

Ontwikkelperspectief

Waardegerichte Wijkontwikkeling

HELEMAAL

OK

ORANJE KWARTIER



INHOUDSOPGAVE

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

INLEIDING

Aanleiding

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

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

Belang

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

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

Centrale vraagstelling

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

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

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

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

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

1. Ambitiedocument + Uitvoeringsplannen

1.1 Kaderstelling College en gemeenteraad

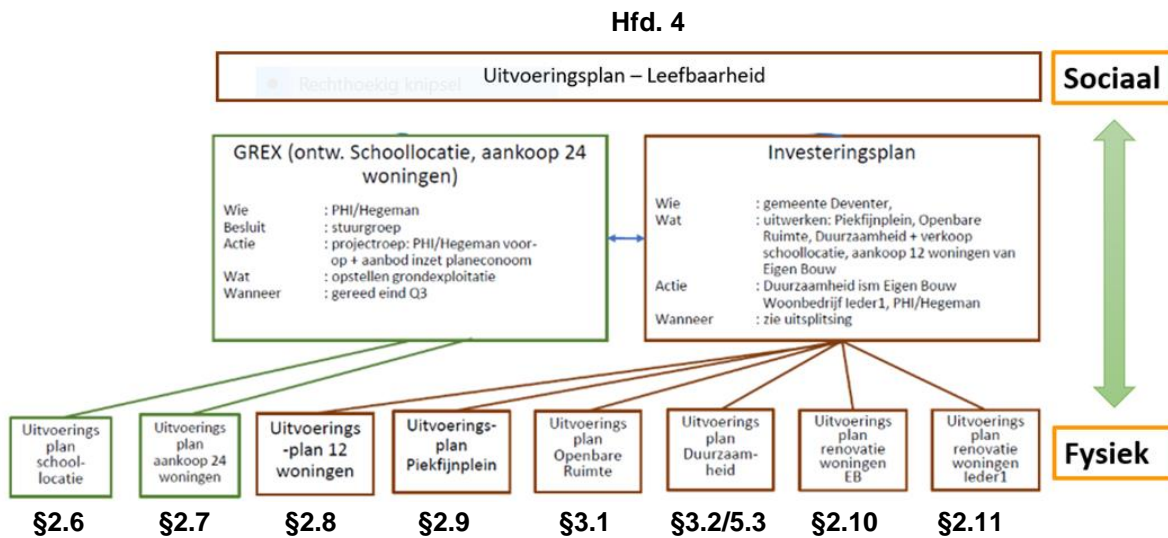
In april 2019 heeft de gemeenteraad het volgende besloten:

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

Op 10 juli heeft de raad over het volgende besloten:

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

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



1.2 Ambities voor het Oranjekwartier

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Perspectief op de ontwikkelingen

