

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Planvorming Ludgeruskwartier

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 11-02-2025
Notanummer	: 2024-134
Datum	: 11-02-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 05-02-2025 Concept AOK Ludgeruskwartier Deventer .pdf,2024-134-bijlage-2024-134-bijlage-Bijlage financiële consequenties en dekking.docx,Afsluiting Winkelcentrum Keizerslanden.docx,Bijlage 7 Kostenoverzicht Ludgeruskwartier.pdf,bijlage ambitedocument.pdf,Bijlage communicatie en participatieplan.pdf,Bijlage kaart grondruil.pdf,Bijlage plankaart Ludgeruskwartier.pdf,Bijlage Planning Ludgeruskwartier.pdf

Parafering

05-02-2025: Wethouder05-02-2025: Gebiedsmanager stadsdeel Keizerslanden

Agendering

* 05-02-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 07-02-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

11-02-2025

B & W d.d.: 11-02-2025

Besluit

- 1) De Anterieure Overeenkomst Ludgeruskwartier met woonbedrijf leder1 aan te gaan.
- 2) De burgemeester te verzoeken wethouder R.S. de Geest volmacht te verlenen om de overeenkomst namens de gemeente te ondertekenen.
- 3) De raad voor te stellen om het Stedenbouwkundig plan Ludgeruskwartier vast te stellen.
- 4) De raad voor te stellen om de volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - * Het bruto investeringskrediet in de openbare ruimte vast te stellen op € 5.151.000 en daarbij kennis te nemen van de bijdrage van derden die in mindering wordt gebracht op het bruto investeringskrediet ter hoogte van € 2.127.000.
 - * De netto investering van € 3.024.000 te activeren en de kapitaallasten ter hoogte van € 140.000, vanaf jaar 2029 af te schrijven en ten laste te brengen van het begrotingssaldo.
 - * Het bruto investeringskrediet voor riolering vast te stellen op € 1.734.000 en daarbij kennis te nemen van de bijdrage van derden die in mindering wordt

gebracht op het bruto investeringskrediet ter hoogte van € 728.000.

* De netto investering van € 1.006.000 te activeren en de kapitaallasten ter hoogte van € 33.000 vanaf jaar 2026 te dekken uit de rioolheffing.

* De grondexploitatie Winkelcentrum Keizerslanden af te sluiten en het verlies van € 65.000 te dekken uit de generieke weerstandsreserve.

* Een exploitatiebudget beschikbaar te stellen van € 383.500 voor de te maken plankosten en deze te dekken uit de generieke weerstandsreserve van de gemeente.

* Een risicoreservering van € 400.000 op te nemen in de specifieke weerstandsreserve en te dekken uit de generieke weerstandsreserve.

* De begroting (met begrotingswijzigingsnummer 12-notanummer 2024-134) overeenkomstig te wijzigen.

5) Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en samen met het stedenbouwkundig plan en de bijlage financiële consequenties aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat Woonbedrijf Ieder1 haar huurders heeft geïnformeerd. Moment van openbaarheid wordt afgestemd met woonbedrijf Ieder1.

Inleiding

Deventer heeft een grote verstedelijkingsopgave. Overeenkomstig het uitgangspunt 'Inbreiding voor uitbreiding' vindt een groot deel van deze opgave plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Zo ook in het Ludgeruskwartier in Keizerslanden. De buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier betreft een integrale opgave om te komen tot een nieuwe wijk. De huidige 256 huurwoningen van woonbedrijf Ieder1 worden vervangen (sloop nieuwbouw) en er worden ruim 200 woningen toegevoegd. Dit met als doel een nieuwe leefbare buurt te maken met een meer gedifferentieerd aanbod aan woningbouw. De huidige woningvoorraad is technisch verouderd en voldoet niet meer aan de huidige energie- en duurzaamheidsstandaarden. De huidige bewoners krijgen in het kader van het sociaal plan een terugkeergarantie.

Belangrijk uitgangspunt is het verdichten van (levensloopbestendige) woningbouw op plekken in de stad waar dat het beste past. Met de aanwezigheid van winkelcentrum Keizerslanden en de (zorg)voorzieningen aldaar, alsook de nabijheid van de woonzorgcentra Ludgerus en Humanitas en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, is het Ludgeruskwartier hiervoor een prima plek.

De gemeente en woonbedrijf Ieder1 hebben gezamenlijk – op basis van de Intentieovereenkomst Ludgeruskwartier - onderzocht of een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan voor de buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier te realiseren is. Daarvoor is - binnen de benoemde doelstellingen en randvoorwaarden uit het ambitiedocument (vastgesteld raad 21 juni 2023) - een stedenbouwkundig plan voor het nieuwe Ludgeruskwartier opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan schetst de opgave, de context, de uitkomst van de participatie, de stedenbouwkundige visie en het ontwerp van de wijk. Ook maakt een visie op de beeldkwaliteit onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan. In totaal kunnen 459 nieuwe woningen gerealiseerd worden, waarvan 297 sociale huurwoningen. Dit betreft 65% van het toekomstige woonprogramma.

De toevoeging van het programma bovenop de huidige 256 sociale huurwoningen bestaat uit:

* 41 woningen sociale huur (20% van de toevoeging)

- * 75 woningen middenhuur (37% van de toevoeging)
- * 87 woningen koop (43% van de toevoeging)

Knelpunt bij binnenstedelijke woningbouw is veelal het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door aanleg van parkeerplaatsen binnen het plangebied en (aanleg van) parkeerplaatsen voor dubbelgebruik buiten het plangebied nabij het winkelcentrum Keizerslanden. De plek van de parkeerplaatsen buiten het plangebied biedt, bij de inpassing van de nieuw te maken fietstunnel Karel de Grotelaan (onderdoor de Margijnenenk) en herinrichting van deze voorruimte van het winkelcentrum, ruimte om een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Een gebouwde parkeervoorziening past bij de verdichtingsopgave en stedenbouwkundige kwaliteitsuitgangspunten voor zowel het winkelcentrum als de wijk Keizerslanden. De strook rond direct naast de Marke-Zuid maakt geen onderdeel uit van de planvorming Ludgeruskwartier.

Samenwerking met woonbedrijf leder1

Om de totale gebiedsontwikkeling financieel sluitend te maken investeren zowel de gemeente als woonbedrijf leder1 in de ontwikkeling van het Ludgeruskwartier. Afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In het kader van kostenverhaal draagt WB leder1 bij aan de afkoop van aanleg van parkeerplaatsen, deels buiten het plangebied, de waarde onder de locatie Roelandflat, gedeeltelijk plankosten en een deel van de kosten voor de nieuwe openbare ruimte. In totaal wordt hiervoor € 3.202.500 aan kosten verhaald om de planontwikkeling mogelijk te maken. Deze Anterieure Overeenkomst geeft duidelijkheid aan rollen en verantwoordelijkheden. Woonbedrijf leder1 is verantwoordelijk voor de opstalexplotatie (het realiseren van de woningen) binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en t.z.t. de omgevingsvergunning op grond van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) of omgevingsplan. De gemeente maakt de ontwikkeling planologisch mogelijk en draagt zorg voor het fasegewijs bouwrijp en woonrijp maken (de inrichting) van de openbare ruimte en de riolering. Voor het gedeeltelijk vernieuwen van de openbare ruimte, de riolering en niet te verhalen plankosten wordt de raad gevraagd de benodigde kredieten beschikbaar te stellen.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier die:

- * Plek biedt voor de huidige huurders;
- * Alle bewoners mobiliteit en bewegingsvrijheid biedt;
- * Duurzaam en toekomstgericht is, waardoor de leefbaarheid in Keizerslanden verbetert;
- * Bijdraagt aan een meer gedifferentieerd en gemixt woningbouwprogramma in Keizerslanden;
- * Bijdraagt aan de woningbouwtaakstelling in de stad;
- * Er voor zorgt dat de openbare ruimte klimaat adaptief wordt ingericht en wateroverlast en hittestress in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen worden.

Kader

- * De Omgevingsvisie (2019)
- * Gebiedsprogramma Keizerslanden (2020)
- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen (inclusief routekaarten Wonen en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- * Klimaatadaptatieprogramma 2021
- * Woonzorgvisie (2022)
- * Raadsvoorstel planvorming Ludgeruskwartier (2023-162)
- * Toekenningsbeschikking specifieke uitkering woningbouw op korte termijn (WOTK) (2023)
- * Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'
- * Prestatieafspraken Deventer 2025 Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente".
- * Visie Toekomst Wonen Deventer (Fase 3 Wonen Ruimte Stad) (2024)

Betrokken partijen en participatie

- * 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 hen van toepassing is.
- * Op 25 januari 2022 zijn de huidige huurders en de omgeving door middel van een inloopbijeenkomst geïnformeerd over het sociaal plan en het vervolg van de woningbouw in de wijk. Voor de huidige huurders is het van belang dat er duidelijkheid komt. Zij verkeren al lange tijd in onzekerheid over hun toekomstige woonsituatie.
- * De laatste bijeenkomst met huurders en omwonenden over de opzet van de stedenbouwkundige structuur van de wijk was 15 februari 2024. Er zijn aandachtspunten benoemd; ook werd de urgentie opnieuw benadrukt. De opbrengst van de participatie is opgenomen in het Stedenbouwkundig plan. Over het algemeen was er draagvlak voor het plan. Het afgelopen jaar hebben WB Ieder1 en gemeente gebruikt om tot overeenstemming te komen over de Anterieuere Overeenkomst. Uiteraard wordt in het vervolg verder geparticipeerd in het kader van planologische procedures, inrichtingsplannen openbare ruimte en de ontwikkeling van bouwplannen.

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? Op 23 mei 2023 is het participatie- en communicatieplan vastgesteld. De mening en inzichten van huurders, omwonenden en andere stakeholders zijn van belang om te komen tot een maatschappelijk gedragen plan. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Huurders hebben met name belang bij voortgang en duidelijkheid; omwonenden willen tijdig hun visie en aandachtspunten voor de plan uitwerking kunnen inbrengen. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? De inzet is geraamd en meegenomen in het voorbereidingskrediet dat de raad op 14 juni 2023 beschikbaar heeft gesteld. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) Tot op heden zit dit op het niveau 'Raadplegen'. 5. Hoe verhoudt

dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? Er vindt binnen het gebiedsprogramma Keizerslanden afstemming plaats over verschillende ontwikkelingen en bijbehorende participatietrajecten.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

Anterieure overeenkomst

Over de inhoud van de anterieure overeenkomst is overeenstemming met woonbedrijf leder1; in de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over kostenverhaal, planning, wederzijdse verplichtingen, borging van een gedifferentieerd woningbouwprogramma binnen de kaders van het ambitiedocument en het Stedenbouwkundig Plan.

Stedenbouwkundig Plan

Gezien de gedane toezegging aan de raad in het raadsvoorstel van 21 juni 2023 wordt voorgesteld het stedenbouwkundig plan door de raad te laten vaststellen. Daarmee wordt afgeweken van de menukaart die onlangs aan de raad is verstrekt. Het Stedenbouwkundig plan is het richtinggevende document voor de planontwikkeling; het laat zien dat binnen de kaders en randvoorwaarden van het ambitiedocument een plan is te realiseren waarbij 203 woningen in een meer gemixt programma kunnen worden toegevoegd. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is het aantal te realiseren parkeerplaatsen herleid en zijn de kosten en daarmee de bedragen voor de benodigde kredieten en de bedragen voor het kostenverhaal gebaseerd.

Kredieten

Inzet van middelen van zowel WB leder1 als gemeente dragen bij aan de planrealisatie en maatschappelijk doelstellingen: versnellen woningbouw; aanbrenge differentiatie; toevoegen woningen, een nieuwe klimaat adaptieve inrichting.

De openbare ruimte en de riolering zijn afgeschreven en aan vervanging toe. Door de planontwikkeling Ludgeruskwartier kan de gemeente tegelijkertijd de openbare ruimte vervangen en nieuwe riolering aanleggen. De gemeente stelt daarom kredieten beschikbaar voor gedeeltelijke vervanging van de openbare ruimte en de riolering. De aanleg van nieuwe openbare ruimte en vervanging van het riool biedt tevens kansen voor klimaatadaptatie, voorkomen van hittestress en voorkomen van wateroverlast, waarvan in de huidige situatie sprake is bij hevige buien.

Afsluiten grex Keizerslanden

De Roelandflatlocatie is het laatste onderdeel van de nog lopende grondexploitatie winkelcentrum Keizerslanden. Met de inbreng van Roelandflatlocatie faciliteert de gemeente in de vernieuwing van het Ludgeruskwartier en in het kunnen doorverhuizen van de huidige bewoners om aldus zo maximaal mogelijk huidige bewoners in het gebied te houden. De waarde onder de locatie Roelandflat is gebaseerd op het programma dat op deze locatie volgens het Stedenbouwkundig Plan gerealiseerd kan worden. Het gebouw met 96 sociale huurwoningen staat voor 55 % op grond van de gemeente. Met de verkoop van deze grond kan de grondexploitatie Winkelcentrum Keizerslanden afgesloten worden.

Plankosten

Het Ludgeruskwartier betreft een binnenstedelijke vernieuwing met sociale woningbouw, wat resulteert in een onrendabele top voor het woonbedrijf. De

gemeente kan in dat geval plankosten niet volledig verhalen. Daarom wordt voorgesteld gedeeltelijk bij te dragen aan de plankosten van deze herontwikkeling.

Argumenten tegen

Anterieure overeenkomst in plaat van een gezamenlijke grondexploitatie

In de Intentieovereenkomst is voorgesorteerd op een gezamenlijke grondexploitatie waarbij het resultaat ervan verdeeld wordt tussen de beide partijen. Dit model vraagt voor nu en in de toekomst een intensieve samenwerking, veel inzet en vertrouwen en een uitgebreide boekhouding. De planvorming op basis van het voorliggende Stedenbouwkundig Plan en woningbouwprogramma zou leiden tot een negatieve grondexploitatie. Besloten is om niet meer verder te gaan op basis van een gezamenlijke grex, maar verder te gaan met het samenwerkingsmodel uitgaande van zelfrealisatie door WB Leder1 met kostenverhaal. Afspraken hierover zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk). In de anterieure overeenkomst is ook de afkoop van parkeerplaatsen vastgelegd. Met de afkoop van parkeerplaatsen neemt de gemeente op zich om het benodigd aantal parkeerplekken conform het parkeerbeleid (en het toepassen van dubbelgebruik) te realiseren. Deze opgave vormt een extra randvoorwaarde bij het inpassen van de gewenste ongelijkvloerse kruising van langzaam verkeer met het Hanzetracé (fietstunnel nabij winkelcentrum Keizerslanden).

