonbuurt

In de directe omgeving van het Ludgeruskwartier bevindt zich vrijwel elke denkbare voorziening: van winkels tot scholen, van zorg tot sport en ontspanning. Hierdoor ligt het niet voor de hand om in het Ludgeruskwartier zelf nog voorzieningen toe te voegen.

Als ambitie voor de toekomst betekent dit dat het Ludgeruskwartier een woonbuurt is en blijft. De huidige buurtvoorziening, het Proathuus, blijft behouden en kan mogelijk worden uitgebreid met een loket voor post en pakketten.

Daarnaast wordt de potentie nader verkend van een of meer andere voorzieningen, zoals een huisartsenpost, kinderopvang of een andere bij de woonbuurt passende voorziening.

2.4

Stedenbouwkundige opzet en uitstraling

Positie

Het Ludgeruskwartier ligt in het hart van Keizerslanden. Diverse locaties rondom het Ludgeruskwartier zijn al vernieuwd of worden binnenkort vernieuwd. Dit betekent dat het Ludgeruskwartier uiteraard een eigen kwaliteit en identiteit moet hebben, maar – door zijn ligging in het hart – zich optimaal moet verhouden tot zijn omgeving. Het Ludgeruskwartier is als het ware op te vatten als een 'ontbrekende puzzelstuk' in de totale stedenbouwkundige opzet van Keizerslanden. Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om twee, elkaar versterkende, benaderingen: een benadering die zorgt voor een zelfstandige plekkwaliteit van het Ludgeruskwartier en een benadering die deze buurt meer onderdeel maakt van de omgeving.

Onderdeel van omgeving

Hoewel het Ludgeruskwartier in het hart van Keizerslanden ligt, is de buurt vrij onbekend. Reden hiervoor is dat de buurt weinig doorkruist wordt. Je gaat er eerder langs, dan dat je er doorheen gaat. Dit laatste kan een kwaliteit zijn, omdat zo een 'woonbuurt in de luwte' ontstaat: in het hart van de wijk, dichtbij allerlei voorzieningen, maar toch lekker rustig. De keerzijde hiervan is dat het Ludgeruskwartier reuring en beweging mist van passanten: dit kan immers ook bijdragen aan de sfeer en de leefbaarheid. Als ambitie voor de toekomst wordt ingezet om een aantrekkelijke woonbuurt in de luwte te blijven, maar tegelijkertijd via de openbare ruimte meer aanleiding te creëren op het Ludgeruskwartier even aan te doen en/of te passeren. De kans hiervoor ligt aan de zuidzijde van de buurt, waar het een inniger verbinding kan aangaan met de groendriehoek en de langzaamverkeersroute tussen school en winkelcentrum (de 'snoeproute').

Opzet van Keizerslanden

Leidraad voor Keizerslanden waren de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten van CIAM (congrès internationaux d'architecture moderne): een vooruitstrevende beweging die zich hard maakte voor de zogenaamd functionele stad. Deze beweging zag grote voordelen in het scheiden van functies als wonen, werken, voorzieningen en mobiliteit. Industriële woningbouw, ook wel 'stempel-architectuur' genoemd, sloot goed aan bij deze beweging, omdat zo gezorgd kon worden voor snelheid en betaalbaarheid. Voor Keizerslanden betekende dit tot aan de gemeentegrens met Diepenveen de introductie van

sterke structuurdragers (infrastructuur en groen) als de Ceintuurbaan, de Lebuinuslaan/Margijnenenk, Laan van Borgele en de Zandwetering en hierbinnen het ontwikkelen van woonvelden met onder meer portiekflats, duplexwoningen en een tuindorp.

De Ceinbuurbaan maakte – als auto-ontsluiting met laanbeplanting – onderdeel uit van de tweede ring rond Deventer. De Lebuinuslaan maakte – als onderdeel van het Hanzetracé – onderdeel uit van de derde ring rond Deventer en werd de belangrijkste ontsluitingsweg van Deventer Noord. De Laan van Borgele vormde als radiaal de historische uitvalsweg. En de Zandwetering was bedoeld als stadspark.

Met de vernieuwing van Keizerslanden – als 'kroon van Deventer' – is begin van de 21e eeuw ingezet op enerzijds het respecteren van de oorspronkelijke stedenbouwkundige ambities, anderzijds het introduceren van meer eigentijdse ideeën over stedenbouw, zoals verdichting, functiemenging in plaats van scheiding en de talrijke voorzieningen als bronpunten voor ontmoeting en passage.

Zoals gesteld is hier nadere uitwerking aan gegeven in deelgebieden: Centrumgebied Keizerslanden (inclusief winkelcentrum), Tuindorp, Landsherenkwartier, Oranjekwartier en het Ludgeruskwartier.

Voor het Ludgeruskwartier zijn, mede gezien vanuit 'het grotere geheel', de volgende stedenbouwkundige ambities te formuleren:

- Presentatie aan Hanzetracé/Lebuinuslaan mede door de huidige ventweg te wijzigen in een (snel) fietsroute/sterroute en hier boombeplanting aan toe te voegen (noord)
- Creëer een kop, als verbinding tussen Ludgeruskwartier en winkelcentrum, op de Roelantflatlocatie (oost) en verken of de fiets- en autokruising afgewaardeerd kan worden voor alleen de fiets
- Presentatie aan de zuidelijke groendriehoek in combinatie met het introduceren van het groen/park tot in het hart van de buurt en meer samenhang tussen driehoek en Karel de Grotelaan (zuid)
- Presentatie aan Ludgerusstraat met de mogelijkheid dat aan weerszijde van deze straat aan elkaar gespiegelde woningbouw komt als de resterende ruimte aan de oostzijde van de school bestemd wordt voor woningbouw (west)
- Externe ontsluiting van het Ludgeruskwartier via de Ludgerusstraat (met een interne ontsluiting in de buurt). Wat deze interne ontsluiting betreft, lijkt de wijze waarop dit georganiseerd is ten noorden van de Lebuinuslaan in het Landsherenkwartier navolgbaar.

Met de alzijdige presentatie van het Ludgeruskwartier gaat de buurt aan de noord-, oost-, west- en zuidzijde een sterke relatie met de omgeving aan. Deze zal tot hogere bouw (gemiddeld zo'n vier tot zes bouwlagen met hier en daar een hoogteaccent tot zo'n elf

bouwlagen) aan de weerszijden van de buurt leiden én een meer intieme binnenwereld, mede door het 'in het hart van de buurt' doorgetrokken groen.

2.5

Parkeren

Momenteel is er rondom enkele portiekflats onvoldoende parkeergelegenheid. Deze situatie is ongewenst. En dat vraagt, zeker bij verdere verdichting, om duidelijke randvoorwaarden vooraf.

Als ambitie voor de toekomst betekent dit (a) het stellen van een passende parkeernorm, (b) duidelijkheid over de haalbaarheid van dubbel gebruik van parkeerplaatsen bij het winkelcentrum, (c) duidelijkheid over de parkeervoorzieningen in het Ludgeruskwartier (maaiveld, half verdiept, ondergronds) en (d) duidelijkheid over de ruimtelijke inpassing (overall in de buurt, geconcentreerd). Om op deze vier onderwerpen de duidelijkheid te krijgen, wordt:

- Op basis van het indicatieve woningbouwprogramma (en doelgroepen) het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend (eveneens indicatief)
- Een uitspraak gedaan over de wijze van parkeren (maaiveld, half verdiept, verdiept, combinatie)
- Een uitspraak gedaan over de ruimtelijke inpassing (verspreid, geconcentreerd, combinatie)

2.6

Groen, openbare ruimte en ecologie

Groen en bestrating

Momenteel komt het groen in de buurt over als rommelig en sleets. Er is sprake van achterstallig onderhoud. Hetzelfde geldt voor de bestrating, onder meer tot uitdrukking komend in boomwortels die door de bestrating zijn gegroeid. Per saldo levert dit een stenige indruk op met weinig verblijfs- en gebruikskwaliteit.

Wanneer de buurt vernieuwd, maar ook ingebreed wordt, vraagt dit des te meer om groen met een hoge belevings-, ontmoetings- en gebruikswaarde. Grote kans ligt hierbij in het 'naar binnen trekken' van het groen in de zuidelijke driehoek. Dat wil zeggen: groen tot de voordeur maken en via aantrekkelijke en bijna vanzelfsprekende routes zorgen dat de groendriehoek onderdeel wordt van de woon- en leefwereld van bewoners; de buurt in het park, in plaats van aan het park.

Door de zuidelijke groendriehoek een hecht onderdeel te maken van de buurt, ontstaat er als het ware een meer formeel gezicht van het Ludgeruskwartier aan de Lebuïnuslaan (doorgaande auto- en fietsroute) en een informeel gezicht aan de groendriehoek aan de Karel de Grotelaan (voor dagelijkse ontmoetingen en activiteiten). Onderdeel van deze ambitie vormt de opgave om de scholieren, die tijdens pauzes en masse naar het winkelcentrum gaan, een positieve bijdrage te laten leveren aan het activeren van de groendriehoek en de ambitie om het Ludgeruskwartier een 'buurt aan het park' te laten worden. Hierbij horen, waar mogelijk, ook enkele

verbeteringen in het park zelf: de aanplant verdient verbetering, hetzelfde geldt voor het meubilair en de sport/ontmoetingsvoorzieningen. Tevens kan het groen bijdragen aan een klimaatadaptieve omgeving.

Bomen

In het Ludgeruskwartier staan 74 bomen, waarvan eerder onderzoek op basis van een eerste stedenbouwkundige schets al uitwees dat het merendeel in te passen is in de toekomstige situatie. Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om zoveel mogelijk inpassen van bomen.

Speel- en ontmoetingsplekken

Er zijn speel- en ontmoetingsplekken in het Ludgeruskwartier, maar deze zijn onvoldoende uitnodigend en worden daardoor maar beperkt gebruikt.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om plekken en activiteiten in de openbare ruimte die ontmoetingen, spelen en een rondje maken stimuleren.

Afvalverzameling

Afval wordt ingezameld via het Diftar systeem. Met dit systeem bestaat de afvalstoffenheffing uit een vast deel (voor alle inwoners hetzelfde) en een variabel deel. In het Ludgeruskwartier leidt dit tot enkele hotspots: plekken waar afval in het zicht ligt. Het gebrek van betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte zal hier een van de redenen voor zijn.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om een herinrichting van de openbare ruimte waar bewoners trots op zijn en zij nog meer ertoe over gaan tot storten van afval.

Ecologie

Deventer is rijk aan dier-, flora- en faunasoorten, zowel in het buitengebied als binnen bestaand stedelijk gebied. Dit komt onder meer door de landschappelijke overgang van natte uiterwaarden bij de IJssel naar de droge dekzandruggen in het oosten. Waar mogelijk ondersteunt de gemeente Deventer dan ook initiatieven die gericht zijn op het beschermen en verbeteren van de soortenrijkdom. Voor binnenstedelijke gebieden kan dit zijn impact hebben op voorzieningen in de bebouwing (nestelgelegenheid voor bijvoorbeeld huismus, gierzwaluw of vleermuis) en (het beheer van) de openbare ruimte.

2.7

Bereikbaarheid en duurzame mobiliteit

Kruising fiets/auto bij winkelcentrum

De kruising bij het winkelcentrum waar zowel fietsers als auto's elkaar passeren, wordt als onoverzichtelijk ervaren.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om herinrichting. De wijze waarop deze herinrichting kan plaatsvinden, hangt af van de ontsluitingsstructuur van dit deel van Keizerslanden en de gehele wijk. Verkend wordt, vanuit de bovenliggende verkeersstructuur, in hoeverre aanpassingen (ruimtelijk, modaliteiten) mogelijk is.