2.1 Ruimtelijke analyse (Bijlage 1)

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

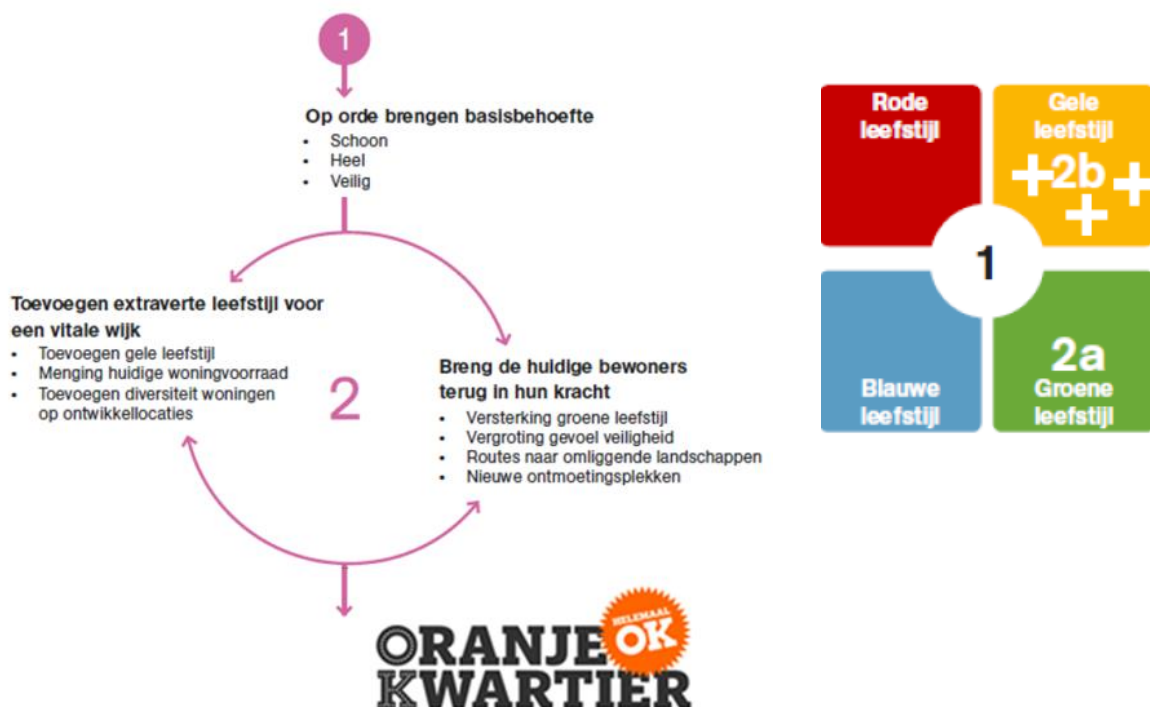
Vanuit een aantal workshops en in samenwerking met de partners is de zogenaamde bestaande 'leefstijl' bepaald (conform het motivation-model) en daarmee de aansluiting voor nieuwbouw en ruimtelijke ingrepen voor de toekomst. Vanuit alle bestaande kennis en het ambitiedocument is in opdracht van de partners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

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

Proces naar een krachtig Oranjekwartier

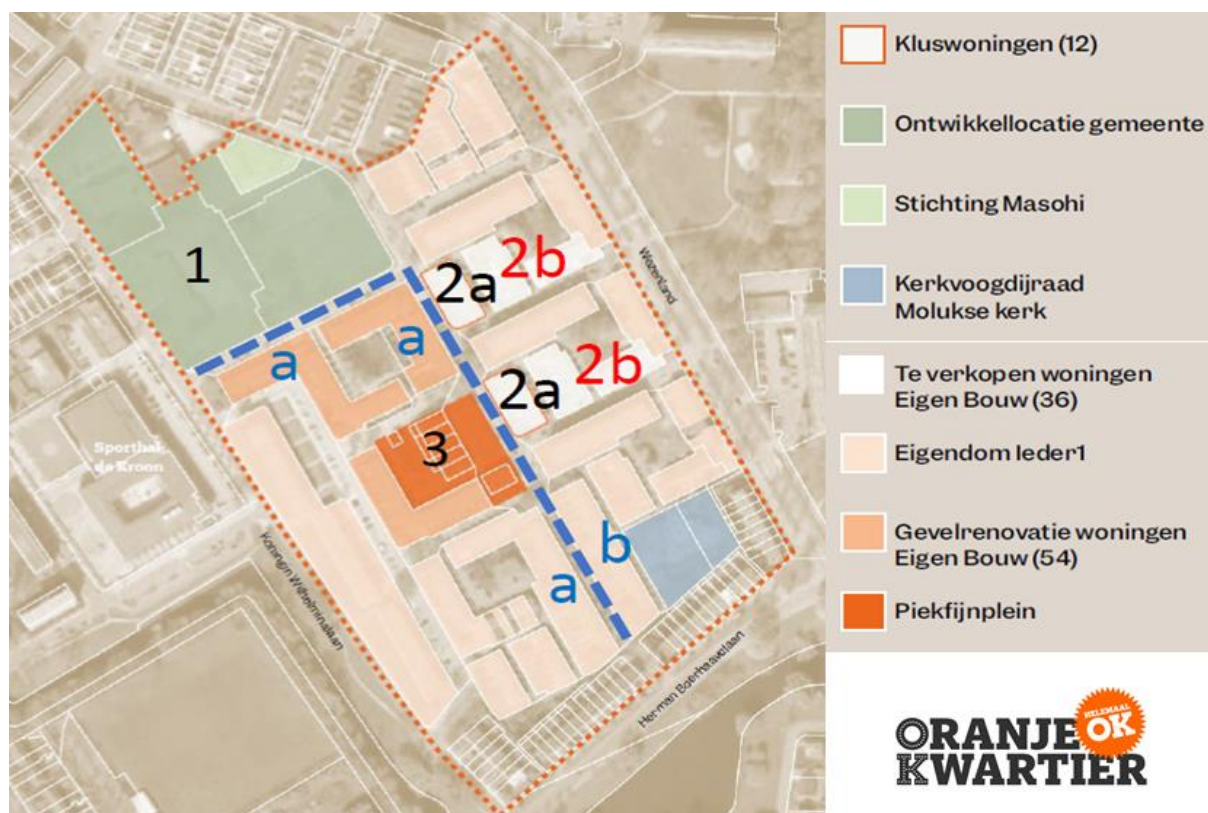
De volgende fysieke stappen dragen er aan bij om het Oranjekwartier terug in haar kracht te brengen:

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



2.2 Ontwikkellocaties

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



2.3 Fysieke uitvoering

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

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

2.4 Herstructurering openbare ruimte + renovatie woningbouw

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

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

2.5 Leefbaarheid

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

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

2.6 Uitvoeringsplan 1 - Koninklijke Driehoek (Bijlage 2)

Project

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

Beschrijving van de plannen

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

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

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



Vaste waardenkaart



Voorkeursmodel (model A)

Businesscase

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

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

Planning

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

2.7 Uitvoeringsplan 2 – Aankoop 24 woningen (Bijlage 3)

Project

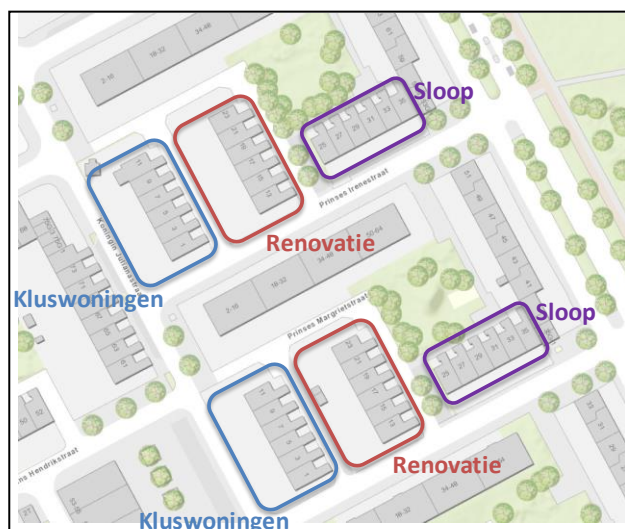
Eigen Bouw stoot 36 grondgebonden woningen af in het noordoostelijk deel van de wijk. 12 van deze woningen worden door Woonbedrijf ieder1 overgenomen om na renovatie verhuur in de sociale sector voort te zetten (zie uitvoeringsplan 'Aankoop 12 woningen'). De overige 24 woningen worden door Phi/Hegeman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

Beschrijving van de plannen

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

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

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



Bestaande en voorstel nieuwe situatie

Businesscase

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

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

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

Planning

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

2.8 Uitvoeringsplan 3 – Aankoop 12 woningen (Bijlage 4)

Project

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

Beschrijving van de plannen (zie tekening paragraaf 2.7)

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

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

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

Aanbod aan de bestaande huurders

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

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

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

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

Risico

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

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

Leefbaarheid

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

Planning

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

2.9 Uitvoeringsplan 4 – Piekfijnplein (Bijlage 5)

Project

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

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

Situatie



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

Publiekrechtelijke en privaatrechtelijke mogelijkheden

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

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

Advies

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

Ad 1. Facilitaire aanpak

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

Ad 2. Gesprek met Eigenaren

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



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

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

2.10 Uitvoeringsplan 5 - EigenBouw, renovatie 54 woningen

(Bijlage 6)

Project

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

Beschrijving van de (renovatie)plannen.

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



Planning

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

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

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

A. Project - Energie transitie

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

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

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

Planning

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

B. Differentiatie in huursegmenten

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

Planning

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

C. Verbeteren ruimtelijke kwaliteit

16 woningen aan de Pr. Marijkestraat:

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

16 woningen aan de Kon. Julianastraat:

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



Planning

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

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

D. Complexstrategieën.

Fysiek

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

Sociaal

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

Planning

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

3. Openbare ruimte + Duurzaamheid en Energie

3.1 Uitvoeringsplan 7 - Openbare Ruimte (Bijlage 8)

Project

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

Beschrijving van de plannen

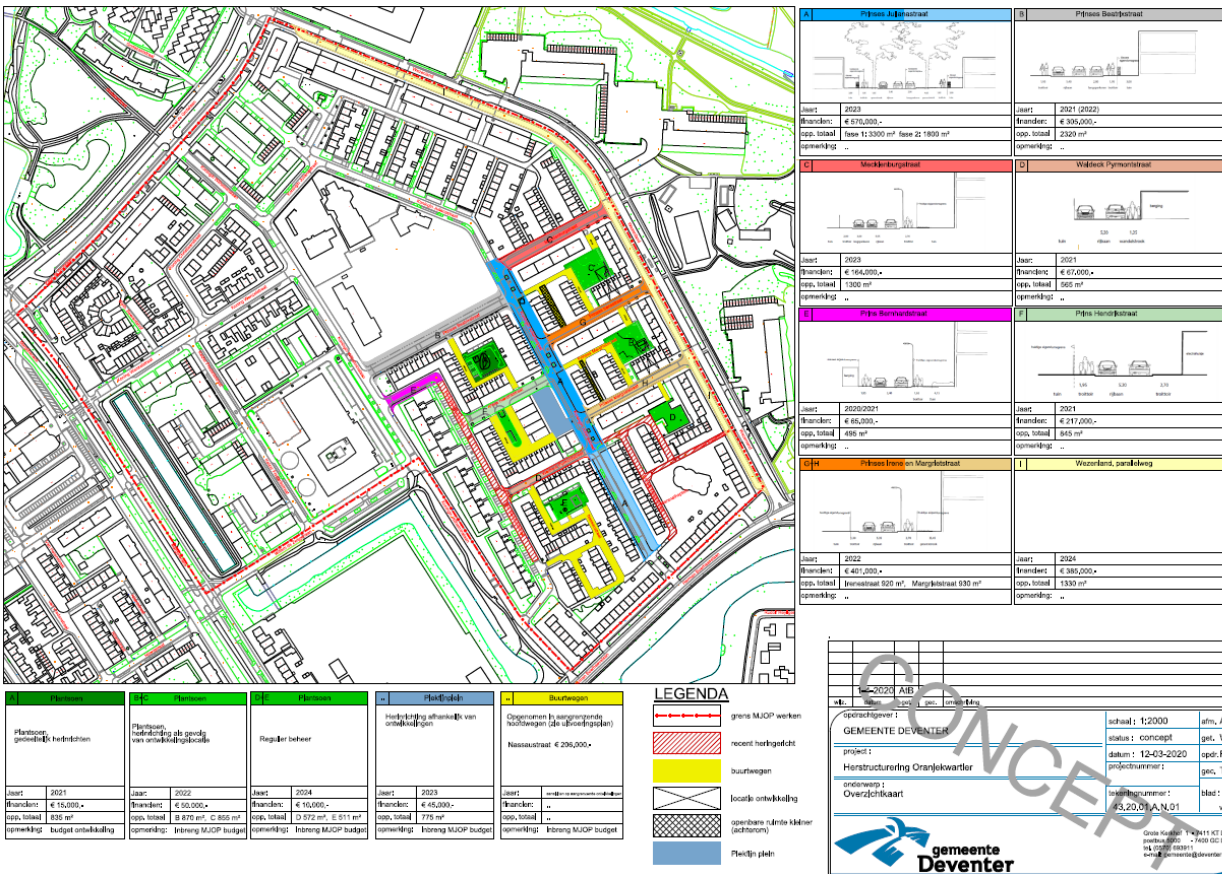
De volgende uitgangspunten zijn in de intentieovereenkomst (waaronder het Ambitiedocument Oranjekwartier) gesteld voor de herinrichting van de openbare ruimte voor het Oranjekwartier:

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

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

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

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



Planning

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

Investering

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

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

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

3.2 Uitvoeringsplan 8 – Energietransitie (Bijlage 9a)

Project

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

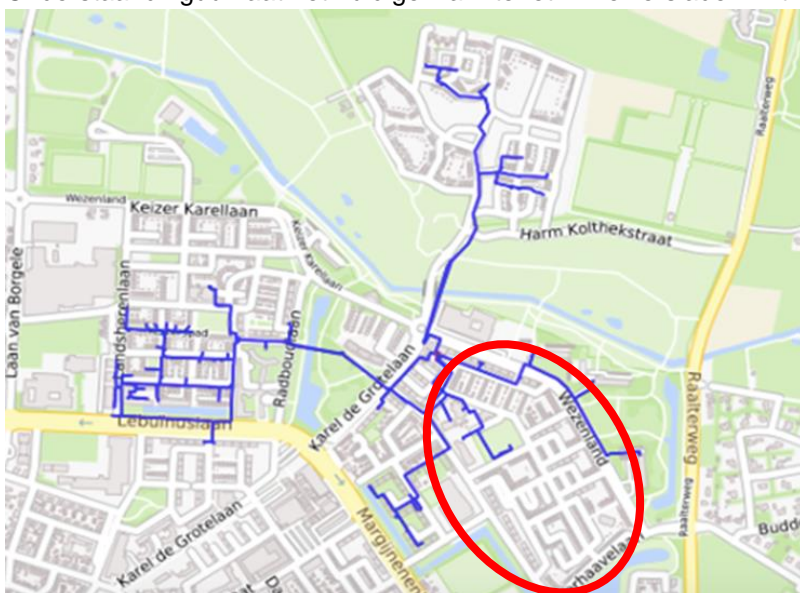
Collectief	het warmtenet van Ennatuurlijk	Voorkeursscenario
	een warmtenet op basis van warmte uit afvalwater (riothermie)	Nader onderzoek
Individueel	een hybride warmtepomp	
	een all-electric lucht/water-warmtepomp	

Conclusie

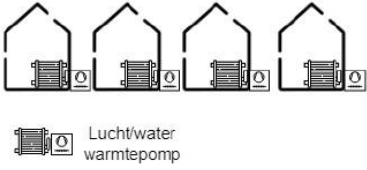
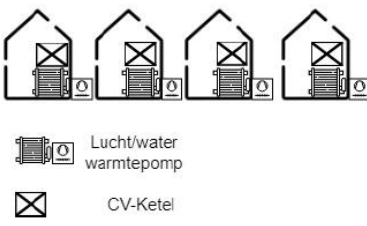
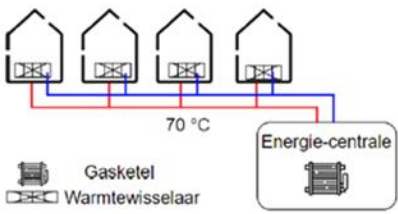
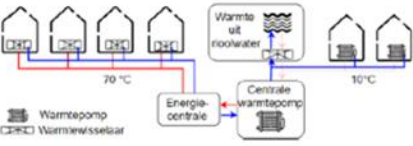
Op basis van het uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek wordt geconcludeerd dat het mogelijk is het Oranjekwartier aardgasvrij te maken. De ambitie is echter hoog en alleen realiseerbaar (1) bij een gezamenlijke inzet vanuit alle betrokken stakeholders in de gebiedsontwikkeling, (2) op basis van de inzet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

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

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



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

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

Advies

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

Nader onderzoek, de vragen die beantwoord moeten worden:

1. Techniek

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

2. Financieel

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

3. Organisatorisch

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

3.3 Uitvoeringsplan 8 – Duurzaamheid (Bijlage 9b)

Duurzaamheidsstrategie

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

1. Klimaatadaptatie / energiebesparing

Woningen en wijken zijn bestand tegen klimaatverandering

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

2. Circulariteit

Kringlopen zo veel mogelijk sluiten in woning en wijk.

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

3. Gezondheid

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

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

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

4. Natuurinclusief

Oog voor natuurinclusief bouwen

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

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

Metten en/of toetsen

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



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

4. Waardegerichte wijkontwikkeling

4.1 Uitvoeringsplan 9 – Leefbaarheidsplan (Bijlage 10)

Project

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

Beschrijving van het leefbaarheidsplan

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

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

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

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

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

Proces - probleem

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

De consequenties

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

Planning

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

5. Beleidsmatig kader + Planologie

5.1 Wonen

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

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

5.2 Parkeren

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

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

5.3 Planologisch kader per ontwikkellocatie

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

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

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

6. Communicatie (Bijlage 11)

Communicatieplan en huisstijl

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

Samenwerking met leefbaarheid

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

Communicatiedoelstellingen

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

Communicatieaanpak

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

Communicatiemiddelen

Een overzicht van de belangrijkste communicatiemiddelen in het Oranjekwartier:

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



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

Doorlooptijd











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

Kosten

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

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

Bijlagen

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