De bijdrage van woonbedrijf Leder1 voor het parkeren is onder andere gebaseerd op de realisatie van een gebouwde parkeervoorziening nabij het Winkelcentrum Keizerslanden. Met woonbedrijf Leder1 zijn in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over eventuele verrekeningen als blijkt dat in de toekomst minder of meer parkeerplaatsen volgens het parkeerbeleid nodig zijn.

Los van de gebiedsontwikkeling Ludgeruskwartier had de gemeente op afzienbare termijn de openbare ruimte en riolering sowieso moeten aanpakken en op klimaat adaptieve wijze moeten terugbrengen. Door middel van dit voorstel dragen de kredieten bij aan de herontwikkeling van het Ludgeruskwartier.

Afsluiten grondexploitatie Winkelcentrum Keizerlanden

Een zelfstandige ontwikkeling van de Roelandflat zou een hogere grondopbrengst hebben kunnen genereren, ware het niet dat dan minder woningen hadden kunnen worden toegevoegd en geen extra sociale huurwoningen hadden kunnen worden toegevoegd.

Financiële consequenties en dekking

De uitvoering van de anterieure overeenkomst en het stedenbouwkundigplan resulteert in de herontwikkeling van het Ludgeruskwartier. De totale financiële omvang hiervan bedraagt circa € 7,7 miljoen. Dit betreft een financieel tekort waar zowel de gemeente als Woonbedrijf Leder1 gezamenlijk in bijdragen. Een overzicht van de financiële omvang en bijdrage van Woonbedrijf Leder1 is opgenomen in de financiële bijlage.

Voor de gemeentelijke taken wordt een bijdrage gevraagd van circa € 4,5 miljoen (inclusief indexatie). In de huidige begroting 2025 e.v. zijn hiervoor nog geen middelen begroot. De gemeentelijke bijdrage omvat kosten met betrekking tot de planvorming, een investering in de openbare ruimte, een investering in de riolering en klimaatadaptatie en een investering in de gebouwde parkeervoorziening. Dit voor de periode 2025-2030. Het raadsvoorstel laat zich vertalen in meerdere afzonderlijke financiële consequenties. Deze zijn

samengevat in de bijlage 'financiële consequenties en dekking'.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is aan vervanging toe. Binnen de huidige begroting zijn hier geen middelen voor beschikbaar. Ook zal er op basis van planvorming aanvullende parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden. Afhankelijk van nieuw vast te stellen parkeernormen, wordt op basis van het huidige beleid rekening gehouden met 85 aanvullende parkeerplekken. Op basis van een civieltechnische raming bedraagt de investering in de openbare ruimte alsmede de parkeervoorziening €5.151.000 (bruto investering). De bijdrage van Woonbedrijf leder1 bedraagt € 2.127.000. De netto investering voor de gemeente bedraagt daarmee € 3.024.000 voor de inrichting de openbare ruimte. Dit betreft hoofdzakelijk woonstraten, buitenruimte en parkeervoorzieningen. Hiervoor worden ook middelen gereserveerd voor het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening buiten het plangebied. De planvorming moet nog worden opgestart, waarbij de totale investeringsbehoefte en kosten voor beheer en onderhoud nader inzichtelijk gemaakt worden. Uitgangspunt is wel een openbaar toegankelijke parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers van het winkelcentrum. Zodra dit aan de orde is, zal separaat een krediet aanvraag worden voorgelegd. De exacte invulling van de openbare ruimte is nog niet bekend. Rekening houdend met een gemiddelde afschrijvingstermijn van 25 jaar zal de investering leiden tot een jaarlijkse kapitaallast van circa € 140.000.

Riolering

Woonbedrijf leder1 gaat haar woningen in het Ludgeruskwartier slopen en nieuwe woningen realiseren. De verouderde riolering kan dan gelijktijdig worden vervangen en aangelegd alsmede klimaatadaptief worden gemaakt. Op basis van de civieltechnische raming bedraagt de totale investering hiervoor € 1.734.000 (bruto investering). De bijdrage van Woonbedrijf leder1 bedraagt € 728.000. De netto investering voor de gemeente bedraagt daarmee € 1.006.000. Dit bedrag zal worden geactiveerd en de kapitaallast zal worden gedekt uit het tarief rioolheffing vanaf 2026. De investering zal leiden tot een extra kapitaallast van circa € 33.000. Dat betekent gedurende de afschrijvingstermijn (40 jaar) van de investering een verhoging van het tarief rioolheffing met €0,75 euro. Het tarief bedraagt in 2025 €179,76.

Afsluiten Grondexploitatie

Voor de grondexploitatie is reeds een voorziening getroffen voor het verlies op het exploiteren van de grond in het plangebied. De verliesvoorziening geactualiseerd per 1-1-2025 bedraagt € 4.483.000 (jaarrekening actualisatie 2024). Bij de afsluiting van de grondexploitatie is een opbrengst ingerekend van netto € € 740.000 voor de ontwikkeling van sociale woning op de voormalige Roelandflatlocatie. De grond zal in 2025 worden verkocht en geleverd aan Woonbedrijf leder1 voor dit bedrag. Dit betekent dat alle grond vanuit de grondexploitatie is opgeleverd en er geen noodzaak meer is tot het aanhouden van een grondexploitatie. Op het moment van afsluiten van de grondexploitatie bedraagt de verliesvoorziening € 4.548.000. Dit geeft een verlies van € 65.000. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie af te sluiten en het verlies van € 65.000 te dekken uit de generieke weerstandsreserve. Nadere toelichting is opgenomen in de bijlage 'Afsluiting grondexploitatie Winkelcentrum Keizerslanden'.

Plankosten

Een deel van de plankosten kunnen wij als gemeente verhalen op Woonbedrijf leder1 op basis van de Omgevingswet. Daarnaast zijn er ook kosten welke wij niet kunnen verhalen verband houdende met de planvorming van het gebied. Op basis van

een raming van de totale plankosten voor de uitvoering van de anterieure overeenkomst bedraagt de financiële omvang € 695.000. Woonbedrijf leder1 zal hier voor de helft in bijdragen. Aan de raad wordt daarom voorgesteld een exploitatiebudget beschikbaar te stellen van € 383.500 voor de te maken plankosten en deze te dekken uit de generieke weerstandsreserve van de gemeente.

Risico's

De uitvoering van herstructurering van het Ludgeruskwartier kent voor de gemeente ook de nodige onzekerheden. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan tegenvallende bouw- en civieltechnische prijzen en technische complicaties. De risico's worden bewaakt vanuit het projectteam. In de grondexploitatie stond een risicoprofiel van € 100.000 opgenomen in het specifieke weerstandsvermogen. De huidige inschatting voor de toekomstige onzekerheden resulteert in een netto risico inschatting van € 500.000. Voor de risico's wordt de raad gevraagd een reservering van netto € 400.000 ten laste te brengen van het specifieke weerstandsreserve.

Openbaarmaking en communicatie

Openbaarmaking vindt plaats nadat woonbedrijf leder1 haar huurders heeft geïnformeerd. De gemeente en woonbedrijf leder1 hebben op 23 januari 2025 de vertegenwoordigers van het winkelcentrum Keizerslanden geïnformeerd over het plan en de nu opgenomen parkeeroplossingen.

Het college- en raadsvoorstel, inclusief de bijlagen behorend bij het raadsvoorstel, zijn openbaar.

De bijlagen bij het raadsvoorstel planvorming Ludgeruskwartier betreffen: Stedenbouwkundig plan Ludgeruskwartier d.d. 19 december 2024 en de bijlage 'financiële consequenties en dekking'.

Een zakelijke beschrijving van de Anterieure Overeenkomst wordt gepubliceerd.

De overige bijlagen behoren bij de Anterieure Overeenkomst Ludgeruskwartier.

Een concept persbericht is toegevoegd.

Aanpak en uitvoering

Aanpak en uitvoering zal plaatsvinden op basis van de afspraken in de Anterieure Overeenkomst. Daarvoor wordt een gezamenlijke planning opgesteld.

De gemeente is verantwoordelijk voor bouw- en woonrijp maken. Voor het woonrijp maken zal de gemeente een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opstellen.

In het stedenbouwkundig plan is een visie op beeldkwaliteit opgenomen. Het beeldkwaliteitskader zal nog nader worden uitgewerkt. Voor de kwaliteitsbewaking van de ontwerpen van de gebouwen en de openbare ruimte zal zo nodig een Q-team worden ingesteld.

De gemeente is verder verantwoordelijk voor de planologische procedures om de ontwikkeling mogelijk te maken. Er zal nog een beeldkwaliteitskader worden opgesteld.

Het vaststellen van een beeldkwaliteitskader is een bevoegdheid van de raad. Ook zal de raad betrokken worden in het kader van de planologische procedure; het vaststellen van het Omgevingsplan of het verzoeken van een bindend advies in het



kader van een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (Bopa).

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Planvorming Ludgeruskwartier
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2024-134
Datum B en W besluit	: 11-02-2025
Team	: DEV-PRO-WG

Inleiding

Deventer heeft een grote verstedelijkingsopgave. Overeenkomstig het uitgangspunt 'Inbreiding voor uitbreiding' vindt een groot deel van deze opgave plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Zo ook in het Ludgeruskwartier in Keizerslanden. De buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier betreft een integrale opgave om te komen tot een nieuwe wijk. De huidige 256 huurwoningen van woonbedrijf leder1 worden vervangen (sloop nieuwbouw) en er worden ruim 200 woningen toegevoegd. Dit met als doel een nieuwe leefbare buurt te maken met een meer gedifferentieerd aanbod aan woningbouw. De huidige woningvoorraad is technisch verouderd en voldoet niet meer aan de huidige energie- en duurzaamheidsstandaarden. De huidige bewoners krijgen in het kader van het sociaal plan een terugkeergarantie.

Belangrijk uitgangspunt is het verdichten van (levensloopbestendige) woningbouw op plekken in de stad waar dat het beste past. Met de aanwezigheid van winkelcentrum Keizerslanden en de (zorg)voorzieningen aldaar, alsook de nabijheid van de woonzorgcentra Ludgerus en Humanitas en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, is het Ludgeruskwartier hiervoor een prima plek.

De gemeente en woonbedrijf leder1 hebben gezamenlijk – op basis van de Intentieovereenkomst Ludgeruskwartier - onderzocht of een ruimtelijk, maatschappelijk en financieel haalbaar plan voor de buurtvernieuwing van het Ludgeruskwartier te realiseren is. Daarvoor is - binnen de benoemde doelstellingen en randvoorwaarden uit het ambitiedocument (vastgesteld raad 21 juni 2023) - een stedenbouwkundig plan voor het nieuwe Ludgeruskwartier opgesteld. Dit stedenbouwkundig plan schetst de opgave, de context, de uitkomst van de participatie, de stedenbouwkundige visie en het ontwerp van de wijk. Ook maakt een visie op de beeldkwaliteit onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan.

In totaal kunnen 459 nieuwe woningen gerealiseerd worden, waarvan 297 sociale huurwoningen. Dit betreft 65% van het toekomstige woonprogramma. De toevoeging van het programma bovenop de huidige 256 sociale huurwoningen bestaat uit:

- * 41 woningen sociale huur (20% van de toevoeging)
- * 75 woningen middenhuur (37% van de toevoeging)
- * 87 woningen koop (43% van de toevoeging)

Knelpunt bij binnenstedelijke woningbouw is veelal het parkeren. In de parkeerbehoefte wordt voorzien door aanleg van parkeerplaatsen binnen het plangebied en (aanleg van) parkeerplaatsen voor dubbelgebruik buiten het plangebied nabij het winkelcentrum Keizerslanden. De plek van de parkeerplaatsen buiten het plangebied biedt, bij de inpassing van de nieuw te maken fietstunnel Karel de Grotelaan (onderdoor de Margijnenenk) en herinrichting van deze voorruimte van het winkelcentrum, ruimte om een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Een gebouwde parkeervoorziening past bij de verdichtingsopgave en stedenbouwkundige kwaliteitsuitgangspunten voor zowel het winkelcentrum als de wijk Keizerslanden. De strook rond direct naast de Marke-Zuid maakt geen onderdeel uit van de planvorming Ludgeruskwartier.

Samenwerking met woonbedrijf leder1

Om de totale gebiedsontwikkeling financieel sluitend te maken investeren zowel de gemeente als woonbedrijf leder1 in de ontwikkeling van het Ludgeruskwartier. Afspraken over de planontwikkeling zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. In het kader van kostenverhaal draagt WB leder1 bij aan de afkoop van aanleg van parkeerplaatsen, deels buiten het plangebied, de waarde onder de locatie Roelandflat, gedeeltelijk plankosten en een deel van de kosten voor de nieuwe openbare ruimte. In totaal wordt hiervoor € 3.202.500 aan kosten verhaald om de planontwikkeling mogelijk te maken. Deze Anterieure Overeenkomst geeft duidelijkheid over rollen en wederzijdse

verantwoordelijkheden. Woonbedrijf leder1 is verantwoordelijk voor de opstalexplotatie (het realiseren van de woningen) binnen de kaders van het stedenbouwkundig plan en t.z.t. de omgevingsvergunning op basis van een buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa) of omgevingsplan. De gemeente maakt de ontwikkeling planologisch mogelijk en draagt zorg voor het fasegewijs bouwrijp en woonrijp maken (de inrichting) van de openbare ruimte en de vervanging van de riolering. Voor het gedeeltelijk vernieuwen van de openbare ruimte, de riolering en niet te verhalen plankosten wordt de raad gevraagd de benodigde kredieten beschikbaar te stellen.

Raadsvoorstel

- 1) Het Stedenbouwkundig Plan Ludgeruskwartier vast te stellen
- 2) De volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - Het bruto investeringskrediet in de openbare ruimte vast te stellen op € 5.151.000.
 - Kennis te nemen van de bijdrage van derden die in mindering wordt gebracht op het bruto investeringskrediet ter hoogte van € 2.127.000.
 - De netto investering van € 3.024.000 te activeren en de kapitaallasten ter hoogte van € 140.000, vanaf jaar 2029 af te schrijven en ten laste te brengen van het begrotingsaldo.
 - Het bruto investeringskrediet voor riolering vast te stellen op € 1.734.000.
 - Kennis te nemen van de bijdrage van derden die in mindering wordt gebracht op het bruto investeringskrediet ter hoogte van € 728.000.
 - De netto investering van € 1.006.000 te activeren en de kapitaallasten ter hoogte van € 33.000 vanaf jaar 2026 te dekken uit de rioolheffing.
 - De grondexploitatie Winkelcentrum Keizerslanden af te sluiten en het verlies van € 65.000 te dekken uit de generieke weerstandsreserve.
 - Een exploitatiebudget beschikbaar te stellen van € 383.500 voor de te maken plankosten en deze te dekken uit de generieke weerstandsreserve van de gemeente.
 - Een risicoreservering van € 400.000 op te nemen in de specifieke weerstandsreserve en te dekken uit de generieke weerstandsreserve.
 - De begroting (met begrotingswijzigingsnummer 12-notanummer 2024-134) overeenkomstig te wijzigen.