Ventweg Lebuïnuslaan

De ventweg parallel aan de Lebuïnuslaan heeft momenteel geen specifieke functie, terwijl deze weg zich uitstekend zou kunnen lenen voor een (snel) fietsroute.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om het afwaarderen van de autoventweg tot (snel)fietsroute. Of dit tot de mogelijkheden behoort, is mede afhankelijk van de interne ontsluiting van de buurt en de ruimtelijke inpassing van parkeerplaatsen.

Stimuleren langzaam verkeer

Momenteel is er inzet om bewoners van de auto naar (snel)fiets te brengen en het wandelen te stimuleren. Als ambitie voor de toekomst zal dit beiden gestimuleerd worden, bijvoorbeeld via de herinrichting van de openbare ruimte (aantrekkelijker en vanzelfsprekender maken van een ommetje) en mogelijk een experiment met deel(snel)fietsen.

Stimuleren van deelmobiliteit

In het Ludgeruskwartier zijn geen faciliteiten voor deelmobiliteit.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om het verkennen van de mogelijkheid voor een experiment met deelmobiliteit.

2.8

Water en riolering

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater (Wet Milieubeheer), verwerking van afvloeiend hemelwater (nieuwe Waterwet), de aanpak en het voorkomen van grondwaterproblemen (nieuwe Waterwet) en een goede afstemming tussen waterbelang en verstedelijking (Wet ruimtelijke ordening). Vastgoedeigenaren hebben de verantwoordelijkheid over het verwerken van hemel- en grondwater op het eigen perceel. Om tot een juiste afweging te komen tussen verdichting en het waterbelang, zal de gemeente een watertoets verrichten.



2.9 Energie

De gemeente Deventer wil in 2030 energieneutraal zijn door CO2-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. De bijdrage die de gemeente hieraan levert is via ruimte maken voor duurzame energieopwekking (zon en wind), aardgasloze warmtenetten (nu al het geval voor de portiekflats aan de Lebuïnuslaan), slimme stroomnetwerken (smart grids) en biogasnetwerken. Bij nieuwbouw is aardgasloos bouwen inmiddels het uitgangspunt.

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om alle nieuwbouwwoningen te laten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en mogelijk om nog hogere duurzaamheidsprestaties. Deze eisen van BENG zijn in de plaats gekomen van het energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Een van de voorwaarden hiervoor is verbetering van het elektriciteitsnetwerk en ruimte voor de plaatsing van trafo's. Dit laatste is mede ook nodig voor laadpunten van elektrische auto's. Over de plaatsing van trafo's – in de gebouwen en/of in de openbare ruimte – wordt nog een uitspraak gedaan.

2.10 Klimaat

De gemeente Deventer wil in 2050 klimaatadaptief zijn. Dat wil zeggen dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast, er op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn (met extra aandacht en voorzieningen voor kwetsbare groepen) en droogteschade voorkomen wordt onder meer door regenwater in de bodem vast te houden (en dus niet via de riolering af te voeren).

Als ambitie voor de toekomst vraagt dit om klimaatbestendige nieuwbouw en voldoende waterberging/afvoer in de openbare ruimte. Wat de klimaatbestendige nieuwbouw betreft, zal ieder1 het basiskwaliteitsniveau van de MRA volgen (of een ander vastgesteld kader).

2.11 Natuurinclusief bouwen

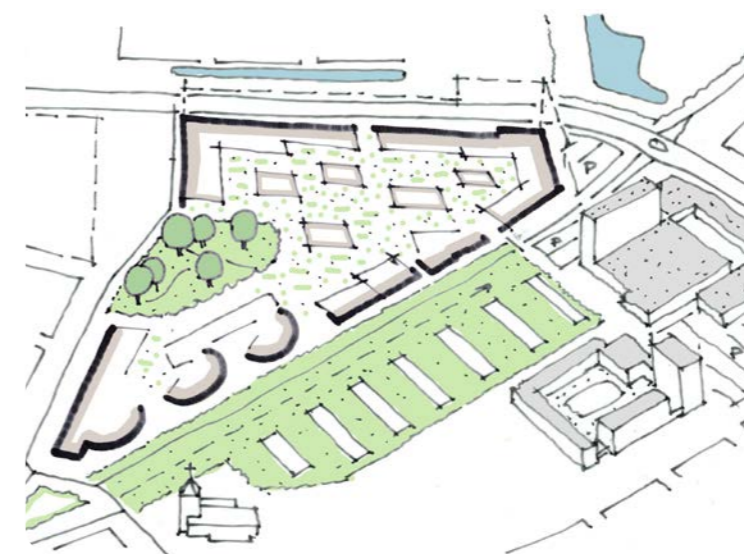
De gemeente Deventer zet in op nieuwbouw waarbij de natuurwaarden baat hebben en die verder reikt dan de wettelijk vastgestelde mitigatie en/of compensatiemaatregelen. Voor dit natuurinclusief bouwen heeft de gemeente een aanpak beschreven. ren '50-'70 van de vorige eeuw in het noorden van Deventer, vernieuwd. Belangrijkste aanleidingen hiervoor waren de leefbaarheid die steeds verder onder druk kwam te staan en een woningvoorraad die steeds minder aansloot bij de eisen van deze tijd.

De vernieuwing is van meet af aan breed ingezet. Naast sloop-nieuwbouw van de woningen en verdichting,

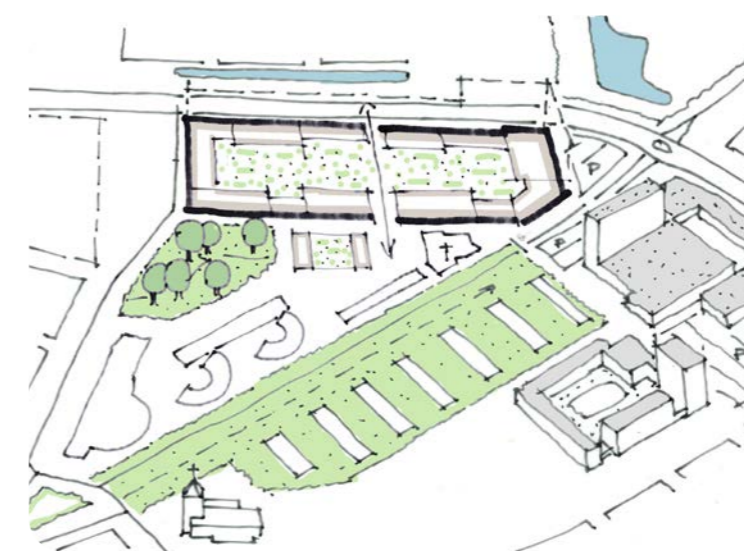
gaat de aandacht uit naar de herinrichting van de openbare ruimte en een groot aantal sociale, culturele en economische maatregelen. Het beoogde resultaat is dat Keizerslanden uitgroeit tot een aantrekkelijke en leefbare wijk met een gevarieerde woningvoorraad, een heringerichte openbare ruimte en vele voorzieningen. Een wijk die straks ook nog eens de meeste bewoners van Deventer telt (ruim 14.000).

Inmiddels is in grote delen van Keizerslanden de vernieuwing afgerond. Met nog een aantal locaties te gaan, nadert de vernieuwing van Keizerslanden zijn voltooiing. Deze locaties kennen ieder hun eigen opgaven, kansen en dynamiek, maar vragen – zoals dit bij de andere delen van Keizerslanden ook het geval is geweest – om een goede afstemming en duidelijke richting. Het gaat dan om de Van Hetenstraatlocatie, een deel van de schoollocatie De Marke Zuid en – in het hart van de wijk – het Ludgeruskwartier inclusief de Roelandflatlocatie. Deze laatste locatie staat centraal in dit document.

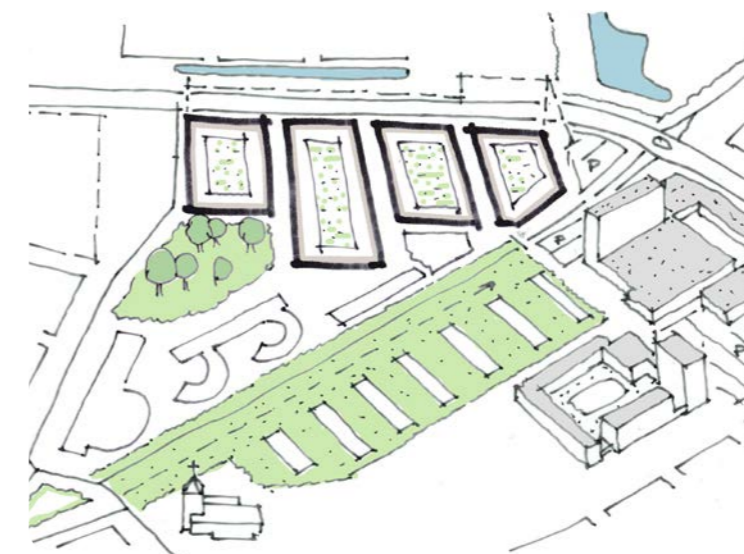
Het superblok



2 blokken
(als Graaf Florisstraat)



4 blokken



3 Ambitiekaart

3.1 Kaart

In het hart van Keizerslanden komt het nieuwe Ludgeruskwartier. Een aantrekkelijke woonbuurt met aanzienlijk meer woningen, een grotere variëteit aan woningen (sociale huur, middensegment en koop), een openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting en beweging en die onderdeel is van de omgeving. Huidige bewoners kunnen terugkeren. Nieuwe bewoners zijn welkom.

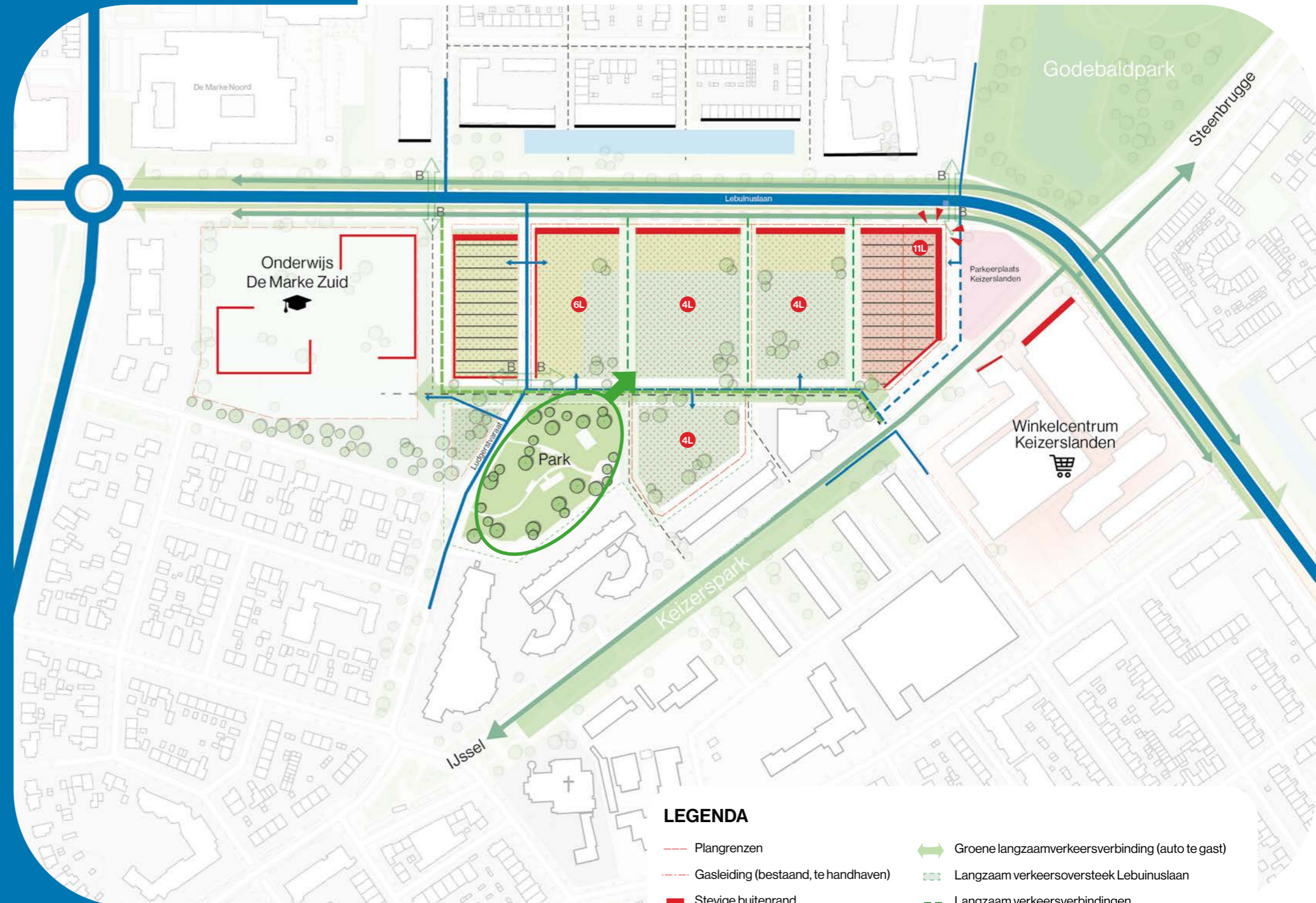
De woonbuurt is op de toekomst voorbereid. De woningen zijn levensloopbestendig (te maken), van het gas af en van een hoge energetische kwaliteit. De woonomgeving is groen, met speel- en ontmoetingsplekken die aansluiten op de wensen van bewoners en een afvalinzamelvoorziening die zorgt voor een nette omgeving. De nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte bieden mogelijkheden om de woonbuurt natuurinclusief te maken en dragen bij aan het versterken van de (stedelijke) ecologie en de klimaatbestendigheid.

Er is voldoende parkeergelegenheid, maar de woonbuurt stimuleert vooral wandelen en fietsen. Wat deze parkeergelegenheid betreft, zijn op de ambitiekaart twee zoekgebieden benoemd voor een innovatieve mobiliteitsoplossing (naast parkeren onder de bebouwing en op het maaiveld in de nieuwe woonbuurt).

3.2 Kernwaarden

In dit ambitiesdocument+ zijn uitgangspunten geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan dat opgesteld wordt na akkoord op het ambitiesdocument+. Tevens agendeert het ambitiesdocument+ opgaven/vraagstukken die in het kader van het opstellen van het stedenbouwkundig plan nader uitgezocht worden. Hieronder volgen zowel de (ontwerp)uitgangspunten als opgaven/vraagstukken, samen gevat onder de kernwaarden van het nieuwe Ludgeruskwartier:

1. Sociaal duurzaam
2. Groen casco
3. Nieuwe identiteit
4. Bereikbaarheid en mobiliteit
5. Duurzaam



LEGENDA

- | | |
|--|--|
| --- Plangrenzen | ➡ Groene langzaamverkeersverbinding (auto te gast) |
| --- Gasleiding (bestaand, te handhaven) | ▨ Langzaam verkeersoversteek Lebuislaan |
| — Stevige buitenrand | --- Langzaam verkeersverbindingen |
| ◀ Accent in bebouwing | ➡ Fietsstraat auto te gast |
| ▨ Ontwikkelveld | ➡ Ontsluiting auto indicatief |
| 4L Maximaal 4 bouwlagen | — Lebuislaan |
| 6L Maximaal 6 bouwlagen | |
| 11L Maximaal 11 bouwlagen | |
| ▨ Zoekgebied innovatieve mobiliteits oplossing | |

3.3 (Ontwerp)uitgangspunten en opgaven voor het vervolg

3.3.1 Sociaal duurzaam

Uitgangspunten

- Het Ludgeruskwartier is en blijft een echte woonbuurt.
- De huidige buurtvoorziening, het Proathuus, blijft behouden en kan mogelijk worden uitgebreid met een loket voor post en pakketten.
- Een gevarieerde bewonersgroep die het prettig vindt om in een stedelijke omgeving te wonen, nabij veel voorzieningen en dichtbij zowel de binnenstad als de buitengebieden van Deventer.
- De ligging van het Ludgeruskwartier maakt de buurt uitermate geschikt voor senioren: pal naast het winkelcentrum, verschillende zorgvoorzieningen in de directe nabijheid en meerdere busverbindingen.
- Een openbare ruimte die onderdeel is van de leefsituatie van bewoners met incentives om te gaan bewegen, te sporten en naar buiten te gaan en plekken van 'zien en gezien worden'.
- Alle woningen zijn levensloopbestendig (te maken).

Opgave: een buurt op 'ooghoogte'

- De openbare ruimte moet de 'gemeenschappelijke grond' van de buurt worden: daar waar men speelt, een ommetje maakt, elkaar ontmoet, maar ook als er weinig bewoners zijn het gevoel van veiligheid en geborgenheid biedt.
- Ontwerp van de openbare ruimte én bebouwing dat gericht is op 'ooghoogte':
 1. Veel aandacht voor de entrees
 2. Woningen die georiënteerd zijn op en onderdeel uitmaken van de buitenruimte
 3. Speel- en ontmoetingselementen en routes waar bewoners elkaar ontmoeten.

3.3.2 Groen casco

Uitgangspunten

- Gebruik maken van gebiedskenmerken.
- Zoveel mogelijk inpassen van bestaande bomen.
- Plekken en activiteiten in de openbare ruimte die ontmoetingen, spelen en een rondje maken stimuleren.
- Klimaatbestendige nieuwbouw en voldoende waterberging/afvoer in de openbare ruimte. Wat de klimaatbestendige nieuwbouw betreft, zal ieder1 het basiskwaliteitsniveau van de MRA volgen (of een ander vastgesteld kader).
- De gemeente Deventer zet in op nieuwbouw waarbij de natuurwaarden baat hebben en die verder reikt dan de wettelijk vastgestelde mitigatie en/of compensatiemaatregelen. Voor dit natuurinclusief bouwen heeft de gemeente een aanpak beschreven.

Opgave: een buurt aan het park

- Grote kans ligt in het 'naar binnen trekken' van het groen in de zuidelijke driehoek. Dat wil zeggen: groen tot de voordeur maken en via aantrekkelijke en bijna vanzelfsprekende routes zorgen dat de groendriehoek onderdeel wordt van de woon- en leefwereld van bewoners. De buurt in het park, in plaats van aan het park.
- Door de zuidelijke groendriehoek een hecht onderdeel te maken van de buurt, ontstaat er als het ware een meer formeel gezicht van het Ludgeruskwartier aan de Lebuïnuslaan (doorgaande auto- en fietsroute) en een informeel gezicht aan de groendriehoek aan de Karel de Grotelaan (voor dagelijkse ontmoetingen en activiteiten).
- Onderdeel van deze opgave is om de scholieren, die tijdens pauzes en masse naar het winkelcentrum gaan, een positieve bijdrage te laten leveren aan het activeren van de groendriehoek en de ambitie om het Ludgeruskwartier een 'buurt aan het park' te laten worden.
- Hierbij horen, waar mogelijk, ook enkele verbeteringen in het park zelf: de aanplant verdient verbetering, hetzelfde geldt voor het meubilair en de sport/ontmoetingsvoorzieningen.

3.3.3 Nieuwe identiteit

Uitgangspunten

- Enerzijds het respecteren van de oorspronkelijke stedenbouwkundige ambities, anderzijds het introduceren van meer eigentijdse ideeën over stedenbouw, zoals verdichting, functiemenging in plaats van scheiding en de talrijke voorzieningen als bronpunten voor ontmoeting en passage.
- Een stedenbouwkundige opzet met meer en meer verschillende typen woningen.
- Deze toename aan woningen wordt bereikt door verdichting uitgaande van bouwhoogtes tussen de vier en zes bouwlagen met enkele hoogteaccenten van acht tot elf bouwlagen.
- Qua aantal woningen levert een eerste laadvermogen-verkenning 430 – maximaal 500 woningen op voor het Ludgeruskwartier inclusief de Roelandflatlocatie. Dit aantal is te differentiëren naar:
 1. 60% sociale huur, verdeeld naar verschillende huurprijscategorieën
 2. 20% middensegment
 3. 20% koop (grondgebonden onder de appartementen).
- Een aantrekkelijke woonbuurt in de luwte blijven, maar tegelijkertijd meer aanleiding creëren om het Ludgeruskwartier even aan te doen en/of te passeren. De kans hiervoor ligt aan de zuidzijde van de buurt, waar het een inniger verbinding kan aangaan met de groendriehoek en de langzaamverkeersroute tussen school en winkelcentrum.

Opgave: hart van de wijk

Voor het Ludgeruskwartier zijn, mede gezien vanuit 'het grotere geheel', de volgende stedenbouwkundige ambities te formuleren:

- Presentatie aan Hanzetracé/Lebuïnuslaan mede door de huidige ventweg te wijzigen in een (snel) fietsroute/sterroute en hier boombeplanting aan toe te voegen (noord).
- Creëer een kop, als verbinding tussen Ludgeruskwartier en winkelcentrum, op de Roelandflatlocatie (oost).
- Presentatie aan de zuidelijke groendriehoek in combinatie met het introduceren van het groen/park tot in het hart van de buurt en meer samenhang tussen driehoek en Karel de Grotelaan (zuid).
- Presentatie aan Ludgerusstraat met de mogelijkheid dat aan weerszijde van deze straat aan elkaar gespiegelde woningbouw komt als de resterende ruimte aan de oostzijde van de school bestemd wordt voor woningbouw (west).
- Met de alzijdige presentatie van het Ludgeruskwartier gaat de buurt aan de noord-, oost-, west- en zuidzijde een sterke relatie met de omgeving aan.
- Een meer intieme binnenwereld, mede door het 'in het hart van de buurt' doorgetrokken groen.

3.3.4 Bereikbaarheid en mobiliteit

Uitgangspunten

- Externe ontsluiting van het Ludgeruskwartier via de Ludgerusstraat.
- Het autoverkeer wordt zo direct mogelijk geleid naar de parkeervoorziening. Het parkeren vindt plaats binnen het bouwblok, waar mogelijk in een gebouwde of overkapte voorziening.
- Afwaarderen van de autoventweg aan de noordzijde tot (snel)fietsroute. Of dit tot de mogelijkheden behoort, is mede afhankelijk van de interne ontsluiting van de buurt en de ruimtelijke inpassing van parkeerplaatsen.
- Zorgen voor aansluiting op het wijk- en stedelijk fietsnetwerk.
- Zorgen voor wandelroutes die logisch zijn (en hierdoor gebruikt worden) en bijdragen aan de levendigheid en doorwaadbaarheid van de woonbuurt.

Opgave: innovatieve mobiliteitsoplossing

- Verkrijgen van duidelijkheid over de parkeervoorzieningen in het Ludgeruskwartier (maaiveld, half verdiept, ondergronds) en duidelijkheid over de ruimtelijke inpassing (overal in de buurt, geconcentreerd). Om op deze vier onderwerpen de duidelijkheid te krijgen, wordt:
 1. Op basis van het indicatieve woningbouwprogramma (en doelgroepen) het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend (eveneens indicatief)

2. Een uitspraak gedaan over de wijze van parkeren (maaiveld, half verdiept, verdiept, combinatie)
3. Een uitspraak gedaan over de ruimtelijke inpassing (verspreid, geconcentreerd, combinatie)
 - Inzet om bewoners van de auto naar (snel)fiets te brengen en het wandelen te stimuleren.
 - Verkennen van de mogelijkheid voor een experiment met deelmobiliteit.