Kern raadsvoorstel

Door middel van dit raadsvoorstel wordt u voorgesteld het stedenbouwkundig plan Ludgeruskwartier vast te stellen. Het Stedenbouwkundig Plan laat zien dat binnen de kaders en randvoorwaarden van het door u vastgestelde Ambitiedocument Ludgeruskwarier een plan is te realiseren waarbij 203 woningen in een meer gemixt programma kunnen worden toegevoegd. Om de herontwikkeling van het Ludgeruskwartier mogelijk te maken wordt u gevraagd enkele kredieten beschikbaar te stellen. Het betreffen kredieten voor het (gedeeltelijk) vernieuwen van de openbare ruimte en de aanleg van nieuwe riolering aangezien deze al aan vervanging toe waren. In het kader van kostenverhaal kunnen niet alle plankosten verhaald worden. Daarom wordt voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen voor een deel van de plankosten. Op een deel van de grond van de voormalige Roelandflat locatie komen 96 sociale huurwoningen. De waarde van de ondergrond wordt verhaald bij woonbedrijf leder1. Met de verkoop van deze grond kan de grondexploitatie Winkelcentrum Keizerslanden afgesloten worden.

Beoogd resultaat

Een herontwikkeling van het Ludgeruskwartier die:

- * Plek biedt voor de huidige huurders;
- * Alle bewoners mobiliteit en bewegingsvrijheid biedt;
- * Duurzaam en toekomstgericht is, waardoor de leefbaarheid in Keizerslanden verbetert;
- * Bijdraagt aan een meer gedifferentieerd en gemixt woningbouwprogramma in Keizerslanden;
- * Bijdraagt aan de woningbouwtaakstelling in de stad;
- * Er voor zorgt dat de openbare ruimte klimaat adaptief wordt ingericht en hittestress en wateroverlast in de toekomst zoveel mogelijk voorkomen wordt.

Kader

- * De Omgevingsvisie (2019)
- * Gebiedsprogramma Keizerslanden (2020)
- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt en verjongen (inclusief routekaarten Wonen

- en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- * Klimaatadaptatieprogramma 2021
- * Woonzorgvisie (2022)
- * Raadsvoorstel planvorming Ludgeruskwartier (2023-162)
- * Toekenningsbeschikking specifieke uitkering woningbouw op korte termijn (WOTK) (2023)
- * Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'
- * Prestatieafspraken Deventer 2025 Woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente".
- * Visie Toekomst Wonen Deventer (Fase 3 Wonen Ruimte Stad) (2024)

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor:

Stedenbouwkundig Plan

Gezien de gedane toezegging aan de raad in het raadsvoorstel van 21 juni 2023 wordt voorgesteld het stedenbouwkundig plan door de raad te laten vaststellen. Daarmee wordt afgeweken van de menukaart die onlangs aan de raad is verstrekt. Het Stedenbouwkundig plan is het richtinggevende document voor de planontwikkeling; het laat zien dat binnen de kaders en randvoorwaarden van het ambitiedocument een plan is te realiseren waarbij 203 woningen in een meer gemixt programma kunnen worden toegevoegd. Op basis van dit stedenbouwkundig plan is het aantal te realiseren parkeerplaatsen herleid en zijn de kosten en daarmee de bedragen voor de benodigde kredieten en de bedragen voor het kostenverhaal gebaseerd.

Kredieten

Inzet van middelen van zowel WB leder1 als gemeente dragen bij aan de planrealisatie en maatschappelijk doelstellingen: versnellen woningbouw; aanbrenge differentiatie; toevoegen woningen, een nieuwe klimaat adaptieve inrichting.

De openbare ruimte en de riolering zijn afgeschreven en aan vervanging toe. Door de planontwikkeling Ludgeruskwartier kan de gemeente tegelijkertijd de openbare ruimte vervangen en nieuwe riolering aanleggen. De gemeente stelt daarom kredieten beschikbaar voor gedeeltelijke vervanging van de openbare ruimte en de riolering. De aanleg van nieuwe openbare ruimte en vervanging van het riool biedt tevens kansen voor klimaatadaptatie en voorkomen van wateroverlast, waarvan in de huidige situatie sprake is bij hevige buien.

Afsluiten grex Keizerslanden

De Roelandflatlocatie is het laatste onderdeel van de nog lopende grondexploitatie winkelcentrum Keizerslanden. Met de inbreng van Roelandflatlocatie faciliteert de gemeente in de vernieuwing van het Ludgeruskwartier en in het kunnen doorverhuizen van de huidige bewoners om aldus zo maximaal mogelijk huidige bewoners in het gebied te houden. De waarde onder de locatie Roelandflat is gebaseerd op het programma dat op deze locatie volgens het Stedenbouwkundig Plan gerealiseerd kan worden. Het gebouw met 96 sociale huurwoningen staat voor 55 % op grond van de gemeente.

Plankosten

Het Ludgeruskwartier betreft een binnenstedelijke vernieuwing met sociale woningbouw, wat resulteert in een onrendabele top voor het woonbedrijf. De gemeente kan in dat geval plankosten niet volledig verhalen. Daarom wordt voorgesteld gedeeltelijk bij te dragen aan de plankosten van deze herontwikkeling.

Argumenten tegen

Kredieten

Los van de gebiedsontwikkeling Ludgeruskwartier had de gemeente op afzienbare termijn de openbare ruimte en riolering sowieso moeten aanpakken en op klimaat adaptieve wijze moeten terugbrengen. Door middel van dit voorstel dragen de kredieten bij aan de herontwikkeling van het Ludgeruskwartier.

Afsluiten grex Keizerlanden

Een zelfstandige ontwikkeling van de Roelandflat zou een hogere grondopbrengst hebben kunnen genereren, ware het niet dat dan minder woningen hadden kunnen worden toegevoegd en geen extra sociale huurwoningen hadden kunnen worden toegevoegd.

Betrokken partijen en participatie

* 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 en de omgeving door middel van een inloopbijeenkomst geïnformeerd over het sociaal plan en het vervolg van de woningbouw in de wijk. Voor de huidige huurders is het van belang dat er duidelijkheid komt. Zij verkeren al lange tijd in onzekerheid over hun toekomstige woonsituatie.

* De laatste bijeenkomst met huurders en omwonenden over de opzet van de stedenbouwkundige structuur van de wijk was 15 februari 2024. Er zijn aandachtspunten benoemd; ook werd de urgentie opnieuw benadrukt. De opbrengst van de participatie is opgenomen in het Stedenbouwkundig plan. Over het algemeen was er draagvlak voor het plan. Het afgelopen jaar hebben WB Ieder1 en gemeente gebruikt om tot overeenstemming te komen over de Anterieure Overeenkomst. Uiteraard wordt in het vervolg verder geparticipeerd in het kader van planologische procedures, inrichtingsplannen openbare ruimte en de ontwikkeling van bouwplannen.

Financiële consequenties

De uitvoering van de anterieure overeenkomst en het stedenbouwkundig plan resulteert in de herontwikkeling van het Ludgeruskwartier. De totale financiële omvang hiervan bedraagt circa € 7,7 miljoen. Dit betreft een financieel tekort waar zowel de gemeente als Woonbedrijf Ieder1 gezamenlijk in bijdragen. Een overzicht van de financiële omvang en bijdrage van Woonbedrijf Ieder1 is opgenomen in de financiële bijlage.

Voor de gemeentelijke taken wordt een bijdrage gevraagd van circa € 4,5 miljoen (inclusief indexatie). In de huidige begroting 2025 e.v. zijn hiervoor nog geen middelen begroot. De gemeentelijke bijdrage omvat kosten met betrekking tot de planvorming, een investering in de openbare ruimte, een investering in de riolering en klimaatadaptatie en een investering in de gebouwde parkeervoorziening; Dit voor de periode 2025-2030. Het raadsvoorstel laat zich vertalen in meerdere afzonderlijke financiële consequenties. Deze zijn samengevat in de bijlage 'financiële consequenties en dekking'.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is aan vervanging toe. Binnen de huidige begroting zijn hier geen middelen voor beschikbaar. Ook zal er op basis van planvorming aanvullende parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden. Afhankelijk van nieuw vast te stellen parkeernormen, wordt op basis van het huidige beleid rekening gehouden met 85 aanvullende parkeerplekken. Op basis van een civieltechnische raming

bedraagt de investering in de openbare ruimte alsmede de parkeervoorziening €4.854.000 (bruto investering). De bijdrage van Woonbedrijf leder1 bedraagt € 2.127.000. De netto investering voor de gemeente bedraagt daarmee € 3.024.000 voor de inrichting de openbare ruimte. Dit betreft hoofdzakelijk woonstraten, buitenruimte en parkeervoorzieningen. Hiervoor worden ook middelen gereserveerd voor het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening buiten het plangebied. De planvorming moet nog worden opgestart, waarbij de totale investeringsbehoefte en kosten voor beheer en onderhoud nader inzichtelijk gemaakt worden.

Met woonbedrijf leder1 zijn in de anterieure overeenkomst afspraken vastgelegd over eventuele verrekeningen als blijkt dat in de toekomst minder of meer parkeerplaatsen volgens het parkeerbeleid nodig zijn. De exacte invulling van de openbare ruimte is nog niet bekend. Rekening houdend met een gemiddelde afschrijvingstermijn van 25 jaar zal de investering leiden tot een jaarlijkse kapitaallast van circa € 140.000.

Riolering

Woonbedrijf leder1 gaat haar woningen in het Ludgeruskwartier slopen en nieuwe woningen realiseren. De verouderde riolering kan dan gelijktijdig worden vervangen en aangelegd alsmede klimaatadaptief worden gemaakt. Op basis van de civieltechnische raming bedraagt de totale investering hiervoor € 1.734.000 (bruto investering). De bijdrage van Woonbedrijf leder1 bedraagt € 728.000. De netto investering voor de gemeente bedraagt daarmee € 1.006.000. Dit bedrag zal worden geactiveerd en de kapitaallast zal worden gedekt uit het tarief rioolheffing vanaf 2026. De investering zal leiden tot een extra kapitaallast van circa € 33.000. Dat betekent gedurende de afschrijvingstermijn (40 jaar) van de investering een verhoging van het tarief rioolheffing met €0,75 euro. Het tarief bedraagt in 2025 €179,76.

Afsluiten Grondexploitatie Winkelcentrum Keizerslanden

Voor de grondexploitatie is reeds een voorziening getroffen voor het verlies op het exploiteren van de grond in het plangebied. De verliesvoorziening geactualiseerd per 1-1-2025 bedraagt € 4.483.000 (jaarrekening actualisatie 2024). Bij de afsluiting van de grondexploitatie is een opbrengst ingerekend van netto € 740.000 voor de ontwikkeling van sociale woning op de voormalige Roelandflatlocatie. De grond zal in 2025 worden verkocht en geleverd aan Woonbedrijf leder1 voor dit bedrag. Dit betekent dat alle grond vanuit de grondexploitatie is opgeleverd en er geen noodzaak meer is tot het aanhouden van een grondexploitatie. Op het moment van afsluiten van de grondexploitatie bedraagt de verliesvoorziening € 4.548.000. Dit geeft een verlies van € 65.000. Voorgesteld wordt om de grondexploitatie af te sluiten en het verlies van € 65.000 te dekken uit de generieke weerstandsreserve. Nadere toelichting is opgenomen in de bijlage 'Afsluiting grondexploitatie Winkelcentrum Keizerslanden'.

Plankosten

Een deel van de plankosten kunnen wij als gemeente verhalen op Woonbedrijf leder1 op basis van de Omgevingswet. Daarnaast zijn er ook kosten welke wij niet kunnen verhalen verband houdende met de planvorming van het gebied. Op basis van een raming van de totale plankosten voor de uitvoering van de anterieure overeenkomst bedraagt de financiële omvang € 695.000. Woonbedrijf leder1 zal hier voor de helft in bijdragen. Aan de raad wordt daarom voorgesteld een exploitatiebudget beschikbaar te stellen van € 383.500 voor de te maken plankosten en deze te dekken uit de generieke weerstandsreserve van de gemeente.

Risico's

De uitvoering van herstructurering van het Ludgeruskwartier kent voor de gemeente ook de nodige onzekerheden. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan tegenvallende bouw- en civieltechnische prijzen en technische complicaties. De risico's worden bewaakt vanuit het projectteam. In de grondexploitatie stond een risicoprofiel van € 100.000 opgenomen in het specifieke weerstandsvermogen. De huidige inschatting voor de toekomstige onzekerheden resulteert in een netto risico inschatting van € 500.000. Voor de risico's wordt de raad gevraagd een reservering van netto € 400.000 ten laste te brengen van het specifieke weerstandsreserve.

Betrokkenheid raad

De raad zal betrokken worden in het kader van de planologische procedure; het vaststellen van het Omgevingsplan of het verzoeken van een bindend advies in het kader van de Bopa.

Onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan is een visie op beeldkwaliteit. Het beeldkwaliteitskader zal nog nader worden uitgewerkt. Het vaststellen van een beeldkwaliteitskader is een bevoegdheid van de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Planvorming Ludgeruskwartier
Voorstelnummer : 2024-134
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11-02-2025, nummer 2024-134

BESLUIT

- 1) Het Stedenbouwkundig Plan Ludgeruskwartier vast te stellen
- 2) De volgende kredieten beschikbaar te stellen:
 - Het bruto investeringskrediet in de openbare ruimte vast te stellen op € 5.151.000.
 - Kennis te nemen van de bijdrage van derden die in mindering wordt gebracht op het bruto investeringskrediet ter hoogte van € 2.127.000.
 - De netto investering van € 3.024.000 te activeren en de kapitaallasten ter hoogte van € 140.000, vanaf jaar 2029 af te schrijven en ten laste te brengen van het begrotingsaldo.
 - Het bruto investeringskrediet voor riolering vast te stellen op € 1.734.000.
 - Kennis te nemen van de bijdrage van derden die in mindering wordt gebracht op het bruto investeringskrediet ter hoogte van € 728.000.
 - De netto investering van € 1.006.000 te activeren en de kapitaallasten ter hoogte van € 33.000 vanaf jaar 2026 te dekken uit de rioolheffing.
 - De grondexploitatie Winkelcentrum Keizerslanden af te sluiten en het verlies van € 65.000 te dekken uit de generieke weerstandsreserve.
 - Een exploitatiebudget beschikbaar te stellen van € 383.500 voor de te maken plankosten en deze te dekken uit de generieke weerstandsreserve van de gemeente.
 - Een risicoreservering van € 400.000 op te nemen in de specifieke weerstandsreserve en te dekken uit de generieke weerstandsreserve.
 - De begroting (met begrotingswijzigingsnummer 12-notanummer 2024-134) overeenkomstig te wijzigen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



Stedenbouwkundig plan Ludgeruskwartier Deventer

19/12/2024

Colofon

VO Stedenbouwkundig plan
Ludgeruskwartier Deventer

19/12/2024

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Deventer
Grote Kerkhof 1, 7411 KT Deventer



Woonbedrijf Ieder1
Overstichtlaan 2, 7414 AP Deventer



SAMENWERKING

Stadkwadraat B.V.
Utrechtseweg 331, 3731 GA De Bilt



OPDRACHTNEMER

RRog stedenbouw en landschap, Amsterdam



stedenbouw en landschap

© 2024
RRog stedenbouw en landschap
Pilotenstraat 6a
1059 CJ Amsterdam
020 – 676 55 03
info@rrog.nl
www.rrog.nl

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
1. Inleiding	8
2. Opgave	10
2.1 Omgevingsvisie Deventer	10
2.2 Ambitiedocument	11
2.3 Communicatie- en participatieplan	13
3. Context	16
3.1 Locatie	16
3.2 Historie	18
3.3 Landschappelijke context	19
3.4 Groen-blauwe structuur	20
3.5 Voorzieningen	22
3.6 Infrastructuur	24
4. Participatie	26
4.1 Participatieavond	26
4.2 Terugkoppeling participatie	31
5. Stedenbouwkundige visie	34
5.1 Ruimtelijk concept en typologie	34
5.2 Ontwerp vanuit kernwaarden	36
5.3 Stedenbouwkundige inpassing	42
6. Ontwerp	46
6.1 Plankaart	46
6.2 Groen en water	48
6.3 Infrastructuur en auto	50
6.4 Sociale verbinding	54
6.5 Afvalinzameling	60
6.6 Fasering	61
6.7 Programma	62
6.8 Uitgangspunten nader uit te werken gebied	66



Projectlocatie
Ludgeruskwartier





Street Art in het Ludgeruskwartier

Voorwoord

Met gepaste trots presenteren wij het stedenbouwkundig ontwerp voor het Ludgeruskwartier. Sinds 2005 wordt er gewerkt aan het vernieuwen van Keizerslanden, een stadswijk uit de jaren '50-'70. In grote delen van Keizerslanden is de vernieuwing inmiddels afgerond. Met nog een aantal locaties te gaan, nadert de vernieuwing zijn voltooiing. De locaties die nog een verbetering zullen ondergaan betreffen in elk geval de Van Hetenstraatlocatie en een deel van de schoollocatie De Marke Zuid. Ook het Ludgeruskwartier inclusief de Roelandflatlocatie behoort tot deze locaties.

Bij de verbetering van het Ludgeruskwartier is er uitdrukkelijk voor gekozen om de bestaande bebouwing te slopen en het gebied opnieuw in te richten met nieuwbouw en infrastructuur.

Woonbedrijf Iederl heeft in het voorjaar van 2022 het voornemen tot sloop aan de huidige bewoners kenbaar gemaakt. De hernieuwing van het Ludgeruskwartier is noodzakelijk door de afnemende leefbaarheid en een woningvoorraad die steeds minder voldoet aan de eisen van deze tijd. De gemeente en Woonbedrijf Iederl geven gezamenlijk vorm aan het plan voor een nieuwe buurt waarin de huidige sociale woningvoorraad van 256 huurwoningen terugkomt en nieuwe woningen met een meer gemixt programma worden toegevoegd. Het doel is om van het Ludgeruskwartier een eigentijdse en leefbare buurt te maken met een gevarieerde woningvoorraad, sociale cohesie en een aantrekkelijke openbare ruimte. In dit rapport vindt u de stedenbouwkundige en ruimtelijke vertaling van dit plan; een plan waarin de bestaande waarden en kwaliteiten van de buurt worden gebruikt om vorm te geven aan het Ludgeruskwartier voor de toekomst.



Huidig beeld Ludgeruskwartier

1. Inleiding

De gemeente Deventer en Woonbedrijf Ieder 1 hebben in een gezamenlijk voortraject de ambitie van de herstructurering van het Ludgeruskwartier bepaald. Dit, voor u liggende stedenbouwkundig ontwerp borduurt voort op de resultaten van dat voortraject. Als onderdeel van het ontwerpproces heeft er participatie plaatsgehad met de huidige bewoners en omwonenden van de buurt. Samen met hen heeft het plan vormgekregen.

Leeswijzer

De uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn vastgelegd in verschillende documenten, waaronder het Ambitiedocument Ludgeruskwartier. Deze documenten vormen de onderlegger voor het Stedenbouwkundig Ontwerp. In hoofdstuk 2 van dit rapport wordt de hoofdzaak van de onderliggende rapporten benoemd, zodat er een helder beeld ontstaat over het doel van dit stedenbouwkundig plan. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een verdiepende analyse gemaakt van de bestaande context, waardoor het plan wordt verankert in het DNA van de plek. Met deze kennis zijn een tweetal participatieve bijeenkomsten gehouden met de huidige bewoners en omwonenden. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn vastgelegd in hoofdstuk 4. De output van deze bijeenkomsten vormde de omgaa voor de ontwerpvisie en concept van het vernieuwde Ludgeruskwartier. Deze visie is terug te vinden in hoofdstuk 5 van dit rapport. Vervolgens vindt u in hoofdstuk 6 de verslaglegging van het integraal stedenbouwkundig ontwerp. In dit hoofdstuk is het integrale ontwerp in een aantal sturende planlagen getekend, om zo het plan ook sectoraal inzichtelijk te maken.

2. OPGAVE

2.1 Omgevingsvisie Deventer

De Omgevingsvisie Deventer is in 2019 geactualiseerd. De strategie voor naoorlogse wijken richt zich op geleidelijke wijk- en buurtvernieuwing, waarbij samenwerking met bewoners, ondernemers en organisaties centraal staat.



Ambitiekaart naoorlogse wijken

Belangrijke speerpunten zijn het levensloopbestendig maken, verduurzamen en klimaatbestendig maken van woningen en de woonomgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de aanwezige cultuurhistorie gerespecteerd.

Er wordt ingezet op een betere verbinding tussen de stedelijke groenstructuur en het buitengebied. Verbetering van de verkeersstructuur, met name voor fietsers, is ook een prioriteit. De vergrijzing en veranderingen in de zorg vragen om meer onderlinge steun en ontmoetingsplekken in de openbare ruimte.

Het behouden van voorzieningen en het creëren van variatie in woningtypes en marktsegmenten moeten de leefbaarheid en sociale veiligheid versterken. De plannen zullen tegemoet komen aan vermelde beleidsuitgangspunten.

2.2 Ambitiedocument

In 2022 heeft de gemeente Deventer in samenwerking met Woonbedrijf Iederl voor het Ludgeruskwartier een Ambitiedocument opgesteld. In het ambitiedocument worden (ontwerp) uitgangspunten geformuleerd voor het stedenbouwkundig plan. Deze worden omschreven volgens een vijftal kernwaarden:

Sociaal duurzaam

Het Ludgeruskwartier blijft een echte woonbuurt met behoud van bestaande voorzieningen. Openbare ruimtes bevorderen beweging, sport en sociale interactie. Alle woningen zijn levensloopbestendig of eenvoudig aanpasbaar, met een focus op een veilige en uitnodigende omgeving.

Groen casco

Er wordt optimaal gebruik gemaakt van bestaande bomen en gebiedskenmerken. De openbare ruimte stimuleert ontmoetingen, spelen en wandelen. De groendriehoek aan de zuidkant wordt onderdeel van de woonomgeving, waardoor de buurt een parkachtige setting krijgt.

Nieuwe identiteit

Het ontwerp combineert oorspronkelijke stedenbouwkundige ambities met hedendaagse uitgangspunten en opgaven zoals verdichting en functiemenging. De buurt blijft aantrekkelijk en biedt meer redenen om te bezoeken, vooral aan de zuidzijde met een sterkere verbinding met de groendriehoek en de langzaamverkeersroute.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Goede aansluitingen op het wijk- en stedelijk fietsnetwerk en logische wandelroutes dragen bij aan de levendigheid van de buurt. Autoverkeer wordt zo veel mogelijk direct naar parkeervoorzieningen geleid, voornamelijk binnen het bouwblok. De ventweg aan de noordzijde wordt mogelijk een snelle fietsroute.

Duurzaam

Alle nieuwbouwwoningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en streven naar hogere duurzaamheid. De buurt wordt gasvrij en er komt ruimte voor laadpunten voor elektrische auto's. De woningen hebben een hoge energetische kwaliteit. Natuur, klimaat en ecologie worden geïntegreerd in de nieuwbouw en herinrichting van de openbare ruimte voor een toekomstbestendige woonomgeving.

DE 5 KERNWAARDEN VAN HET AMBITIEDOCUMENT

Sociaal duurzaam

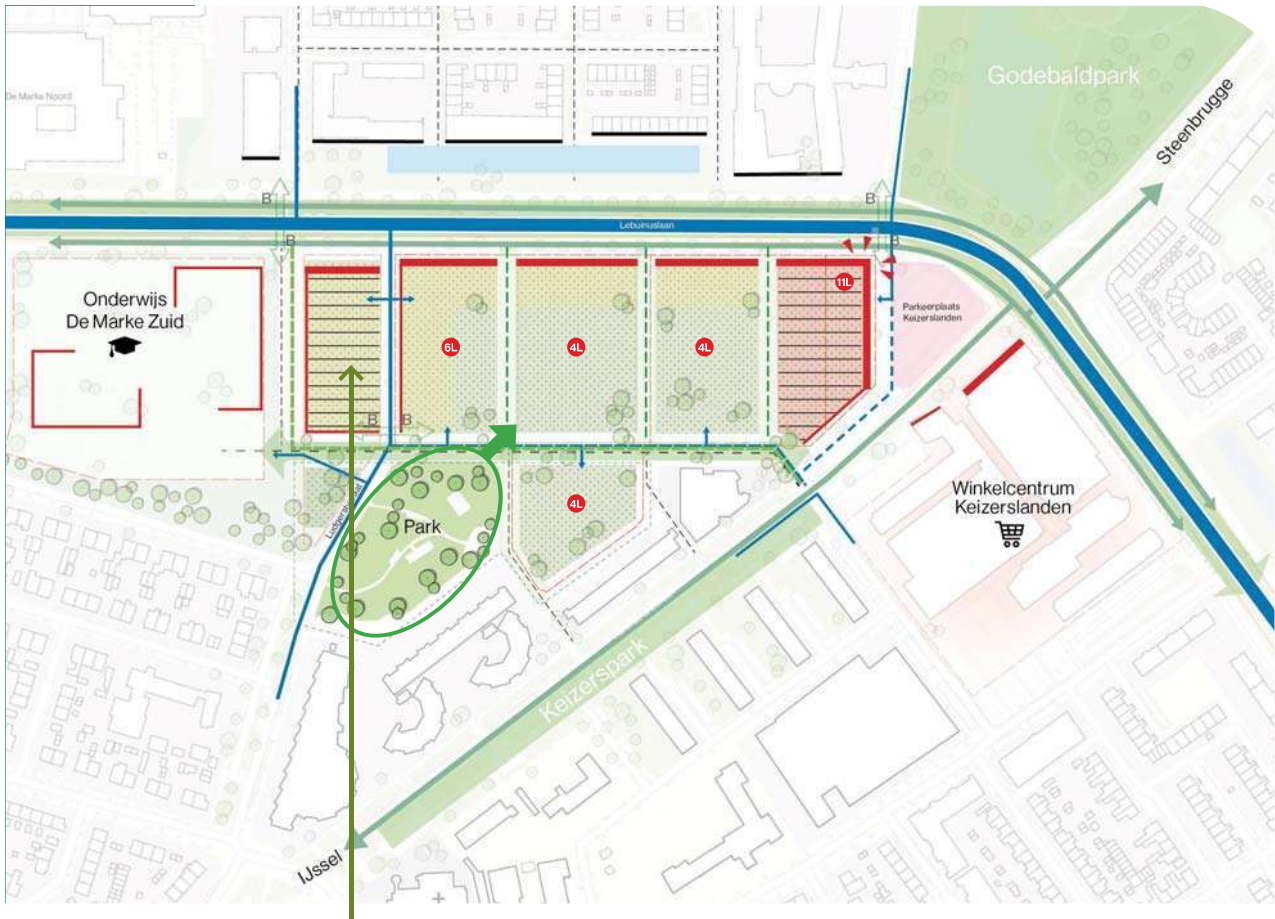
Groen casco

Nieuwe identiteit

Bereikbaarheid en mobiliteit

Duurzaam

Ambitiekaart



ONDERZOEKSGBIED, VALT BUITEN SCOPE STEDENBOUWKUNDIG PLAN

LEGENDA

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

2.3 Communicatie- en participatieplan

Het "Communicatie- en participatieplan Ludgeruskwartier" uit 2023 voorziet in de intensieve samenwerking tussen Woonbedrijf ieder1 en Gemeente Deventer voor de vernieuwing van het Ludgeruskwartier. Met de sloop van 256 woningen en de bouw van 430-500 nieuwe woningen wordt beoogd een diverse, duurzame buurt te creëren.

In het plan staan uitgangspunten voor een heldere communicatie en uitgebreide participatie met huidige bewoners, omwonenden, en andere belanghebbenden. Doel is om draagvlak creëren en betrokkenheid onder bewoners te bevorderen.

"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."

**Door bestaande waarden van het
oorspronkelijke Ludgeruskwartier te
verbinden met hedendaagse inzichten ontstaat
een aantrekkelijke en passende woonbuurt.**





3. CONTEXT

3.1 Locatie

Buiten de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor het Ludgeruskwartier vinden er in de buurt meerdere ontwikkelingen plaats die relevant zijn voor deze locatie. Dit zijn een aantal vernieuwingsopgaven die nog gerealiseerd moeten worden, of reeds gerealiseerd zijn.

- **Herinrichting Hanzetracé**

De noordelijk van het plangebied gelegen ontsluitingsweg wordt heringericht om doorstroming van het verkeer in stand te houden. Deze herinrichting is onderdeel van het ontwikkelperspectief N337.

- **Schoollocatie De Marke Zuid en De Marke Noord**

Vervangende nieuwbouw voor de bestaande schoollocaties en bouw van sporthal Keizerslanden. Ook De Marke Noord zal binnenkort vernieuwd worden. In dit stedenbouwkundig plan zal de ruimte tussen het Ludgeruskwartier en De Marke Zuid ook meegenomen worden in de planvorming. Na nieuwbouw van de Marke Zuid en sloop van het huidige schoolgebouw komt aan de zijde van het Ludger-

ruskwartier een strook vrij voor verdere ontwikkeling; de precieze invulling daarvan volgt in een later stadium.

- **Vernieuwingsplan Keizerslanden**

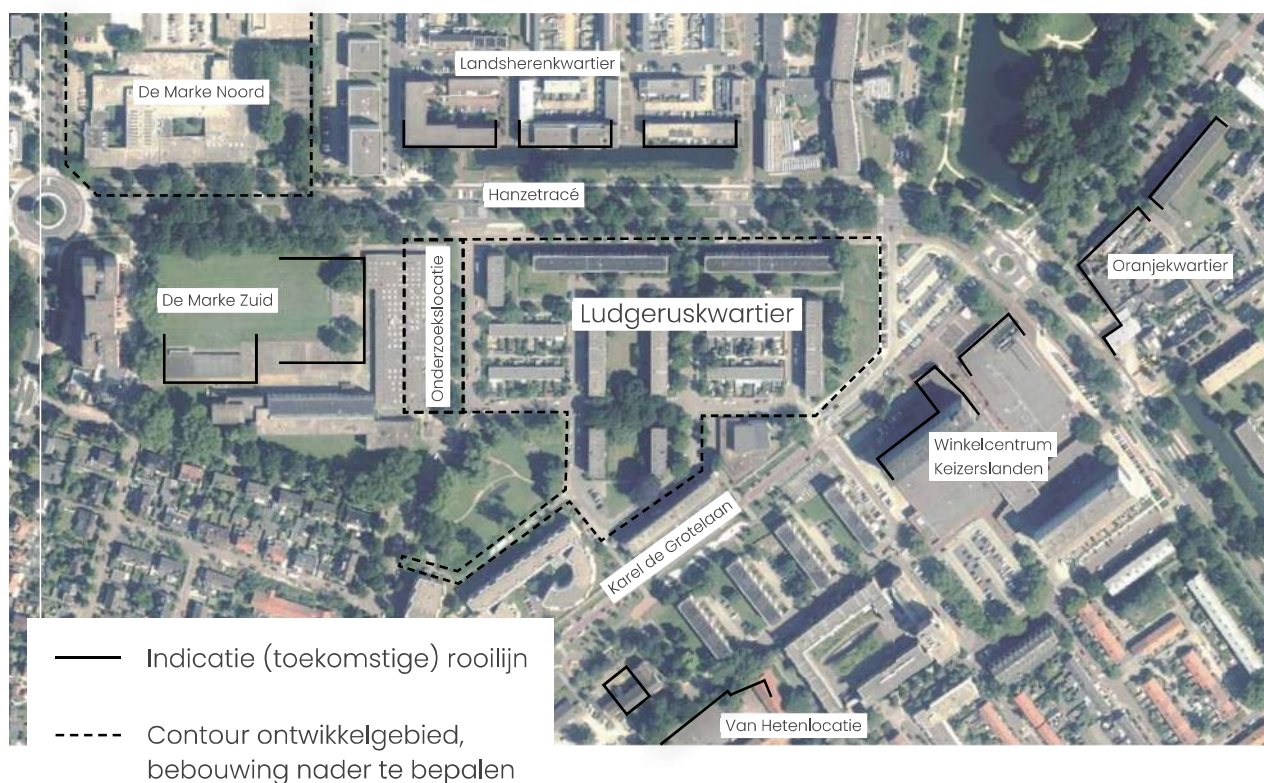
De herinrichting van de Karel de Grotelaan en de vernieuwing Winkelcentrum Keizerslanden

- **Woningbouw Landsherenkwartier**

De woonbuurt noordelijk van de planlocatie die stamde uit de jaren '60 is in 2014 hernieuwd.

- **Van Hetenlocatie**

Inbreidingsplan bij de Van Hetenstraat met sloop/nieuwbouw in een groen-stedelijke opzet.



Identiteit context



Kenmerkende groene ruimtes tussen de gebouwen in het Ludgeruskwartier bieden veel woonkwaliteit maar weinig gebruikswaarde.



Straatbeeld in het Ludgeruskwartier. In de oorspronkelijke opzet is veel infrastructuur gerealiseerd waardoor deze als barriere tussen groene ruimtes gaat werken.



Fietsstraat en groene ruimte langs de Karel de Grotelaan. Deze groenstructuur kent veel verblijfsplekken en heeft een verbindende functie tussen groenstructuren.



Schoollocatie De Marke Zuid. Er liggen plannen klaar om deze locatie te hernieuwen. Daarmee zal de schoollocatie terug komen te liggen van zijn huidige locatie.



De bebouwing van Landsherenkwartier aan de Lebuïnuslaan. De bebouwing manifesteert zich in een repeterende bloklengte, maar de architectonische uitstraling van de blokken sluit niet aan op de repeterende strokenbouw.



Entree van het hernieuwde winkelcentrum Keizerslanden. De nieuwbouw heeft een prettige uitstraling, maar biedt in de hoogteopbouw geen massa die in verhouding staat tot de schaal van de aangrenzende stedelijke ruimte.

3.2 Historie

De stedenbouwkundige structuur van de stadswijk Keizerslanden wordt getypeerd als stempelstedenbouw. Kenmerkend voor deze stedenbouwkundige opzet is de rationele en min of meer rechtlijnige verkaveling met een royale groenstructuur. De bebouwing bestaat uit een orthogonale bebouwingsstructuur in een groene setting.



Positionering van het Ludgeruskwartier in de tuinwijk.

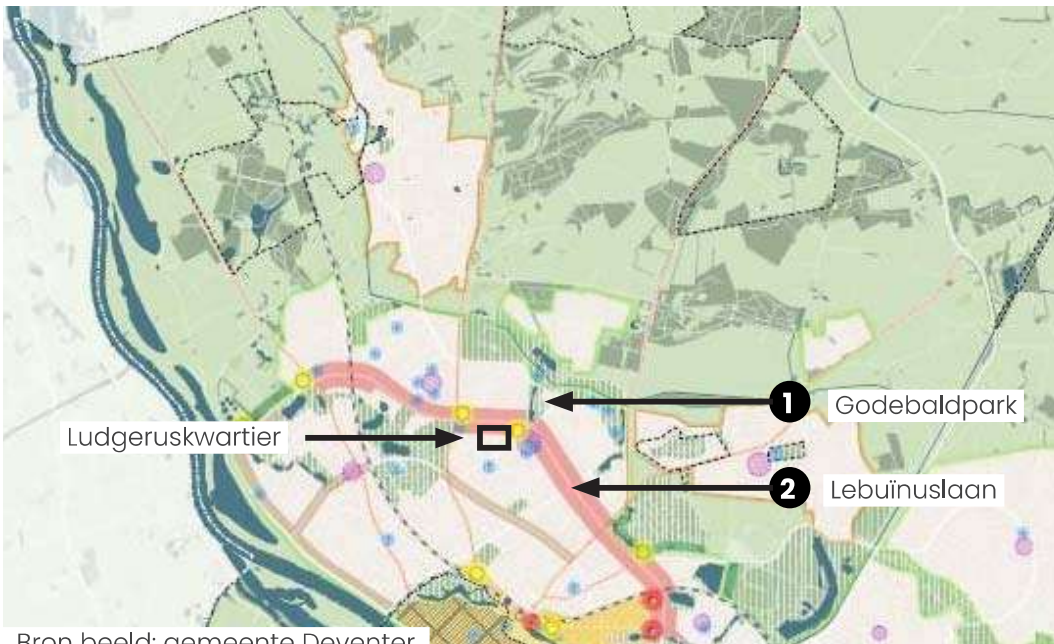


Historische luchtfoto van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van Keizerslanden.

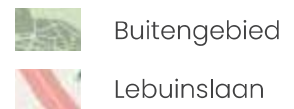


Laanbebauwing langs de Lebuïnuslaan.

3.3 Landschappelijke context



Het Ludgeruskwartier is gelegen in de nabijheid van de stadsrand van Deventer. Door de royale groenstructuren van de tuinwijk ligt de buurt verbonden met het buitengebied. De Lebuïnuslaan (N337) vormt een breed doorlopend laanprofiel dat de buurt met het landschap verbindt. Ook het Godebaldpark vormt een groene verbinding naar het buitengebied.



1 Godebaldpark



2 Lebuïnuslaan

3.4 Groen-blauwe structuur

Door het Ludgeruskwartier heen is een groenbeleving die wordt gekarakteriseerd door volwassen bomen, vakbeplanting en gemaaid gras. De gebruikswaarde van het groen binnen het Ludgeruskwartier is echter beperkt omdat het vaak versnipperd en slecht onderhouden is. Het gebied ten zuiden van het Ludgeruskwartier kan gekarakteriseerd worden als groenstedelijk. Deze groendriehoek wordt doorsneden door de Karel de Grotelaan, die uitgevoerd is als fietsstraat en tevens een sterk groen karakter heeft. Hierdoor kent het Ludgeruskwartier goede en aantrekkelijke (fiets)verbindingen met het centrum en potentie heeft tot een sterkere groene structuur tussen de stad en het buitengebied..



Groen met weinig gebruikswaarde



Buurtpark Ludgeruskwartier



Karel de Grootelaan



Volwassen boomstructuur



Plangebied in relatie tot groenblauwe structuur.

- Groenvoorziening
- Laanbeplanting
- Water
- Fietsstraat
- Indicatie groenverbinding

3.5 Voorzieningen

Het Ludgeruskwartier is een echte woonbuurt. Rondom de buurt ligt een verscheidenheid aan voorzieningen. Winkelcentrum Keizerslanden ligt direct naast de projectlocatie en heeft een buurtoverstijgende betekenis.

De schoollocatie westelijk van het plangebied (De Marke Zuid) is voorzien als transformatiegebied. De beoogde nieuwbouw voor deze school wordt als stedenbouwkundige concext meegenomen in de planvorming van het Ludgeruskwartier.



- 1** Woonzorgcentrum en buurtvoorziening
- 2** Godebaldpark
- 3** Sportveld
- 4** Serviceflat
- 5** Middelbare school De Marke Zuid
- 6** Het Nieuwe Plantsoen
- 7** Buurtpark
- 8** Alevitische Vereniging
- 9** Winkelcentrum Keizerslanden
- 10** Verzorgingstehuis
- 11** Bibliotheek
- 12** Apotheek
- 13** Koningskerk
- 14** Huisarts

- Groenvoorziening
- Onderwijs
- Zorgvoorziening
- Winkelen
- Buurtfunctie
- Sportvoorziening



Winkelcentrum Keizerslanden



Alevitische vereniging in Het Open Hof



Geplande nieuwbouw voor middelbare school
De Marke Zuid



De Koningskerk

3.6 Infrastructuur

Het Ludgersukwartier kent een netwerk van wegen met langparkeerplekken. Delen van deze wegen zijn afgezet met paaltjes, zodat er geen sluipverkeer in de buurt ontstaat.

Het gebied wordt voornamelijk ontsloten vanaf de Lebuinuslaan. Aan het winkelcentrum Keizerslanden is een groot parkeerterrein gestitueerd dat ook bereikbaar is vanaf de Karel de Grotelaan (fietsstraat). Dit zorgt voor een verkeersdrukke op deze straat. De verkeerskundige aansluiting van de Bernoldstraat/Graaf Florisstraat met de Karel de Grotelaan en het parkeerterrein draagt bij aan een verkeersonveilige situatie. Het kruispunt wordt veel genoemd als onduidelijk en onveilig.



Automobilist



Voetganger, fietser en OV



Interne ontsluitingsstructuur met langsparkeren



Toegangsweg parkeerterrein Winkelcentrum Keizerslanden met verkeersonveilige situatie



Drukke fietsstraat op de Karel de Grotelaan



Bushalte aan de Lebuinuslaan

4. PARTICIPATIE

4.1 Participatieavonden

Voorafgaand aan het ontwerp(proces) werden twee avonden georganiseerd: Op 31 mei 2023 voor bewoners en op 1 juni voor omwonenden. Gedurende de participatie-avonden werd informatie verstrekt door Woonbedrijf Iederl en waren er een aantal participatie-opdrachten. Deze opdrachten zijn vormgegeven rond de 5 thema's van het Ambitiedocument. Op 15 februari 2024 is nogmaals een buurtbijeenkomst georganiseerd. We hebben de mensen een eerste schetsontwerp laten zien van de nieuwe buurt. De sfeer was goed. Er waren ook duidelijk zorgen over de voortgang van het project.



- 1 Maquette van de buurt
- 2 Opdracht 1: Je favoriete plek...
- 3 Opdracht 2: Vijf belangrijkste waarden
- 4 Opdracht 3: Ideeënbus
- 5 Opdracht 4: Persoonlijk opschrijfboekje
- 6 Algemene sfeerimpressie

Opdracht 1: Favoriete plek in de buurt

Bij de eerste opdracht konden bewoners met vlaggetjes op een plattegrond aangeven wat hun favoriete plek was in de buurt. Op de vlaggetjes was ruimte om aanvullend de keuze te motiveren.

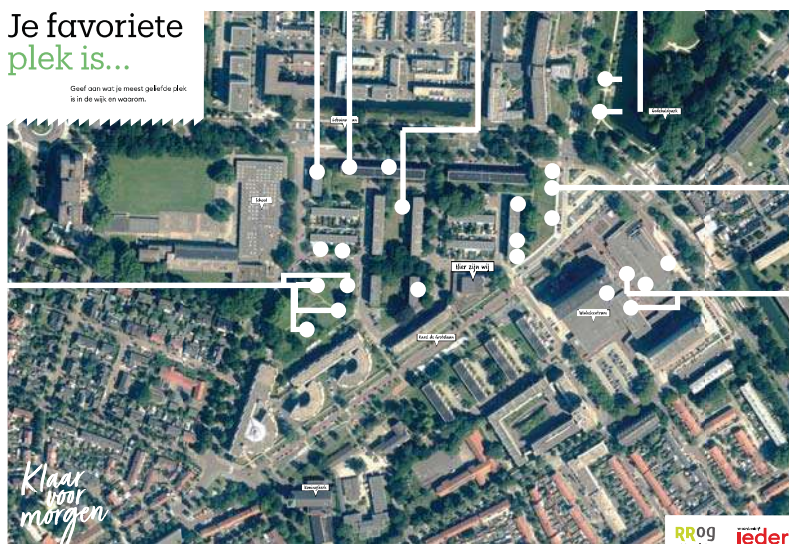
'Goede afstand winkelcentrum en school'
'Mooi en groen uitzicht'

'Gras tussen de woningen'

'Betere uitstraling'
'Waterelement'

Je favoriete plek is...