3.3.5 Duurzaam

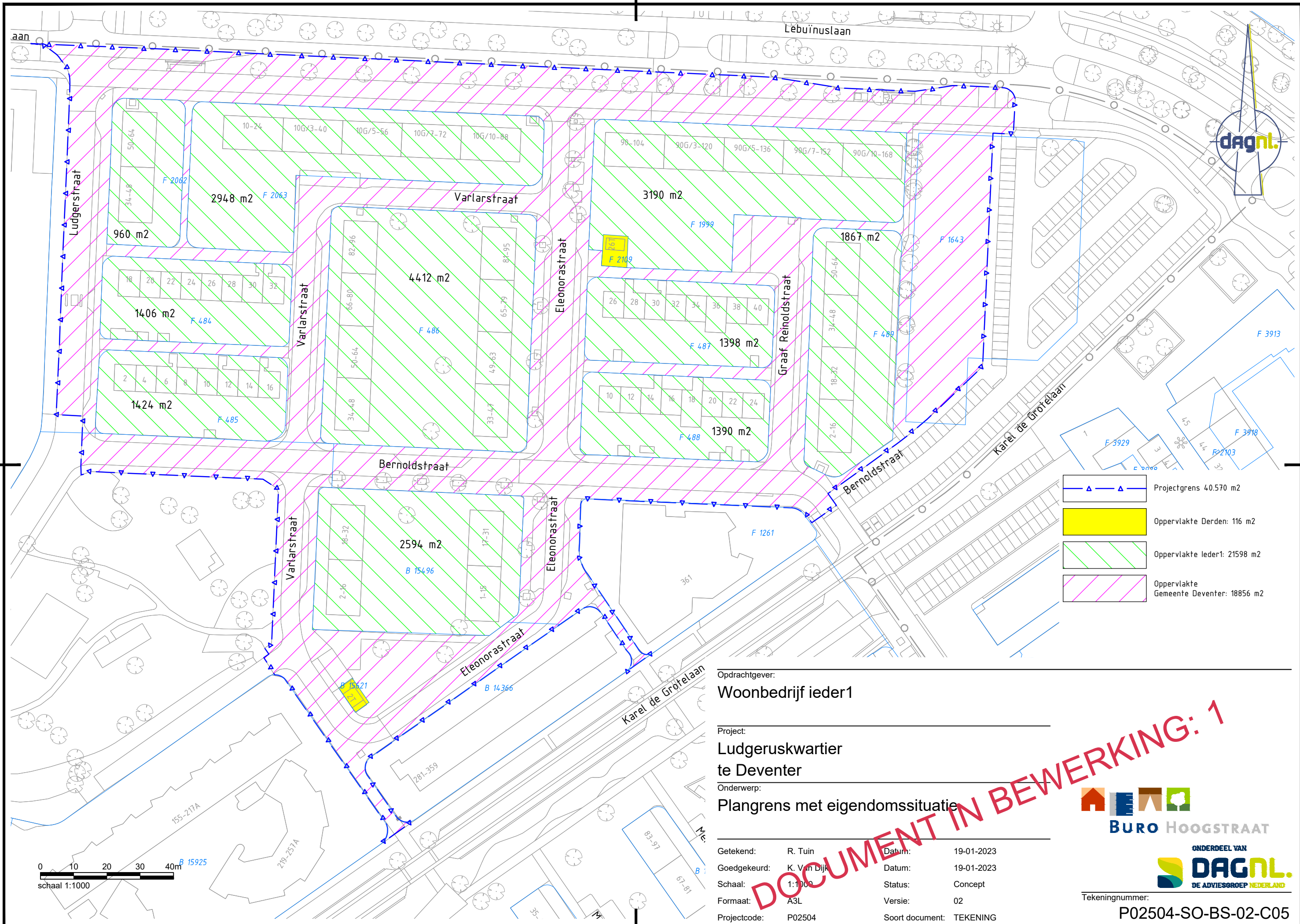
Uitgangspunten



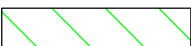

- Alle nieuwbouwwoningen laten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en mogelijk om nog hogere duurzaamheidsprestaties.
- Ruimte voor de plaatsing van trafo's. Dit laatste is mede ook nodig voor laadpunten van elektrische auto's. Over de plaatsing van trafo's – in de gebouwen en/of in de openbare ruimte – wordt nog een uitspraak gedaan.
- Van het gas af en van een hoge energetische kwaliteit.

Opgave: toekomstbestendig

- Verkennen hoe natuur, klimaat en ecologie als meekoppelende belangen onderdeel kunnen worden in de nieuwbouw en de herinrichting van de openbare ruimte.





-  Projectgrens 40.570 m²
-  Oppervlakte Derden: 116 m²
-  Oppervlakte Ieder1: 21598 m²
-  Oppervlakte Gemeente Deventer: 18856 m²

Opdrachtgever:
Woonbedrijf Ieder1

Project:
Ludgeruskwartier te Deventer

Onderwerp:
Plangrens met eigendomssituatie

Getekend:	R. Tuin	Datum:	19-01-2023
Goedgekeurd:	K. Van Dijk	Datum:	19-01-2023
Schaal:	1:1000	Status:	Concept
Formaat:	A3L	Versie:	02
Projectcode:	P02504	Soort document:	TEKENING



Tekeningnummer:
P02504-SO-BS-02-C05



DOCUMENT IN BEWERKING: 1

Memo

Datum : 25-4-2023
Aan : College
Kopie aan : Kopie
Van : Erik Poll
Notanummer : 2023-162
Onderwerp : Uitleg gezamenlijke Grex Ludgeruskwartier

Memo (toegevoegd collegevoorstel planvorming Ludgeruskwartier)

Inleiding

In deze memo wordt toegelicht waarom een gezamenlijke grondexploitatie voor de planvorming Ludgeruskwartier onderzocht wordt. Aan de orde komen de achtergrond, de argumenten, de principes zoals die vastgelegd zijn in de intentieovereenkomst, het alternatief en het vervolg.

Aanleiding

Vanaf 2005 wordt Keizerslanden, een woonwijk uit de jaren '50-'70 van de vorige eeuw in het noorden van Deventer, vernieuwd. Belangrijkste aanleidingen hiervoor waren de leefbaarheid die steeds verder onder druk kwam te staan en een woningvoorraad die steeds minder aansloot bij de eisen van deze tijd. De vernieuwing is van meet af aan breed ingezet. Naast sloop-nieuwbouw van de woningen en verdichting, gaat de aandacht uit naar de herinrichting van de openbare ruimte en een groot aantal sociale, culturele en economische maatregelen. Het beoogde resultaat is dat Keizerslanden uitgroeit tot een aantrekkelijke en leefbare wijk met een gevarieerde woningvoorraad, een heringerichte openbare ruimte en vele voorzieningen. Een wijk die straks ook nog eens de meeste bewoners van Deventer telt (ruim 14.000). Binnen Keizerslanden zijn diverse ontwikkellocaties waar de gemeente actief stuurt op ambities op het gebied van leefbaarheid, duurzaamheid en woningbouw.

Op onderstaande afbeelding staan de diverse ontwikkelingen in Keizerslanden weergegeven.



Voor Ludgeruskwartier is aan de orde dat de gemeente en Ieder1 hebben het voornemen gezamenlijk aan een plan te werken voor een nieuwe wijk waarin de huidige sociale woningvoorraad van 256 huurwoningen als nieuwbouw wordt teruggebracht en aanvullend nieuwe woningen met een meer gemixt programma worden toegevoegd bestaande uit sociale huur, middeldure huur, middeldure koop en dure koop. Voor de herontwikkeling van het gebied hebben de gemeente en woonbedrijf Ieder1 een ambitiesdocument opgesteld (zie bijlage).

Uitgangspunt is dat in het gebied 430 tot 500 woningen terugkomen. Bovenop de 256 sociale huurwoningen worden woningen toegevoegd in de categorieën sociale huur, middeldure huur, middeldure koop en dure koop. Dit aantal is te differentiëren naar: 60% sociale huur (een toevoeging van 20% sociale huur boven op de huidige voorraad), verdeeld naar verschillende

huurprijscategorieën, 20% middensegment en 20% koop (grondgebonden onder de appartementen). Om te komen tot deze nieuwe wijk wordt ook de locatie 'Roelandflat' betrokken.



Plangebied Ludgeruskwartier

De afspraken tussen gemeente en woonbedrijf ieder1 om te komen tot een integrale ontwikkeling van het plangebied zijn vastgelegd in een Intentieovereenkomst Ludgeruskwartier (IOK). Onderzocht gaat worden of het beoogde programma maatschappelijk, ruimtelijk en financieel haalbaar is. Gezamenlijk wordt daarvoor een stedenbouwkundig plan opgesteld. Partijen nemen voor het onderzoeken van de haalbaarheid tot 31-12-2023 de tijd.

In de IOK is vastgelegd dat de komende periode (tot 31/12/23) wordt onderzocht of de gemeente een actieve rol in deze planontwikkeling door middel van een grondexploitatie gaat innemen. Als daarvoor in het vervolg gekozen wordt, zijn er twee grondexploitaties aan de orde (een PPS-grondexploitatie en een gemeentelijke grondexploitatie). Deze worden hier kort toegelicht.

1) publiek private grondexploitatie Ludgeruskwartier (PPS-grondexploitatie)

Een PPS-grondexploitatie betekent een actieve grondexploitatie door woonbedrijf ieder1 en de gemeente. De gemeente en woonbedrijf ieder1 zijn gelijkwaardige samenwerkingspartners in de herontwikkeling van het Ludgeruskwartier. In een vervolg overeenkomst worden afspraken vastgelegd over deze PPS-grondexploitatie. De afspraken hebben betrekking op:

- Het kostenverhaal en de opbrengsten;
- Het beheer en penvoerderschap: dit regelt het opdrachtgeverschap onder andere voor bouw- en woonrijp maken.
- De vergoeding van de plankosten van de gemeente.
- De uitgifte van de grond onder het toe te voegen programma.

2) gemeentelijke grondexploitatie Ludgeruskwartier.

In de gemeentelijke grondexploitatie komen de kosten (verwerving, sloop, bouw- en woonrijp maken en plankosten) die ten laste van de gemeente komen. Daarnaast komen hierin de opbrengsten voor de gemeente die volgens een verdeelsleutel in een vervolgovereenkomst vastgelegd wordt. Deze grex wordt door de gemeente (de raad) vastgesteld.

Argumenten voor een gezamenlijke grex

Er is een aantal argumenten om te onderzoeken of de gemeente in het vervolg actief door middel van een gezamenlijke grondexploitatie wil deelnemen in de planontwikkeling van het Ludgeruskwartier:

- Ongeacht grondpositie kunnen gemeente en woonbedrijf ieder1 samen werken aan een optimaal (stedenbouwkundig) plan, waarin parkeren, openbare ruimte en het beoogde woningbouwprogramma een plek krijgen;
- Aangesloten wordt bij de actieve rol die de gemeente ook in andere ontwikkelingen in Keizerslanden inneemt (Marke Zuid en Noord en van Hetenlocatie);
- Een gezamenlijke grex geeft de gemeente meer sturingsmogelijkheden en zeggenschap over de gemeentelijke ambities binnen één van de belangrijkste herontwikkelingsgebieden van Deventer binnen Keizerslanden;
- De gemeente heeft in de planontwikkeling meer invloed op kwaliteit (denk aan openbare ruimte, woonprogramma en de parkeeropgave bij deze hoge dichtheden) en de programmatische uitgangspunten van woningen bij de herontwikkeling van dit gebied;
- De gemeente heeft op deze manier meer invloed op de ontwikkelsnelheid van dit plan dan wanneer het een faciliterende rol op zich neemt en woonbedrijf ieder1 de planvorming slechts ter toetsing aan de gemeente voorlegt;
- Er kan meer gestuurd worden op de uitgangspunten voor een gebiedsprogramma zoals die door het college zijn vastgelegd in de notitie Woningbouwopgave Keizerslanden 2020 (oktober 2020) en in het gebiedsprogramma Keizerslanden zijn vastgelegd.