Geef aan wat je meest gekke/leuke plek is in de wijk en waarom.



'Goede speelruimte voor de kinderen'

'Mooi uitzicht, de bushalte is dichtbij'

'Schommels voor de kinderen'

'Rustig en sociaal'

'Mooi en groen uitzicht'

'Ontmoetingsplekken zoals de bibliotheek en een koffietent'

'Fijne afstand winkelcentrum'

'Dichtbij voor de boodschappen'



Conclusies

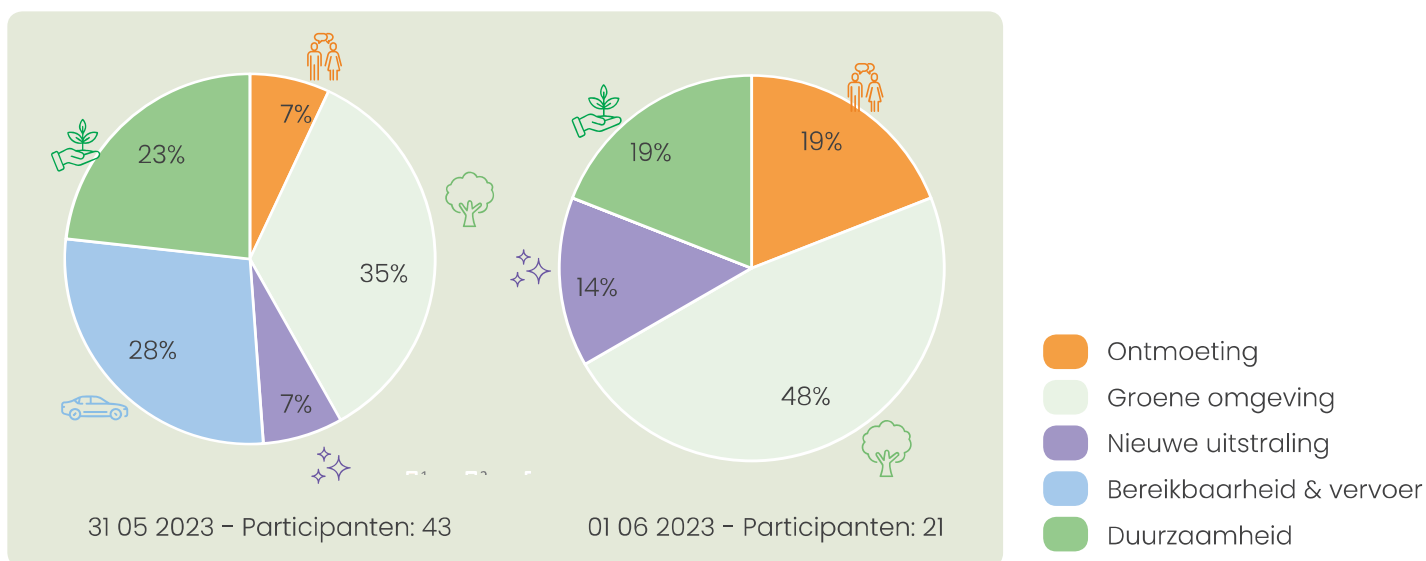
De bewoners hebben veel waardering voor hun *groene leefomgeving*. De *bomenrijke* straten geven een mooi *uitzicht* vanuit hun woning. Het groene karakter samen met de *rustige en sociale* omgeving maakt een goede speelruimte voor de kinderen. Het nabije Godebaldpark is voor veel mensen favoriet door het *waterelement*. Het winkelcentrum met alle *dagelijkse voorzieningen* wordt hoog gewaardeerd door de goede *bereikbaarheid*.

Opdracht 2: Vijf belangrijkste waarden

Bewoners konden op een paneel aangeven welke thema's voor hun belangrijk zijn bij de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast kon er aangegeven worden welke onderwerpen binnen het thema belangrijk zijn, en konden deze onderwerpen worden aangevuld.



Conclusies



Opdracht 3: Ideeënbus

Hier konden tips en tops worden gegeven rond verschillende thema's op basis van referentiebeelden. Positieve en negatieve associaties konden worden geduid op post-its. In het midden was ruimte voor aanvullende ideeën.



Conclusies

ONTMOETEN

Meer *ontmoetingsplekken* voor *verschillende* soorten mensen, bijvoorbeeld een *moestuin* of *buurtcentrum*. Speelplekken beter verdeeld over de buurt en meer *bankjes*.

GROENE OMGEVING

Zo veel mogelijk *bomenbehoud* in een nieuwe buurt. Ruimte voor een *park*. Zowel *ruigtes* als goed *onderhouden groen* in de buurt in de vorm van *plantenbakken*.

NIEUWE UITSTRALING

Een *groene*, *nette* en *kleurrijke* buurt met een *ongedwongen* sfeer.

BEREIKBAARHEID EN OV

Een *goed verbonden* buurt voor voetgangers, fietsers en rolstoelgebruikers. Een *groene route* die de parken verbindt. Meer *bergingsruimte* voor bijzondere voertuigen zoals de scootmobiel en *goed bereikbare parkeerplaatsen*.

DUURZAAMHEID

Duurzame maatregelen in de nieuwe buurt zoals *laadpalen*, *hergebruik* en slimme oplossingen voor *waterberging*.

Opdracht 4: Persoonlijk opschrijfboekje

Verdeeld over twee avonden hebben 47 participanten een invulboekje ingeleverd met persoonlijke vragen en aantekeningen. Op basis van de ingevulde boekjes kunnen de volgende conclusies getrokken worden gebaseerd op het aantal vermeldingen in de antwoorden.



Conclusies

31 MEI

- Voor het grootste deel van de participanten staat hun eigen huis op de eerste plek om met iemand af te spreken. Op de tweede plek staat het winkelcentrum.
- De meeste bewoners gebruiken de fiets als transportmiddel, met het OV en te voet als tweede plek.
- Het prettigste aan het Ludgeruskwartier is volgens de meeste bewoners het groene karakter en de locatie t.o.v. het winkelcentrum en het centrum van Deventer.
- Voorzieningen voor ouderen en zitplekken in de openbare ruimte worden gemist.
- Bewoners komen graag in omliggende parken, vooral het Godebaldpark, Zandweteringpark en het Nieuwe Plantsoen.
- Er wordt een verbetering gezocht in de uitstraling en mensen hebben nu vooral last van het afvalprobleem op straat.
- Verschillende bewoners spreken hun waardering uit voor een hoog woongebouw aan de noordoostzijde.
- Er moet aandacht worden besteed aan het maken van verkeersveilige situaties. Volgens de bewoners wordt de buurt gebruikt als een sluiproute voor auto's.

1 JUNI

- Er is waardering voor het huidige Ludgeruskwartier door de groene uitstraling en de rust.
- In een nieuw Ludgeruskwartier wordt graag het groene karakter terug gezien en hoopt men op een nieuwe, verzorgde uitstraling.
- Omwonenden zijn over het algemeen tevreden met de ontwerpgedachte van de hoogtes van de gebouwen.
- De omwonenden gaan vaker hun eigen huis uit om elders in de stad mensen te ontmoeten.
- Er is veel waardering voor de ligging van hun woning t.o.v. de voorzieningen in de wijk en stad.
- Omwonenden vinden sommige verkeerssituaties onveilig.

4.2 Terugkoppeling participatie

Vanuit de participatieavonden is er een terugkoppeling geweest over de gevolgen van de feedback voor de stedenbouwkundige uitwerking.

Wat we met jullie reacties hebben gedaan

Introductie

De gemeente en Woonbedrijf Iederl hebben in het ambitiedocument voor de herontwikkeling van Ludgeruskwartier aangegeven dat er vijf thema's belangrijk zijn: (1) Groene omgeving, (2) Ontmoeten, (3) Bereikbaarheid en OV, (4) Nieuwe uitstraling, (5) Duurzaamheid.

Tijdens de participatiebijeenkomsten van 31 mei en 1 juni 2023 gaven de bewoners en omwonenden aan dat ze de thema's (1) Groene leefomgeving en (3) Bereikbaarheid en OV, het belangrijkste vinden. Om die reden hebben we een plan bedacht waarin deze thema's leidend zijn. Zo wordt Ludgeruskwartier een groene woonwijk met een optimale bereikbaarheid voor auto, fiets, voetganger en OV.

1 Groene omgeving



Er is veel waardering voor het groene karakter dat de wijk nu al heeft. Daarom blijven er zoveel mogelijk bomen behouden. We hebben er verder voor gekozen om het bestaande park uit te breiden. Ook kwam in de reacties naar voren dat zoveel mogelijk als goed onderhouden groen gewaardeerd worden. Daarom hebben we ervoor gekozen om aan de noordzijde het nette groene karakter van de Lebuinuslaan te groter te maken met een beeld van lanen en gazons en aan de zuidzijde het park groter te maken met afwisselende paden en af en toe struiken. Door de infrastructuur van het gebied slim te positioneren, hoeft er weinig verharding te worden gemaakt.




2 Ontmoeten




Bewoners en omwonende willen graag meer speel- en ontmoetingsplekken voor verschillende soorten mensen. In het nieuwe Ludgeruskwartier maken we daarom een aaneengesloten parkzone waar geen auto's doorheen rijden. Hier reizen we ruimte waar straks voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Ook sociale veiligheid moet goed worden vormgegeven. Daarom hebben we ervoor gezorgd om zoveel mogelijk voordeuren aan het park te plaatsen, waarmee er levendigheid ontstaat en bewoners makkelijk met elkaar in contact kunnen komen. Het centraal gelegen appartementengebouw zorgt dat er voor dat er extra 'ogen' op het park komen. Er wordt nog onderzocht of er een bijzondere voorziening kan worden gemaakt in de begane grond van de woontoren.




3 Bereikbaarheid en OV




Bewoners en omwonenden maken veel gebruik van de fiets en het OV. We zorgen daarom in het plan voor fijne en snelle fietsroutes en veilige voetpaden die uitkomen bij de OV-punten. Zo komt er langs de Lebuinuslaan een vrijliggend fietspad en maken we een Fietswielpad centraal door het gebied. Verkeersveiligheid wordt ook vaak genoemd. Daarom hebben het gebied auto- en fietsgericht. Dit betekent dat de auto maar op een beperkt deel van de wijk kan komen. Auto en langzaam verkeer zijn netjes van elkaar gescheiden. Ook hebben we een voorstel gedaan voor het herontwerp van de kruising tussen de Beroldstraat en de Karel de Groteaan. Vanuit de huidige automobilisten was er de vraag voor goed bereikbare parkeerplaatsen. De twee straten die straks in het gebied liggen worden voorzien van goed bereikbare parkeerplaatsen, met een slimme parkeeroplossing in de nabijheid van het winkelcentrum.



4 Nieuwe uitstraling



De huidige bewoners zijn heel tevreden met hun eigen woning en de uitstraling van de wijk. Ook de omwonenden bevestigen dit. Om die reden hebben we gebouwen bedacht die qua opzet lijken op de bestaande gebouwen. Langs de Lebuinuslaan komen langere woongebouwen, die we laarbebouwing noemen. Bij de parkeervoorziening van het winkelcentrum komt een hoge toren, die als een soort 'baken' kan werken naast het Godebalpark. Een kleinere woontoren komt er in het park en zo'n soort woontoren kan ook op de nog later in te vullen locatie naast de nieuwe school. Ook maken we woonbalkons in het park, waar de woningen rondom een (parkeer-)hof zijn gesitueerd.



5 Duurzaamheid



Alle woningen worden ontworpen met gebruiksgemak en energetische kwaliteit van de toekomst. De wijk gaat van het gas af en woningen worden goed geïsoleerd. Ook worden er in de wijk op strategische plekken voorzien in laadpunten. Om de energetische vraag in de wijk goed op te kunnen vangen wordt de bestaande trafo opgewaarderd en zal er een nieuw neststation worden bijgebouwd. Er wordt onderzocht om de woningen te voorzien van 'natuurinclusieve maatregelen', waarbij er nest- en vertijfplaatsen worden gemaakt voor dieren.



Klaar voor morgen



Het Ludgeruskwartier wordt een parkachtige, groene woonbuurt met bijzondere aandacht voor speel- en ontmoetingsplekken.





5. STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

5.1 Ruimtelijk concept en bebouwingstypologie

Het nieuwe Ludgeruskwartier bouwt voort op de bestaande waarden en kwaliteiten van de buurt. Twee kenmerkende sfeergebieden worden hierin versterkt vormgegeven;

A. De stedelijke laanstructuur langs de Lebuïnuslaan en het winkelcentrum

B. De verbonden parkstructuur die de verbinding legt met andere groenstructuren, zoals het Godebaldpark en het buitengebied.



Ruimtelijk concept in twee sfeergebieden; laan en park.

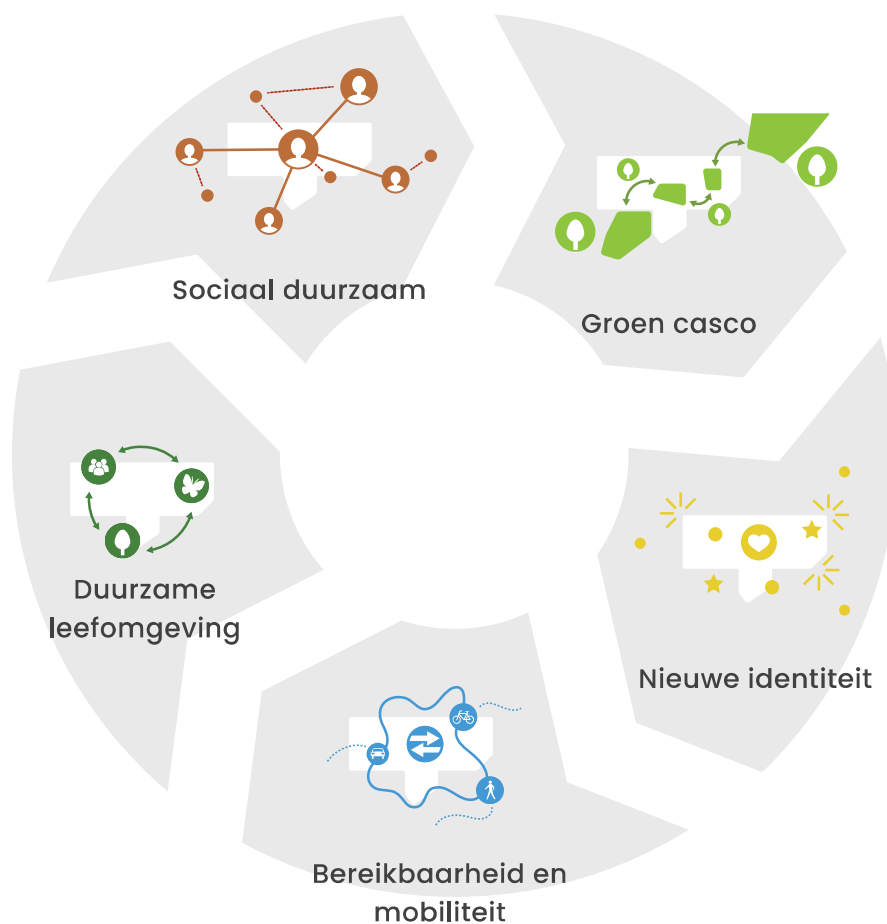
Langs de Lebuinuslaan straalt de bebouwing eenheid en rust uit. Net als de huidige portiekflats parallel aan de Lebuinuslaan en bebouwing elders aan het Hanzetracé, begeleiden de nieuwe gebouwen langs de noordrand de laan. Hoewel de formele entrees zich aan de andere zijde kunnen bevinden, presenteren de noordgevels zich als voorzijde aan de Lebuinuslaan. In de parkzone is er gekozen voor het bouwblok als hoofdbouwvorm. De blokken staan met hun voorzijde naar het park. Door de blokken te laten verspringen ontstaat afwisseling in ruimtes, hoeken, doorkijkjes en zichten, en daarmee voor zowel de bewoner als de passant een verrassend en speels beeld. In deze opzet passen ook de solitaire gebouwen, die eveneens alzijdig zijn vormgegeven, maar een kleinere footprint hebben. Ook de bestaande en nieuwe bomen doen mee in dit 'spel' van ruimtes



Drie bebouwingstypologiën

5.2 Ontwerp vanuit kernwaarden

Het stedenbouwkundig plan is ontworpen vanuit de 5 kernwaarden die door de gemeente Deventer in samenwerking met Woonbedrijf Iederl in het Ambitiedocument zijn vastgesteld en de informatie uit de participatiebijeenkomsten waarbij deze kernwaarden als leidende thema's zijn ingezet. Dit hoofdstuk beschrijft de vertaling van de opgehaalde informatie naar een stedenbouwkundig ontwerp.



Sociaal duurzaam

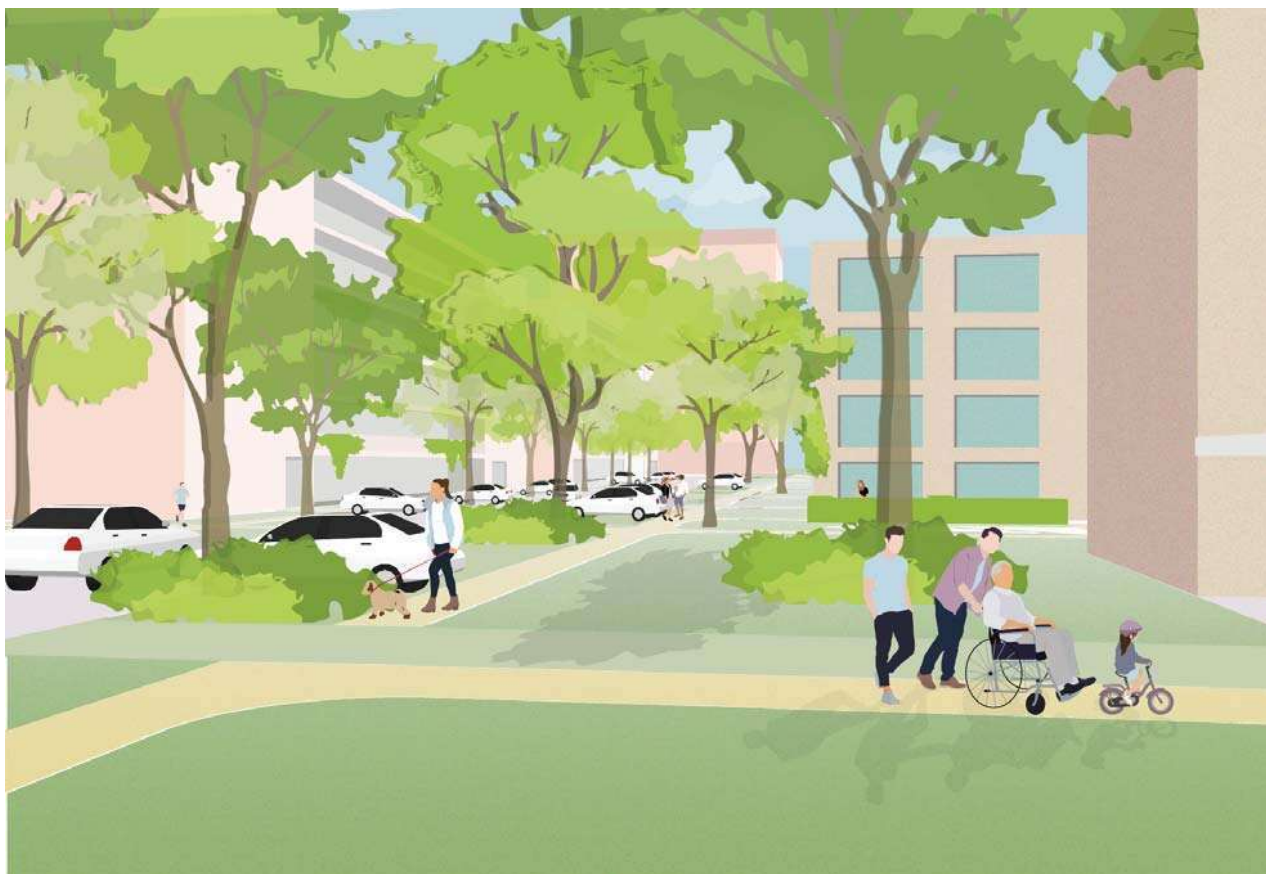
Een sociaal duurzaam Ludgeruskwartier gaat over het maken en verbinden van goede speel- en ontmoetingsplekken en het creëren van sociale veiligheid en ongedwongen ontmoeting.



Mede ingegeven door de participatie zijn er een viertal hoofdkeuzes op stedenbouwkundig niveau, die bijdragen aan een sociaal duurzame buurt. Als eerste wordt er vormgegeven aan een mix van woningtypen, waardoor er in de buurt ruimte is voor bewoners met verschillende woonwensen en - behoeften. Als tweede komt er een netwerk van speel- en ontmoetingsplekken. Hiervoor worden bestaande plekken benut, maar worden ook nieuwe plekken toegevoegd. Deze krijgen vorm in de aaneengesloten parkzone, waardoor het spelen en ontmoeten vrij is van autoverkeer. Als derde worden zoveel mogelijk woningen gerealiseerd met een voordeur op maaiveldniveau, grenzend aan de openbare ruimte. Dat draagt bij aan een levendig straat- en parkbeeld. Hierdoor is er leven op ooghoogte. En als vierde wordt er een centrale ontmoetingsruimte gemaakt op de begane grond van de appartementen, grenzend aan het winkelcentrum.

Nieuwe identiteit

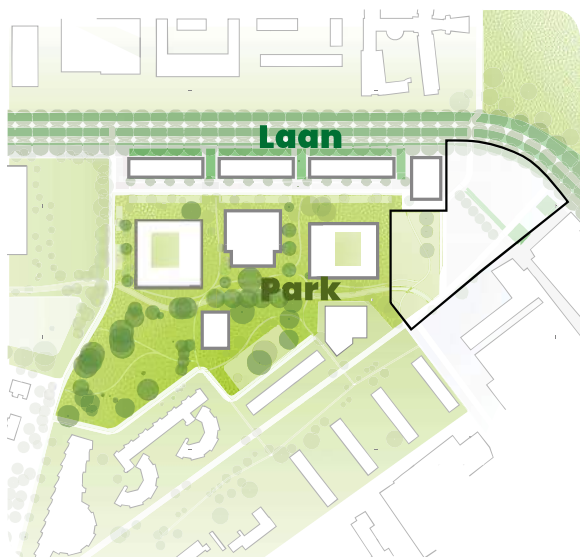
Er worden twee identiteitszones geïntroduceerd: een rustige, parkachtige setting met woonblokken in het groen en een meer stedelijke omgeving met laanbebouwing langs de Lebuïnuslaan. De rationele gebouwopzet blijft behouden.



De huidige bewoners zijn heel tevreden met hun eigen woning en de uitstraling van de buurt. Ook de omwonenden bevestigen dit. De opzet van langgerekte appartementengebouwen langs de Lebuïnuslaan, onderdeel van het Hanzetracé, komt in het nieuwe plan terug. In de rest van de buurt wordt de bestaande kwaliteit van wonen in het groen vertaald in een nieuwe orthogonale opzet met bouwblokken. In het verlengde van de laanbebouwing komt, op de hoek naast het winkelcentrum en in het verlengde van het Godebaldpark, een hoger appartementengebouw. In het park komt een kleinere woontoren en woonblokken waarbij de woningen rondom een (parkeer-)hof zijn gesitueerd.

Groen casco

De bestaande boomstructuur blijft zo veel mogelijk behouden en het groene casco wordt versterkt door de parkidentiteit van het buurtpark te verlengen.



Er is veel waardering voor het groene karakter dat de buurt nu al heeft. Toch heeft het groen in de huidige situatie ook een beperkte gebruikswaarde. Daarom wordt het bestaande park uitgebreid waardoor het groen toegankelijker wordt en worden er meer verblijfsplekken toegevoegd. Er blijven zoveel mogelijk bomen behouden. Op grond van de participatie en de bestaande context wordt er een variatie in groentypologie gemaakt. Aan de noordzijde wordt met nieuwe beplanting (bomenrijen, hagen en gazons) aangesloten op de bestaande begroeiing en het laankarakter. In de rest van de buurt wordt de inrichting gekarakteriseerd door de parkachtige uitstraling met slingerende paden, solitaire bomen, boomgroepen en struiken.



Bereikbaarheid en mobiliteit

Het Ludgeruskwartier wordt autoluw door straten en parkeervoorzieningen aan de randen te situeren. De fietser en voetganger worden centraal in het park verwelkomd en verbonden met het OV.



Een belangrijk onderdeel van het plan zijn aantrekkelijke en logisch gepositioneerde fiets- en wandelroutes. De nabije voorzieningen en de bushaltes aan de Lebuinuslaan zijn goed te bereiken. Langs de Lebuinuslaan komt een vrijliggend fietspad en centraal door het gebied komt een Parkfietspad. Verkeersveiligheid is ook een belangrijk thema. Daarom wordt het gebied autoluw ingericht. Dit betekent dat de auto maar in een beperkt deel van de buurt kan komen. Auto en langzaam verkeer zijn van elkaar gescheiden, met parkeren aan de rand van het gebied. De twee ontsluitingstraten worden voorzien van goed bereikbare parkeerplaatsen, met een slimme parkeeroplossing in de nabijheid van het winkelcentrum, waarbij rekening wordt gehouden met het verschil in parkeerdruk van bewoners en bezoekers op verschillende tijdstippen.

Duurzame leefomgeving



Het principe 'Licht, lucht en ruimte' van Het Nieuwe Bouwen blijft als kwaliteit van de buurt overeind door een ruime, parkachtige opzet. Door bestaande groenvoorzieningen te verbinden ontstaat een robuuste structuur.

In deze structuur worden grote, bestaande bomen ingepast. Dit zorgt naast het behoud van biodiversiteit al vanaf oplevering voor het voorkomen van hittestress, en daarmee voor een prettig klimaat voor wonen en verblijven. De woningen, ook in de bebouwing langs de Lebuinuslaan, worden zodanig gepositioneerd dat de kwaliteit van de groene luwe ruimte zo sterk mogelijk wordt ervaren en benut. De woningen worden voorzien van natuurinclusieve maatregelen, zoals nestelplaatsen en verblijfsplekken voor dieren. Door het minimaliseren van verharding wordt de ruimte voor groen geoptimaliseerd, zodat tussen de bestaande bomen ruimte ontstaat voor regenwaterinfiltratie, wat ten goede komt aan de grondwaterstand en waardoor water vertraagd kan worden afgevoerd via wadi's.

Om de energetische vraag in de buurt goed op te kunnen vangen wordt de bestaande trafo opgewaardeerd en zal er een nieuw netstation worden bijgebouwd.

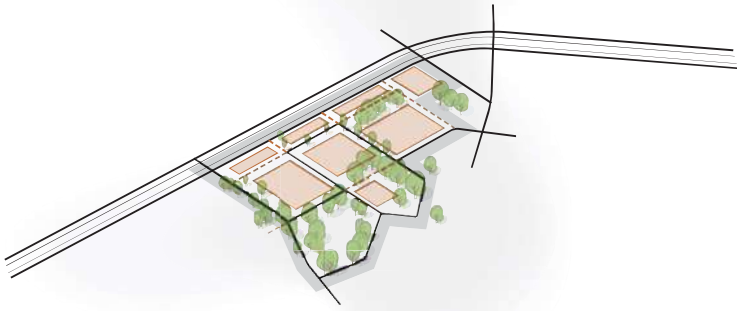
In relatie tot het hergebruik van de bestaande gebouwendelen is een 'Kansenscan Circulair Slopen' opgesteld. In deze rapportage zijn de aanwezige materialen beoordeeld op herbruikbaarheid waarbij ook rekening gehouden is met de faseerbaarheid van het plan. Producten die hiervoor goed in aanmerking komen zijn onder andere de balkonhekken, isolatieplaten het dakgrind.