Argumenten tegen een gezamenlijke grex

Ondanks dat de gezamenlijke grex voordelen kent, zijn er ook nadelen die in het onderzoek moeten worden meegenomen,

- Het is een complexe samenwerkingsvorm waarbij de gemeente en Woonbedrijf Ieder1 gedurende een lange periode organisatorisch en financieel aan elkaar verbonden zijn. Dit vraagt om veel afstemming.
- Beheersing en verantwoording (P&C, accountantscontroles, etc.) rondom de gezamenlijke grondexploitatie zal meer tijd kosten.
- Door onzekerheden in de ontwikkeling (bijvoorbeeld ontwikkelingen in de markt) moet voortdurend gemonitord worden of er moet worden bijgestuurd in de ontwikkeling. De gemeente is in de samenwerking minder flexibel.
- Er kan sprake zijn van niet te verhalen kosten of een negatief resultaat op de gezamenlijke grondexploitatie.

Omdat er voor- en nadelen zijn zal worden onderzocht of de gezamenlijke grondexploitatie een wenselijke en passende samenwerkingsvorm is.

Uitgangspunten en principes voor kosten en opbrengsten

Er worden in deze fase op hoofdlijnen enkele zaken vastgelegd in de IOK. Dit geeft voor nu houvast in het haalbaarheidsonderzoek. De definitieve afspraken worden in een Vervolgovereenkomst vastgelegd. De volgende principes over kosten en opbrengsten zijn in de IOK opgenomen:

- In Fase 1 en Fase 2 wordt de haalbaarheid van het Nieuwbouwplan onderzocht. In overleg tussen de Partijen zal de Grex worden opgesteld om de financiële haalbaarheid te onderzoeken. De Grex en een toelichting hierop zal onderdeel zijn van de Vervolgovereenkomst.
- In de Vervolgovereenkomst worden afspraken gemaakt over de verdeling van kosten en opbrengsten en de verdeling van het resultaat. Uitgangspunt is een tenminste financieel sluitend resultaat.
- Ieder1 en de Gemeente nemen de kosten van de hiervoor bij [artikel 11 lid a](#) genoemde vaste bezetting van het projectteam ieder voor eigen rekening. Dit betreft alle uren van voorbereiding, toetsing en uitvoering.
- Ieder1 en de Gemeente delen de externe kosten voor het vervaardigen van het Stedenbouwkundig Plan en de daarvoor benodigde onderzoeken. De Partijen nemen ieder 50% voor hun rekening.

- De kosten voor toetsing en controle van de onderzoeken en het SP door de (interne en/of externe) vakspecialisten van de Gemeente komen voor 50% voor rekening van Ieder1 en 50% voor de Gemeente.
- De Partijen zijn voornemens om hun percelen (de Gemeentegrond en de Ieder1grond), onbebouwd en gesaneerd, (boekhoudkundig) in te brengen in de Grex. Ieder1 brengt haar totale grondpositie in voor de op dat moment vastgestelde grondprijs in de grondprijzenbrief voor sociale woningbouw. Op dit moment is dat € 14.000 per woning ofwel gelet op het aantal te slopen woningen (256) betreft dit in totaal € 3.584.000.
- Ieder1 neemt de sociale huurwoningen die haar bestaande voorraad vervangen uit voor de ten tijde van de uitname door de Gemeente gehanteerde uitgifteprijs. Deze prijs is thans € 14.000 per woning.
- De inbrengwaarde voor het vastgoedprogramma in de gebiedsexploitatie voor de sociale woningbouw (genoemd in lid g) hiervoor) is altijd gelijk aan de gronduitgifteprijs voor sociale woningbouw zoals deze in de gemeente Deventer wordt gehanteerd. Per saldo is het derhalve € 0.
- De gemeente heeft de gronden voormalig Roelandflatlocatie in eigendom. Gemeente brengt deze gronden in tegen de getaxeerde waarde (highest and best use) bij een solitaire ontwikkeling van deze locatie.
- Voor het opstellen van de Grex kunnen externe adviseurs worden ingeschakeld voor de financiële strategie en om de marktconformiteit te beoordelen. De kosten van deze adviseurs komen voor rekening van de partij die deze adviseurs heeft ingehuurd. De kosten worden 50/50 gedragen indien deze adviseurs door de Partijen gezamenlijk worden ingeschakeld.

Vervolg

Op basis van het stedenbouwkundig plan en de grex (de PPS Grex en de gemeentelijke grex) zal de gemeente bepalen of een go/no go besluit wordt genomen. Bij een GO besluit zullen partijen afspraken gaan vastleggen in een Vervolgovereenkomst.

Alternatief

De gemeente kan er (voor nu) en voor het vervolg ook voor kiezen de ontwikkeling aan Ieder1 over te laten en een 'faciliterende' rol in te nemen. De gemeente onderzoekt dan niet of een planontwikkeling op basis van een gezamenlijke grondexploitatie voor de gemeente haalbaar is.

In dit geval is het uitgangspunt dat kostenverhaal plaatsvindt door middel van een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan. Het is dan een risico of daadwerkelijk alle kosten verhaald kunnen worden.

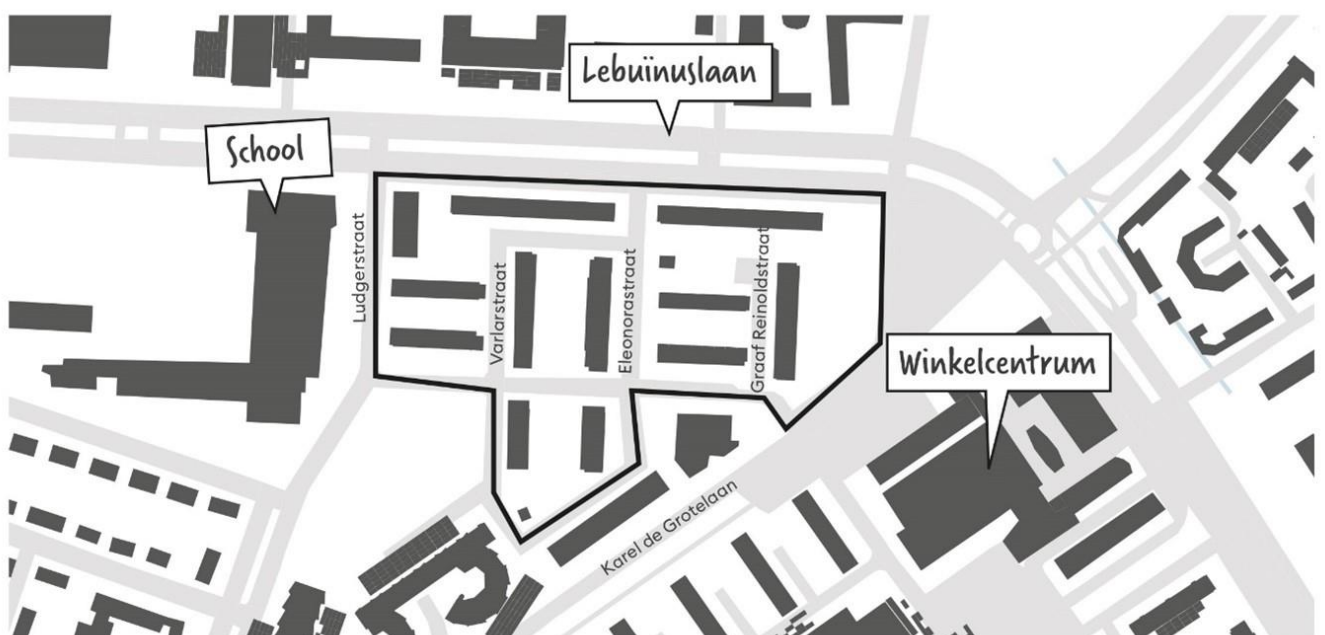
De gemeente toetst en beoordeelt de plannen waar Ieder1 mee komt en heeft dan geen rol bij de aansturing van het plan. Dit beperkt in deze fase de inzet van middelen (geld en ambtelijke capaciteit).

Vraag

Kan het college instemmen om in deze fase te onderzoeken of een gezamenlijke grondexploitatie leidt tot een maatschappelijk en financieel haalbaar plan voor de buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier, zoals gemeente en woonbedrijf Ieder1 hebben vastgelegd in de IOK Ludgeruskwartier?

Communicatie- en participatieplan Ludgeruskwartier

concept februari 2023



Voorwoord

<Voorwoord invullen>

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
1. Aanleiding.....	4
2. Analyse.....	6
SWOT-analyse.....	6
Kaders	6
Communicatie voorwaarden	6
Participatie uitgangpunten	6
3. Strategie	7
Doelgroepen	7
Doelstellingen	7
Aanpalende projecten	7
Kernboodschap	7
4. Waarom participatie?.....	8
5. De omgeving in beeld.....	8
6. Communicatie- en participatieaanpak.....	11
Communicatiemiddelen.....	11
Uitvoering	11
Uitstraling.....	11
Zorg en aandacht	11
Opzet eerste bijeenkomsten	12
Communicatiekalender (wordt gaandeweg bijgewerkt)	12
Bewonersparticipatie	12
Participatiejournaal.....	14
Organisatie van de communicatie	14

1. Aanleiding

Woonbedrijf ieder1 en Gemeente Deventer werken de komende jaren intensief samen aan de vernieuwing van het Ludgeruskwartier. In het Ludgeruskwartier zijn 256 woningen van woonbedrijf ieder1, deze worden gesloopt om plaats te maken voor het terugbouwen van ongeveer 500 woningen. Dit levert een bijdrage aan de ambitie van de gemeente Deventer om in de komende 10 jaar 10.000 woningen bij te bouwen.

In het verleden zijn al vaker boodschappen de buurt in gestuurd waarin gehint werd op grootschalige sloop- en nieuwbouw. De meest recente waren in 2006 bij het presenteren van de plannen voor het Landsherenkwartier en in 2012 bij de verbouwing van winkelcentrum Keizerslanden. Bij de laatste niet expliciet genoemd, maar in de visualisaties werden suggesties gedaan.

Woonbedrijf ieder1 heeft in de afgelopen jaren contact gehad met haar huurders. De communicatie was tot 2021 diffuus. Dit leidde tot verwarring in de buurt. Een deel was ervan overtuigd dat de woningen gesloopt zouden worden. Een ander deel wist zeker dat de woningen gerenoveerd zouden worden. In 2022 is duidelijkheid gegeven aan de buurt en heeft woonbedrijf ieder1 gecommuniceerd dat zij het voornemen heeft om de woningen te slopen. Woonbedrijf ieder1 kan naar verwachting in 2023 een daadwerkelijk sloopbesluit nemen en bewoners betrekken bij de plannen die gemaakt worden. In de buurt is een bewonersvertegenwoordiging actief die bekend is als projectcommissie Ludgeruskwartier. Deze groep behartigt de belangen van de huurders in het Ludgeruskwartier.

Als deze vernieuwingsopgave afgerond is, zal het Ludgeruskwartier een buurt zijn waar 430- 500 woningen staan voor diverse doelgroepen. Momenteel is het een buurt met twee type woningen in de laagste huurklasse. De wijk kent nu een monotone bewonerssamenstelling. Dit wordt meer divers doordat er woningen gebouwd worden in meerdere huurklassen en voor diverse doelgroepen. Hiermee wordt het Ludgeruskwartier een buurt die vele mensen een nieuw thuis gaat bieden.

Naast de fysieke veranderingen zal de samenlevingsopbouw veranderen. Er zullen een aantal groepen nieuw komen wonen in het Ludgeruskwartier. Daarnaast zal een (groot) deel van de huidige bewoners ook terug gaan keren in de vernieuwde buurt. Dit komt door de regeling die de huurders van woonbedrijf ieder1 aangeboden krijgen. Zij kunnen terugkeren naar een nieuwe woning in het Ludgeruskwartier met behoud van hun huidige huur. Wonen in Ludgeruskwartier wordt veel beter en fijner: meer comfort, minder energiegebruik, groener en diverser.

Met betrekking tot de communicatie hebben we een aantal aandachtspunten:

- Oog hebben voor het individu die nu in de buurt woont. Een groep mensen waarvan we weten dat bij een aanzienlijk aantal zorgen zijn over hun persoonlijke situatie;.
- Het Ludgeruskwartier profileren als een mooie plek waar je in diverse fases van je leven kan en wilt wonen;
- Het Ludgeruskwartier is een buurt die goed past in de omgeving. Je moet je als “buren” betrokken kunnen voelen bij de buurt die daar gaat ontstaan;
- Goede informatie en een goede positie voor omwonenden van het plangebied. Het plangebied wordt omsloten door buurten en een winkelcentrum. Een aantal van deze

omwonenden is verenigd in een bewonersgroep of VVE. De vernieuwing van het Ludgeruskwartier heeft effect op hun omgeving;

- De buurt wordt voor huurders en kopers, jongeren en ouderen, 1-persoonshuishoudens en gezinnen;.
- De buurt wordt groener, duurzamer, veiliger en beter bereikbaar voor voetgangers, fietsers en auto's.

Woonbedrijf ieder1 heeft ingezet op een individuele communicatie aanpak. Deels om ervoor te zorgen dat alle mensen goed geïnformeerd zijn en deels om aandacht te hebben voor de vele persoonlijke situaties die ze aantreffen. Er zijn wekelijkse spreekuren en medewerkers zijn veel in de buurt en gemakkelijk te bereiken. Door deze aanpak is de relatie tussen huurders en woonbedrijf ieder1 op dit moment goed.

De mate waarin de huidige huurders op de hoogte zijn van alles wat ze te wachten staat, is goed. Mensen zijn nu eenduidig geïnformeerd. Op een enkeling na is iedereen op de hoogte van het voornemen tot sloop van de woningen.

Van omwonenden weten we dat ze het belangrijk vinden om betrokken te worden bij dergelijke veranderingen in hun buurt. In het verleden heeft dit tot discussies geleid. In het project van de vernieuwing van de Marke Zuid zien we ook dat de bewoners het belangrijk vinden dat ze betrokken worden bij veranderingen. Bij de vernieuwing van het winkelcentrum Keizerslanden is dit ook gebleken. Het is dus noodzaak om ons bewust te zijn van deze historie om een goede verbinding met deze groepen aan te kunnen gaan in dit project.

Wij moeten er zorg voor dragen dat alle groepen in de buurt en directe omgeving zorgvuldig geïnformeerd worden over onze plannen en -waar dat kan- betrokken worden bij het maken van de plannen. Zij maken gezamenlijk namelijk de nieuwe buurt.

2. Analyse

SWOT-analyse

Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none">- Betrokken en nieuwsgierige bewoners- Divers aanbod woningen- Diverse bewonersgroepen- Betrokken omwonenden- Aanbod voorzieningen in de omgeving- Inzet van sociale of andere media	<ul style="list-style-type: none">- Communicatiehistorie met diverse bewoners(groepen) en omwonenden. Deze is niet altijd even positief geweest.- Communicatie buiten het gezichtsveld (sociale media door bewoners/omwonenden)-
Sterktes	Zwaktes
<ul style="list-style-type: none">- Woningen van energielabel E en F naar A++ Woningaanbod wordt meer divers.- Wijk wordt groener, klimaatadaptiever.- Contact met de huidige bewoners is goed.- Partners in de wijk zijn aangehaakt/betrokken en spreken uit dat ze dat willen blijven.	<ul style="list-style-type: none">- Bij huidige bewoners zijn meerdere belemmeringen in taal en taligheid- Veel huidige bewoners met diverse problematieken. Blijven naar verwachting in de wijk wonen (terugkeerrecht).-

Kaders

Vooraf dienen er heldere en realistische kaders geschetst te worden voor de stakeholders. Welke ruimte is er voor invloed, wat staat vast, wat wordt er met de input gedaan en hoe ziet het vervolgproces eruit? Dit wordt specifiek aangeduid in de uitnodiging en eveneens benoemd tijdens bijeenkomsten.

Communicatie voorwaarden

- Duidelijk en overzichtelijk
 - Duidelijke en eerlijke boodschap (zeggen wat je doet en doen wat je zegt);
 - Niet overspoelen met informatie;
 - Snel duidelijk wat de voorwaarden zijn of heldere kaders;
 - Duidelijk en begrijpelijk proces, een checklist kunnen afwerken met stappen;
 - Impact van het werk duidelijk (wij zijn voorspelbaar);
 - Duidelijk waar je met vragen terecht kunt (Wij zijn er voor u).
- Makkelijk te begrijpen
 - Eenvoudige taal;
 - Inzet van tolken waar nodig;
 - Beeldend waar mogelijk.
- Betrouwbaar
 - Laten zien dat de gemeente en woonbedrijf ieder1 gezamenlijk opdrachtgever zijn ;
 - Boodschap overbrengen door vertrouwelingen uit omgeving.

Participatie uitgangpunten

- We formuleren een duidelijke participatievraag en voorkomen daarmee dat verwachtingen worden gewekt die we niet kunnen waarmaken;
- We richten het proces transparant in en zorgen voor een heldere terugkoppeling;

- We schetsen duidelijke kaders voor de participatie, waar gaat het wel over en waarover niet.

3. Strategie

Doelgroepen

- Huidige bewoners
de huurders van woonbedrijf ieder1;
- Tijdelijke bewoners
de huurders van leegstandsbeheerder Gapph
- Toekomstige bewoners
huurders van woonbedrijf ieder1 en groepen die nog geïdentificeerd moeten worden;;
- Omwonenden
direct aanwonenden (flat met gestapelde maisonnettes aan de Karel de Grotelaan)
betrekken, omwonenden in het Ludgeruskwartier (de 9 straatjes en Keizerslandenflat)
omwonenden Landsherenkwartier en Tuindorp/ Winkelcentrumgebied;
- Overige stakeholders.

Doelstellingen

Huidige, tijdelijke, nieuwe bewoners en omwonenden (in de bredere zin) zo goed mogelijk informeren en mee laten denken over de plannen voor de vernieuwing van het Ludgeruskwartier.

Het Ludgeruskwartier wordt een buurt waar je je thuis voelt of waar je een goede buur(t) aan hebt. Het wordt weer een herkenbaar onderdeel van Keizerslanden.

Aanpalende projecten

- De Marke Zuid/sporthal Keizerslanden;
- Woningbouw de Marke Noord;
- Locatie Flex wonen (in onderzoek);
- Verkeersinfrastructuur Keizerslanden.

Kernboodschap

De kernboodschap wordt in overleg geformuleerd - al dan niet met behulp van een kernboodschap-sessie – en wordt indien nodig per fase bijgesteld.

4. Waarom participatie?

Het inzetten van een participatieproces is essentieel om:

- Kennis, waarden, inzichten en belangen op te halen en op die manier een aanpak te ontwikkelen waar betrokkenen zich (in meer of mindere mate) in herkennen;
- Kennis, waarden, inzichten en belangen op te halen die bijdragen aan een kwalitatief goed plan met draagvlak, de relatie met stakeholders en de onderlinge relaties tussen stakeholders te onderhouden en te versterken en eventueel nieuwe gesprekspartners te ontdekken;
- Stakeholders goed te informeren over de ontwikkelingen, dilemma's, keuzes, effecten en het besluitvormingsproces op bij de doelgroepen passende manieren.

5. De omgeving in beeld

Op 31 oktober 2022 hebben we de stakeholders in kaart gebracht. Met behulp van de Ringen van invloed hebben we de participatietrede bepaald voor dit moment (meeweten, meedenken, meewerken, meebepalen). Op basis van deze stakeholdersanalyse worden de stakeholders geselecteerd en uitgenodigd om deel te nemen aan het participatieproces.

Stakeholder	Soort	Huidig niveau	Kleur *	Gewenst niveau
Intern				
Woonbedrijf Iedereen	Beslisser	Meebepalen	Groen	
Gemeente Deventer	Beslisser	Meebepalen	Groen	
Stedenbouwkundige	Beïnvloeders	meewerken	Groen	
Budget adviesbureau Deventer (BAD)	Toeleveranciers	Buiten de cirkel	Groen	
Extern: Belangrijkste stakeholders (consulteren, betrekken, informeren)				
Nieuwe bewoners	Gebruikers	Buiten de cirkel	Groen	
Ambassadeurs in de wijk	Beïnvloeders	Buiten de cirkel	Groen	
VVE flat "Skyline"	Beïnvloeders	Buiten de cirkel	Rood	
VVE Graaf Florishof/ wooncommissie	Beïnvloeders	Buiten de cirkel	Oranje	
De Marke Zuid (het project)	Beïnvloeders	Buiten de cirkel	Oranje	
Extern: Tweede ring stakeholders (informeren)				
Diverse Deventer adviesraden	Beïnvloeders	Buiten de cirkel	Oranje	
Kind- en jongerenwerkers	Toeleveranciers	Buiten de cirkel	Oranje	
Humanitas	Toeleveranciers	Buiten de cirkel	Groen	
Stichting Ludgerus	Toeleveranciers	Buiten de cirkel	Oranje	
Deventer Doet	Toeleveranciers	Buiten de cirkel	Rood	

Fietsersbond / VVN	Toeleveranciers	Buiten de cirkel	Oranje	
Geldfit (+ vergelijkbare initiatieven)	Toeleveranciers	Buiten de cirkel	Groen	
Zorgpartijen (Dimenz, WMO, UB, Tactus, huisartsen, thuiszorg)	Toeleveranciers	Buiten de cirkel	Groen	
Het Open Hof/ Alevetische vereniging	Toeleveranciers	Buiten de cirkel	Oranje	
Circulus	Toeleveranciers	Meeweten/meedenken	Groen	
Voor elkaar Teams (kinder, jongeren, ouderen)	Toeleveranciers	Meeweten	Groen	
Bijzonder zorgteam Ludgerus				
Bewoners anderstaligen	Gebruikers	Buiten de cirkel		
Bewoners laaggeletterden	Gebruikers	Buiten de cirkel		
Bewoners ouderen (geen netwerk)	Gebruikers	Buiten de cirkel		
Bewoners eenoudergezinnen	Gebruikers	Buiten de cirkel		
Wijk team WijDeventer	Gebruikers	Buiten de cirkel	Groen	
Bewindvoerders	Gebruikers	Buiten de cirkel	Oranje	
Flat Karel de Grotelaan (direct naast ingang open hof)	Gebruikers	Mee weten	Oranje	
Ondernemers winkelcentrum	Gebruikers	Meeweten	Oranje	
Bewoners Meiboomstraat	Gebruikers	Buiten de cirkel	Oranje	
Ludgerus aanleunwoningen	Gebruikers	Buiten de cirkel	Oranje	
Bewoners Landsherenkwartier	Gebruikers	Buiten de cirkel	Oranje	
112 nooddiensten	Gebruikers	Buiten de cirkel	Oranje	
Projectcommissie	Gebruikers	meedenken	Groen	
Huidige bewoners	Gebruikers	Meedenken	Groen	
Veiligheidsregio	Toeleveranciers	Meedenken/mee werken	Oranje	
Bouwers	Toeleveranciers	Meeweten	Groen	
Scholieren + ouders	Gebruikers	Buiten de cirkel	Oranje	
Groen in de wijk	Gebruikers	Meeweten	Groen	

Vrouwen adviescommissie/ Adviescommissie wonen	Toeleveranciers	Meewerken	Groen	
Welstandscommissie	Beslisser	Meewerken	Groen	
Enexis	Beslisser	Meedenken	Groen	
Architect	Beïnvloeders	Meewerken	Groen	
Bomenstichting	Beïnvloeders	Meedenken	Groen	
WMO	Beïnvloeders	Meeweten	Groen	

* groen = men staat positief tegenover het project/de veranderingen, oranje = neutraal (of weten we niet), rood = negatief.

6. Communicatie- en participatieaanpak

Communicatiemiddelen

De middelen die gebruikt worden zijn vooral posters, brieven, nieuwsbrieven en het belangrijkste middel; persoonlijke contacten. Het is wenselijk om middelen in te zetten die aansluiten bij de doelgroep. Bij de huidige huurders hebben we al eens een animatie laten maken omdat we daarmee ook de laaggeletterde ontvangers de mogelijkheid bieden om ons verhaal (herhaaldelijk) te bekijken en te horen.

Digitaal is er tot nu toe weinig informatie te vinden op de website van Woonbedrijf Ieder1 en nog niks op die van de gemeente.

Bij de participatiemomenten is het van groot belang dat de middelen toegankelijk zijn voor alle deelnemers. We moeten zorgen dat niemand het gevoel heeft dat ze niet serieus genomen worden.

Uitvoering

Woonbedrijf Ieder1 en gemeente Deventer werken samen aan de vernieuwing van het Ludgeruskwartier. Dat moet overal uitgestraald worden. Woonbedrijf Ieder1 heeft 'the lead' in de communicatie. Zij produceren communicatiemiddelen en organiseren bijeenkomsten of communicatiemomenten. De communicatieadviseurs van beide organisaties voeren regelmatig overleg en er gaat geen communicatie over het Ludgeruskwartier naar buiten zonder dat beide partijen daar kennis van hebben genomen. De uitgangspunten voor de communicatie en participatie zijn vastgelegd in de Intentieovereenkomst Plus Ludgeruskwartier tussen de gemeente en woonbedrijf Ieder1.

Uitstraling

Woonbedrijf Ieder1 gebruikt voor de communicatie-uitingen de projecthuisstijl 'Klaar voor Morgen'. Deze is uitstekend geschikt voor de eerste fases van het proces. Huurders zijn hier bekend mee. Het is merkbaar dat de nieuwsbrieven en posters goed bekeken en begrepen worden. In een later stadium, richting bouw van huizen voor de verkoop, kan een eigen projecthuisstijl gewenst zijn.

Zorg en aandacht

Herkenbaarheid van uitingen is van belang zodat de huurders de (belangrijke) informatie goed herkennen. Minstens zo belangrijk is de zorg en aandacht waarmee we de huurders te woord staan over onze plannen en op weg helpen met de zaken waar zij tegen aan lopen. De boodschap die we te vertellen hebben is een heftige. We nemen ons niet alleen voor een huis te slopen maar voor het overgrote deel van de mensen ook een thuis. Thuis is voor velen de veilige haven in hun bestaan, zeker voor de mensen waar wij de nodige zorg op hebben in het Ludgeruskwartier. Daar kunnen we natuurlijk ook een heel positieve boodschap tegenover zetten/aan koppelen: bijvoorbeeld geen huurstijging, veel comfortabeler huis, betere voorzieningen, meer groen etc....

Hoe deze zorg ten uitvoer wordt gebracht, wordt het wijkteam uitvoerig in meegenomen zodat de huurder dit ervaart ongeacht wie ze spreken.

Opzet eerste bijeenkomsten

- Huidige bewoners: kleine groepen bijeen laten komen – niet de hele buurt in 1x en persoonlijk contact;
- Bijeenkomsten in “markt” vorm. Informatie verspreiden in ruimte. Genoeg goed geïnformeerde professionals beschikbaar om mensen adequaat te kunnen informeren en aandacht te hebben voor hun persoonlijke verhaal. Mensen voelen zich gehoord. Er is tijd en ruimte om een gesprek aan te gaan met kleine groepjes en individuen;
- Bij de uitwerking van het plan tijdig betrekken omwonenden: binnen de kaders van het Ambitiedocument Plus Ludgeruskwartier op diverse momenten mee laten denken over de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Communicatiekalender (wordt gaandeweg bijgewerkt)

Alle communicatiemomenten staan hieronder in een communicatiekalender. Zo weten we *met wie, wanneer, wat en hoe* er gecommuniceerd wordt. Dit is een groei-document: we vullen het continu aan. Het communicatieplan is het kader van waaruit wij activiteiten benoemen in de kalender. Daarin wordt ook benoemd wie van de partijen trekker is, waarbij communicatie naar belanghebbenden wordt meegenomen.

Voor elke actie uit de communicatiekalender zal een uitvoeringsplan (draaiboek) gemaakt worden waarin gedetailleerd omschreven wordt wat er allemaal georganiseerd moet worden om uitvoering mogelijk te maken. Denk daarbij aan: omschrijving kernboodschap, kosten, faciliteiten, communicatiemiddelen, planning e.d. Gedetailleerde omschrijvingen komen dus niet terug in dit stuk.

Datum	Omschrijving	Doelgroep	Actiehouder
25 Januari 2023	Informatiebijeenkomst Ludgeruskwartier - Huidige huurders informeren over de stavaza/ wat te komen staat in 2023 - Kennismaking beheerplan (inzet Gapph (leegstandsbeheer) -	Huidige bewoners	Woonbedrijf leder1, gemeente sluit aan
27 Maart/ mei 2023	Ontwerpsessies (Stedenbouwkundig/ woningen) -	Huidige bewoners (apart) Toekomstige bewoners/ Direct omwonenden (bij elkaar) Sociale partners (apart)	Woonbedrijf leder1 Gemeente Stedenbouwkundig bureau
Mei-juni 2023	Terugkoppeling eerste ontwerp Ludgeruskwartier -	Huidige bewoners/ Toekomstige bewoners/ Direct omwonenden/ omwonenden binnen 500 mtr/	Woonbedrijf leder1 Gemeente Stedenbouwkundig bureau
Juli-september 2023	Besluitvorming RvC Woonbedrijf leder1 & college en gemeenteraad - Sloopbesluit RvC Woonbedrijf - Raadsbesluit OR?		
Juni 2023	Ingang Sociaal Plan -		

Bewonersparticipatie

De participatie is van belang in dit proces. Om goed te kunnen voldoen aan de (te verwachten) voorwaarden uit de omgevingswet kiezen wij ervoor om de participatieladder te gebruiken. We

beschrijven per trede wat we verwachten van participanten. Wees je bewust van de trede van participatie en welke houding er van ons bij hoort (doe wat je zegt en zeg wat je doet).

Daarnaast maken we participatieschema's. Per fase worden deze schema's vastgesteld. Welke participanten en welke trede daarbij past.

Vertrekpunt bij de participatie is dat wij de participanten zoveel mogelijk gebruik laten maken van trede 2 (raadplegen) en waar mogelijk doorgroeien naar trede 4 (coproduceren). De 6 treden van de participatieladder zijn:

1 Informeren

Informeren is ook participeren. Het is niet interactief, je vertelt de stakeholders in de projectomgeving simpelweg wat er gaat gebeuren.

2 Raadplegen

Het plan is klaar en je legt het voor aan de omgeving. Eventueel maak je verschillende varianten. Vervolgens trek je je terug met de ingewonnen informatie en kom je tot een definitief plan.

3 Adviseren

Bij deze trede wordt de omgeving al eerder betrokken. Je gaat in gesprek met de omgeving en gebruikt deze informatie om tot een eerste plan te komen. Deze leg je vervolgens voor volgens trede 2. Hierdoor hebben de stakeholders meer invloed.

4 Coproduceren

In plaats van je na het advies terug te trekken om het plan uit te werken, betrek je stakeholders ook bij het maken van het plan. Je doet het samen. Bijvoorbeeld door een deel van de plannen open te laten voor de invulling van de omgeving. Denk aan speeltuinen en details als stoeptegels, type groen etc.

5 Meebeslissen

Deze stap op de ladder gaat nog een stapje verder. De omgeving wordt actief betrokken bij de besluitvorming. Niet alleen van een gekaderd deel van het project, zoals bij de vorige trede, maar in zoveel mogelijk facetten.

6 Zelf organiseren

De ultieme vorm van participatie is om het geheel aan de omgeving over te laten. Stakeholders komen met plannen en ideeën en de overheidsinstantie of planontwikkelaar heeft een faciliterende rol.

Ontwerp Stedenbouwkundigplan

Doelgroep	1	2	3	4	5	6
Huurders (plangebied)	V	V				
Huurders georganiseerd (Projectcommissie LK)			V			
Toekomstige bewoners	V	V				
Direct omwonenden (plangebied)	V	V				
Omwonenden (straal 500 meter rond plangebied)	V	V				
Ondernemers winkelcentrum Keizerslanden	V	V				
VET team (sociaal wijkteam gemeente Deventer)	V	V				
Sociale partners in Keizerslanden	V					

Partner organisaties voor maken plannen	V					
Bestuur	V					
Politiek	V					

Participatiejournaal

Alle activiteiten die wij ondernemen in het kader van communicatie en participatie worden bijgehouden in een participatiejournaal. Hiermee maken we inzichtelijk wat er allemaal plaatsgevonden heeft. Het bijhouden van een participatiejournaal kan van pas komen wanneer hier verantwoording voor afgelegd moet worden in bijvoorbeeld rapportages of bij mogelijke (bezwaar)procedures.

Voorbeeld van een PARTICIPATIE JOURNAAL

Project: Ludgeruskwartier
Projectleider:

datum	actie	afzender	bijzonderheden

Organisatie van de communicatie

Uitgebreide omschrijving van de rollen en verantwoordelijkheden van alle deelnemers aan het project.

Woonbedrijf ieder1

Directie/ MT: opdrachtgevers/ beslissers

Projectmanager: project- en budgetverantwoordelijk

Consulent Klant en Wonen: verantwoordelijk voor contacten met de huurders/ verantwoordelijk voor het organiseren en uitvoeren van alle communicatie. Tevens opsteller en uitvoering van Sociaal plan en Beheerplan.

Communicatieadviseur: strategisch adviseur/ regievoerder van communicatie en participatie

Gemeente Deventer

B&W: opdrachtgevers/ beslissers

Projectmanager: project- en budgetverantwoordelijk

Projectondersteuner

Communicatieadviseur

Planproducten IOK+		50%	50%		
Omschrijving	bedrag	gemeente Deventer	Woonbedrijfleder1		
Stedenbouwkundig plan	€ 45.000	€ 22.500	€ 22.500		
Bestemmingsplan	€ 70.200	€ 35.100	€ 35.100		
Onderzoek geluid	€ 2.500	€ 1.250	€ 1.250		
Onderzoek bodem	€ 3.500	€ 1.750	€ 1.750		
Onderzoek stikstof	€ 3.500	€ 1.750	€ 1.750		
Totaal	€ 124.700	€ 62.350	€ 62.350		
<i>werkbare weken</i>					
47					
Inzet Gemeente Kernteam tot aan vervolgovereenkomst (1jaar)					
	weken	uren per week	totaal aantal uren	uurtarief	totaal
Proj. Manager	47	6	282 €	160 €	45.254
Ondersteuning	47	2	94 €	116 €	10.942
Planeconomie	47	4	188 €	149 €	27.986
Jurist	47	4	188 €	149 €	27.986
Totaal					€ 112.167
47					
Inzet Gemeente vakdisciplines tot aan vervolgovereenkomst (1jaar)					
	weken	uren per week	totaal aantal uren	uurtarief	totaal
Stedenbouw	47	3	150 €	116,40 €	17.460
Adviseur verkeer	47	1	47 €	116,40 €	5.471
Communicatie	47	1	47 €	116,40 €	5.471
Landschap/ inrichting	47	1	47 €	116,40 €	5.471
Civiel	47	1	47 €	116,40 €	5.471
Wijkmanager	47	1	47 €	116,40 €	5.471
Adviseur Wonen	47	1	47 €	116,40 €	5.471
Overige uren	47	1	47 €	116,40 €	5.471
Totaal					€ 55.756
Gemeente				50% €	27.878
Woonbedrijf leder1				50% €	27.878
Voorbereidingskrediet 2023					
	bedrag				
Planproducten IOK 50 % gemeente Deventer	€ 62.350				
Gemeente Kernteam	€ 112.167				
Gemeente vakdisciplines 50 % gemeente Deventer	€ 27.878				
Totaal	€ 202.394				

kern
kern
kern
kern

vakspec.
vakspec.
vakspec.
vakspec.
vakspec.
vakspec.
vakspec.
vakspec.

Tarieven	Discipline	Uurtief
Schaal 13	PM	€ 160,47
Schaal 12	PE+Jurist	€ 148,86
Schaal 10	Overige	€ 116,40

Proj. Manager	250
Ondersteuning	150
Stedenbouw	150
Planeconomie	75
Jurist	80
Adviseur verkeer	50
Communicatie	60
Landschap/ inrichting	50
Civiel	40
Wijkmanager	40
Adviseur Wonen	80
Overige uren	40

Bijlage Plankosten IOK+ (jaar 1)*	bedrag	exploitatiebijdrage ieder1
Stedenbouwkundig plan (Planproduct IOK+)	€ 45.000	€ 22.500
Bestemmingsplan (Planproduct IOK+)	€ 70.200	€ 35.100
Onderzoek geluid (Planproduct IOK+)	€ 2.500	€ 1.250
Onderzoek bodem (Planproduct IOK+)	€ 3.500	€ 1.750
Onderzoek stikstof (Planproduct IOK+)	€ 3.500	€ 1.750
Inzet Gemeente vakdisciplines tot aan vervolgovereenkomst (1jaar)	€ 55.756	€ 27.878
Totaal	€ 180.456	€ 90.228

*bedragen zijn schattingen en afrekening op basis van werkelijke kosten

Kredietaanvraag gemeente Deventer	bedrag	Afronding
Planproducten IOK+	€ 124.700	
Inzet Gemeente vakdisciplines tot aan vervolgovereenkomst (1jaar)	€ 112.167	
Inzet Gemeente vakdisciplines tot aan vervolgovereenkomst (1jaar)	€ 55.756	
Totaal kredietaanvraag	€ 292.622	
Exploitatiebijdrage ieder1 (dekking krediet)	€ 90.228	€ 95.000
Aan te vragen aanvullende dekking krediet	€ 202.394	€ 300.000

Inschatting kosten tot aan SOK**Tbv intentieovereenkomst en aanvraag voorbereidingskrediet****Onderzoeken tbv bestemmingsplan/ omgevingsplan**

Onderdeel	Wat	Wie	Evt. kosten
Welstand	BKP opstellen, onderdeel uitvraag stedenbouwkundig bureau	Rob Smetsers	
Archeologie en cultuurhistorie:	Binnen de buurt plaatselijk Waarde – Archeologie 2 en een cirkel Waarde – Archeologie 4. Verder lage archeologische verwachtingswaarde. Geen monumenten, noch gebouwd, noch groen. Inschatting is dat plaatselijk wel een verkennend archeologisch onderzoek nodig is. Hoewel veel vergraven is en de verwachting laag, is ook de beoogde bebouwde oppervlakte groot.	Bart Vermeulen/ Emile Mittendorp	Interne uren
Bomen	Beleid is gericht op lanen langs Lebuïnuslaan en Karel de Grotelaan. Er wordt van uit gegaan dat de bestaande bomen niet gekapt worden, anders zou een waardebeoordeling mogelijk aan de orde kunnen zijn.		Bepalen op moment dat het aan de orde is.
Milieuzonering	O.b.v. vigerende Chw BP Deventer, stad en dorpen deel A is bij winkelcentrum en nabij school sprake van M, DV, H2a, DH resp. M, H3b, S. (HM betreft ook Bart-Jan i.v.m. mz-problematiek Marke-Zuid); ODIJ adviseert.		ODIJ geen kosten
Geluid	Akoestisch onderzoek wegverkeer is nodig, waarschijnlijk hogere grenswaarde nodig. Lebuïnuslaan 50 km/h, rest 30 km/h. In geval van warmtepompen zal cumulatie daarvan moeten worden meegerekend. Spoorweglawaai: Trillinghinder: Niet aan de orde.	ODIJ adviseert.	€ 2.500
Bodem	Niet verdacht. Is wonen, wel verkennend onderzoek doen.	Wendy Klein Douwel (ODIJ)	€ 3.500

Luchtkwaliteit	Check laten uitvoeren, gaat om relatief veel woningen én achtergrondconcentratie mede i.r.t lange-termijndoelen.	ODIJ adviseert.	ODIJ geen kosten
Externe veiligheid	Spoor op afstand. gasleidingen op afstand. Lebuïnuslaan geen route gevaarlijk transport.	Check Hans Sibbeling; ODIJ adviseert.	ODIJ geen kosten
NGE (ontpofbare oorlogsresten)	Nog checken in document Tom Nijmeijer vragen?	Tom Nijmeijer	Interne uren
Verkeer en parkeren	Laten beschouwen. Adhv definitief stedenbouwkundig plan check op verkeersaansluitingen, capaciteit en veiligheid. Intern:	Jan-Dirk / Siddhartha	Interne uren
Ecologie	SMP is opgesteld, algehele ontheffing voor het onderdeel sloop Onderzoek is nodig voor aanleg- en gebruiksfase. Controleer ik zelf met Elly Ruiten, evt. m.b.v. huisadviseur SAB.	Maddy Leerkes Elly Ruiten/ SAB	
Stikstof			€ 3.500
Windhinderonderzoek	Niet aan de orde, tenzij hoogbouw van ca 30m of meer. Kunnen we niet in huis. Wel kunnen we zelfde contact inschakelen als bij Kop Handelskade.		Afh. Van stedenbouwkundig plan
Klimaat	Hittestress onderzoek, via digitale twin (Mike van Oostveen?).	Mike van Oostveen	Interne uren
Sociale veiligheid Besluit mer	Aan de orde, wie beschouwt dit? Aanmeldnotitie nodig. ODIJ adviseert.		Interne uren ODIJ geen kosten
Onderzoeken 50/50 tot aan SOK			€ 9.500
Opstellen bestemmingsplan	in eigen beheer gemeente		
Opstellen bestemmingsplan - Hogere grenswaarde	Verdeling 50/50 ?		€ 66.573 € 3.627
Totaal			€ 70.200
Stedenbouwkundig plan	Opstellen stedenbouwkundig plan (op basis van uitvraag) verdeling 50/50	Rob Smetsers/ PT Ludgerus kwartier	€ 45.000

Inzet capaciteit gemeente

Proj. Manager	250	
Ondersteuning	150	
Stedenbouw	150	
Planeconomie	75	
Jurist	80	
Adviseur verkeer	50	
Communicatie	60	
Landschap/ inrichting	50	
Civiel	40	
Wijkmanager	40	
Adviseur Wonen	80	
Overige uren	40	
Totaal	1065	
Kosten uren x € 117		€ 124.605

Vorbereidingskrediet

Kosten 50/50	op te nemen in intentieovereenkomst	€ 27.250
Bestemmingsplan	Stedenbouwkundig plan en onderzoeken bestemmingsplan	€ 70.200
Uren planvorming tot aan SOK	Bestemmingsplan door gemeente	€ 124.605
Aanvraag voorbereidingskrediet		€ 222.055

Woonbedrijf ieder1 en gemeente vernieuwen samen Ludgeruskwartier

Woonbedrijf ieder1 en de gemeente Deventer gaan samen aan de slag met de vernieuwing van het Ludgeruskwartier, inclusief de Roelandflatlocatie en omgeving. Daarvoor hebben zij een intentieovereenkomst getekend. Oude woningen worden vervangen door meer en energiezuinige nieuwbouwwoningen en de openbare ruimte krijgt een nieuwe inrichting. De huidige huurders hebben een terugkeergarantie.

Woonbedrijf ieder1

Woonbedrijf ieder1 bezit in het Ludgeruskwartier 224 portiekwoningen (aan de Lebuïnuslaan, Graaf Reinoldstraat, Eleonorastraat, Varlarstraat en Ludgerstraat), 32 grondgebonden eengezinswoningen (in de Eleonorastraat en Ludgerstraat) en 20 garages. De woningen, gebouwd in de periode 1963-1965, zijn verouderd. Woonbedrijf ieder1 wil de 256 woningen vervangen door energiezuinige nieuwbouwwoningen.

Gemeente

De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte en de grond van de in 2016 gesloopte Roelandflat (nu tijdelijk een groenzone). Door de samenwerking aan de buurtvernieuwing kunnen ook middeldure huur- en koopwoningen worden toegevoegd aan de wijk die nu vooral uit sociale huurwoningen bestaat. Uitgangspunt is een nieuwe wijk met 430 tot 500 woningen. Door de Roelandflatlocatie te betrekken in de plannen ontstaat er eenheid in het plan. Ook ontstaat ruimte voor doorstroming als hier de eerste woningen voor de nieuwe wijk gerealiseerd kunnen worden.

Samenwerking

Wethouder Rob de Geest (Wonen) en Joke Hofman, directeur bestuurder van woonbedrijf ieder1, zijn enthousiast over de samenwerking. Wethouder Rob de Geest: "Zo'n stevige impuls in deze wijk kan alleen goed verlopen in goede samenwerking met verschillende partijen en de betrokkenheid van bewoners en omwonenden bij het maken van de plannen voor de nieuwe wijk."

Directeur Joke Hofman: "Het is voor iedereen goed dat we hier een mooie nieuwe en leefbare buurt realiseren waar mensen zich thuis voelen en waar het prettig wonen is. Hier gaan we samen mee aan de slag".

Huidige huurders

Het vernieuwde Ludgeruskwartier wordt een aantrekkelijke woonwijk voor de huidige huurders en nieuwe wijkbewoners. Voor de huidige huurders is een sociaal plan opgesteld. Zij krijgen bijvoorbeeld voorrang bij het zoeken naar een andere woning, een verhuiskostenvergoeding en het recht om terug te keren naar een nieuwbouwwoning in het nieuwe Ludgeruskwartier.

Plannen uitwerken

De manier van samenwerking is vastgelegd in een Intentieovereenkomst Ludgeruskwartier. Daarin staat dat partijen gaan onderzoeken of een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan te realiseren is. Met de huidige huurders en de omgeving worden een stedenbouwkundig plan opgesteld en noodzakelijke onderzoeken gedaan.