5.3 Stedenbouwkundige inpassing

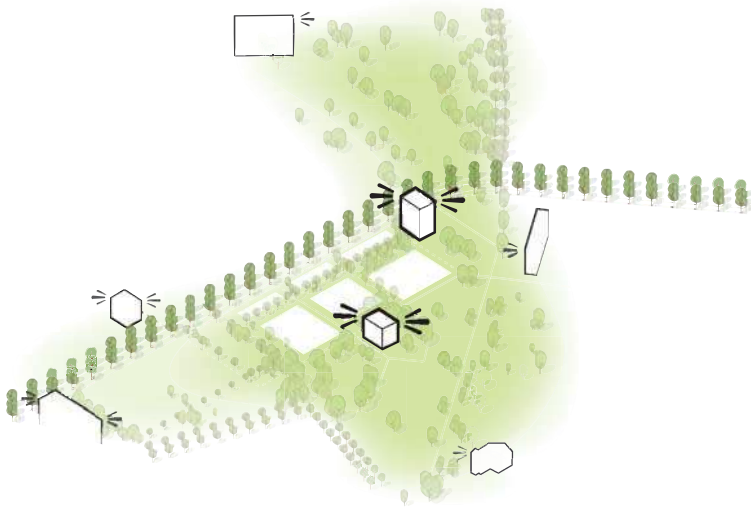


Door het samenvoegen van de verschillende uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan is de structuur van de visie voor het Ludgeruskwartier ontstaan. De nieuwe gebouwen worden afgestemd op de bestaande bebouwing, waarmee wordt vormgegeven aan een eenduidige en samenhangende leefomgeving.

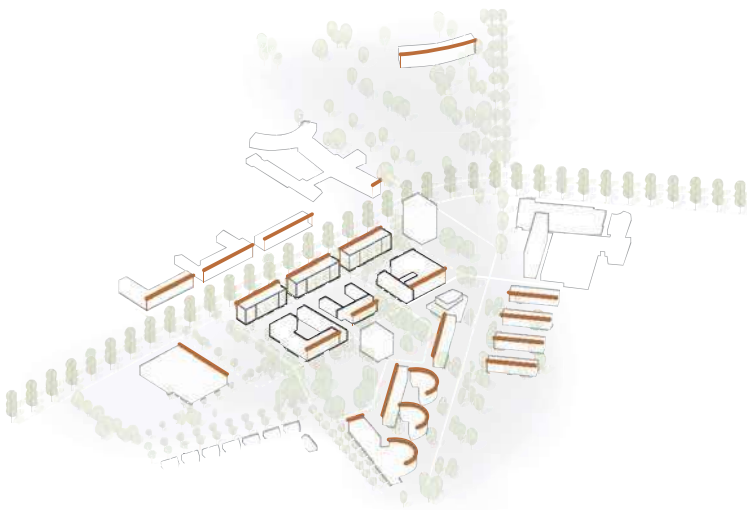
Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuw te ontwikkelen bebouwing is: 'aansluiten waar het moet, afwijken waar het kan'. Dit principe komt tot uiting in de sfeer en identiteit van de buurt, in de hoogte van de gebouwen, in de schaal en structuur van de bouwkavels, en in de indeling van de percelen. Hierdoor ontstaat een gevarieerde en levendige woonbuurt die recht doet aan zowel de historische context als de moderne woonwensen van de bewoners.



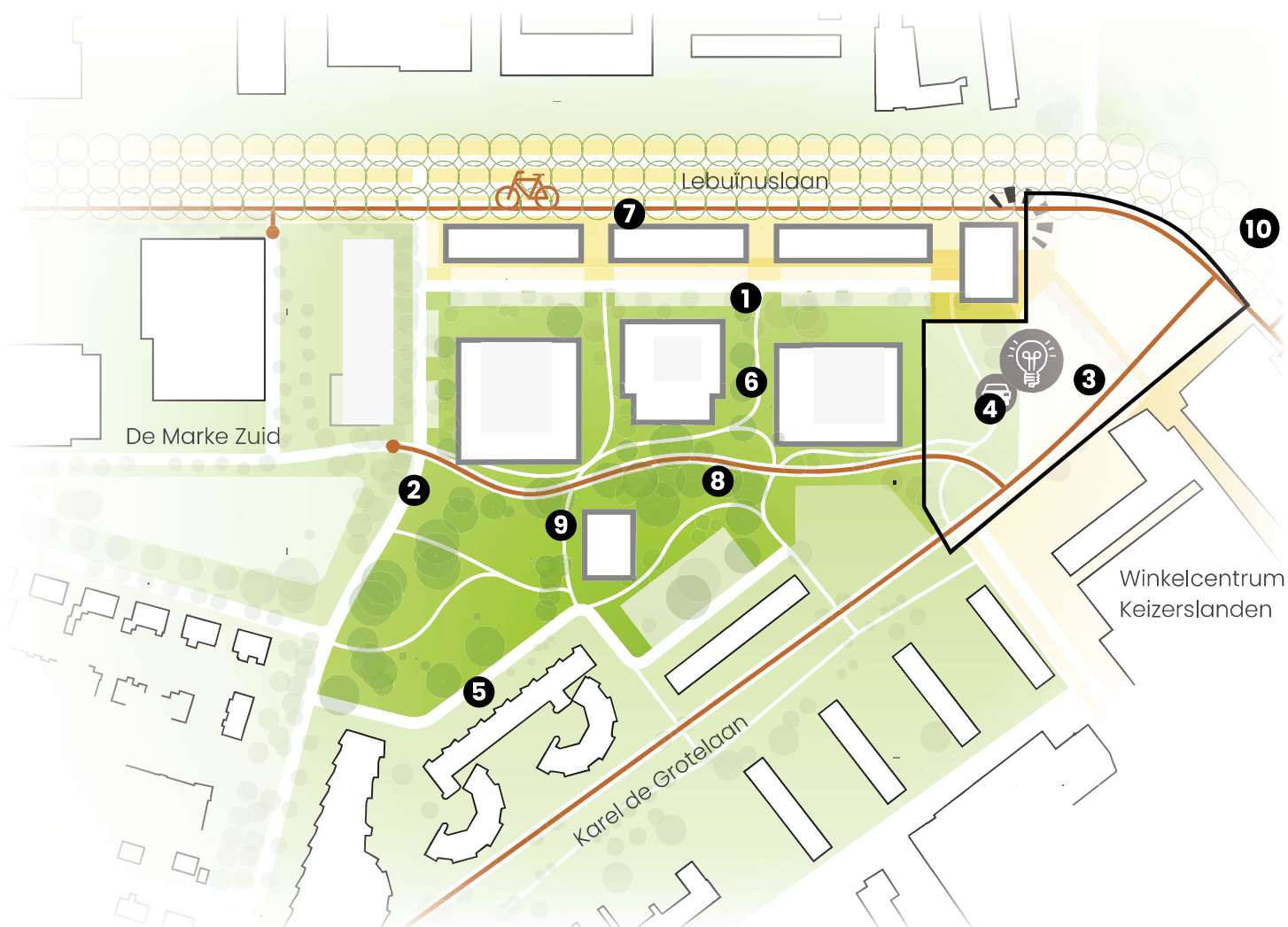
1. Er wordt een raster gevormd op basis van bestaande structuren. De bouwkavels worden ingepast binnen dit raster en de bestaande boomstructuur.



2. Hogere gebouwen vormen accenten in een gebiedsoverstijgende groenstructuur.



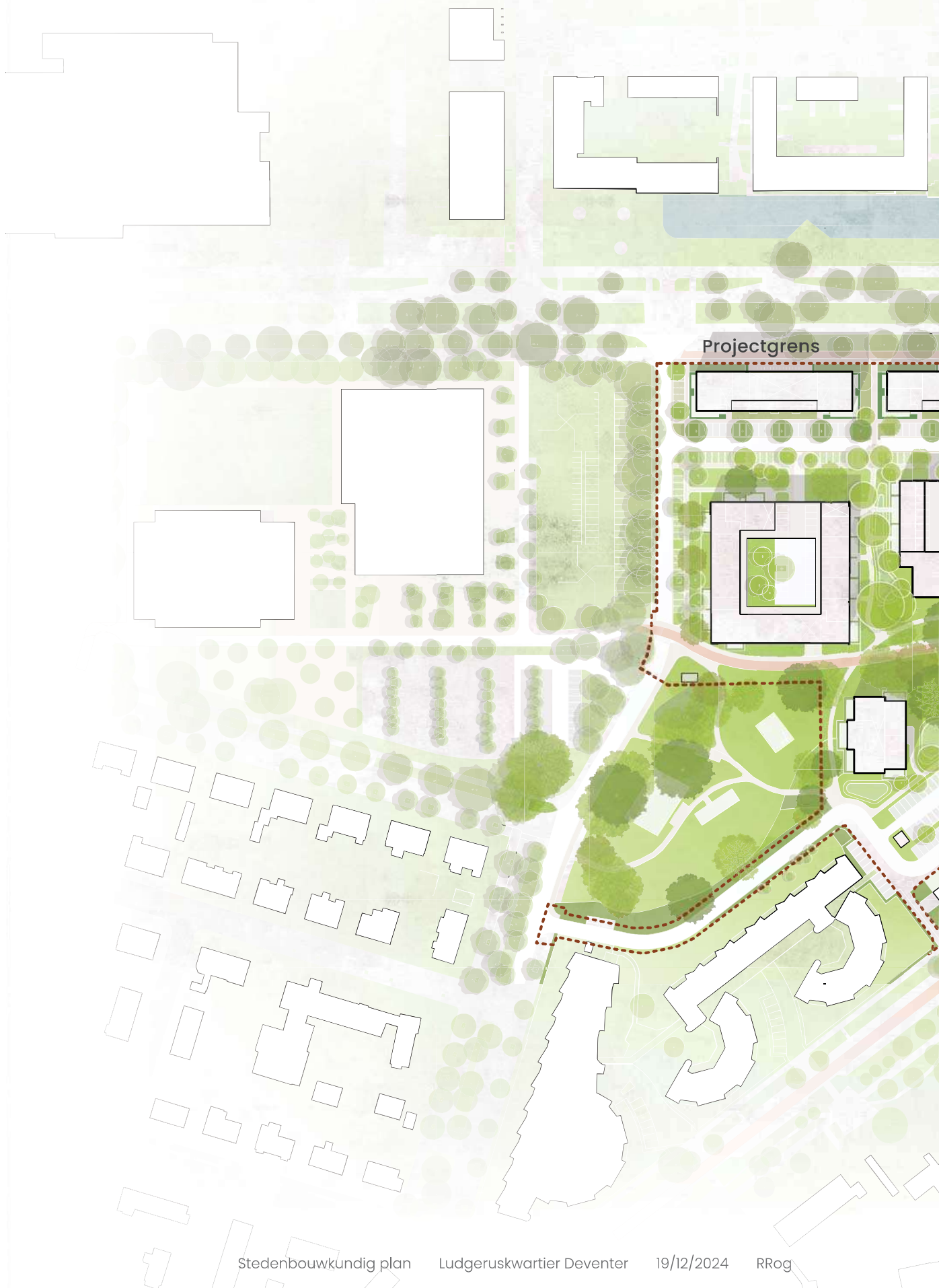
3. Aansluiten op een schaal van repeterende middelhoge gebouwen.

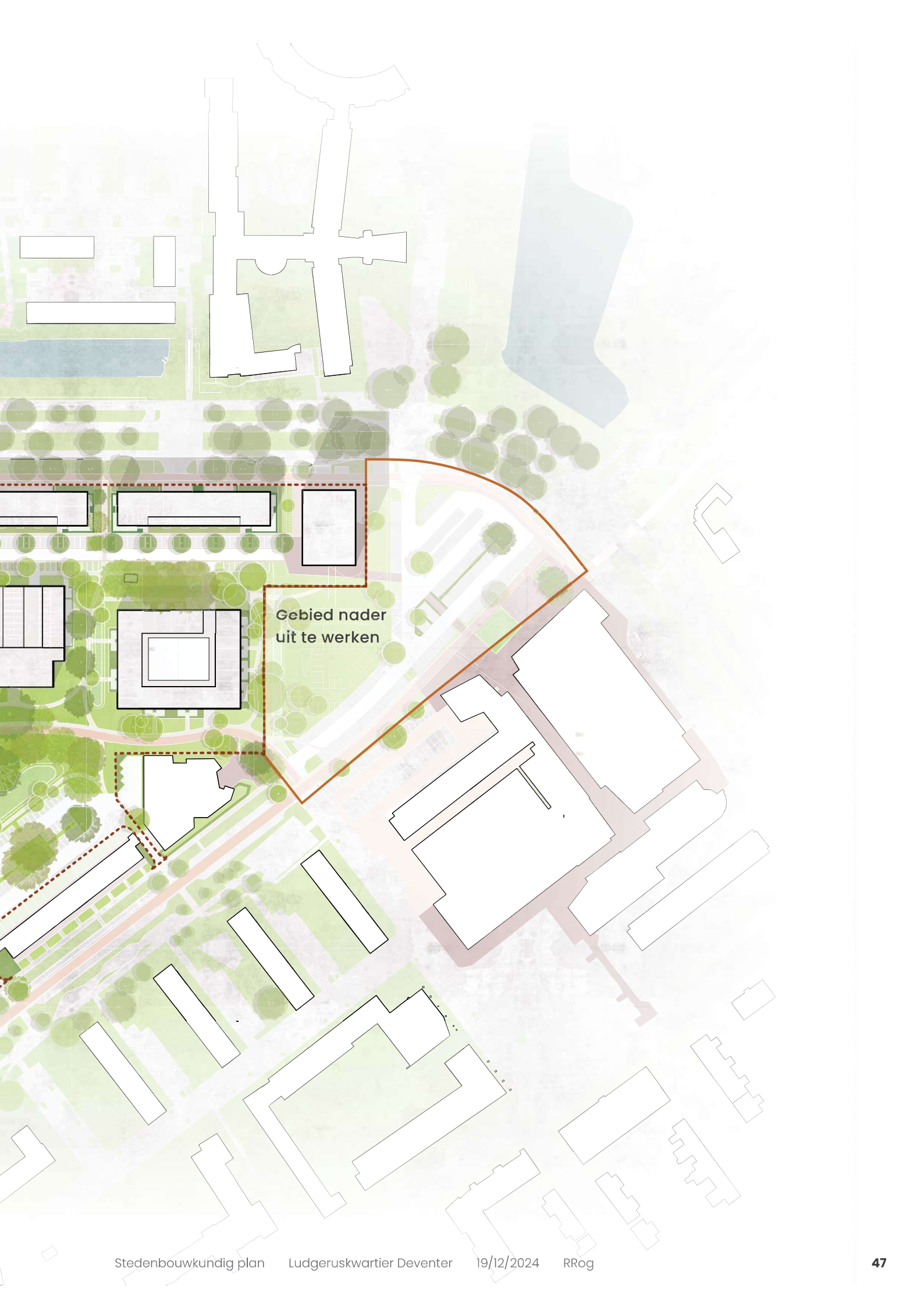


Concrete maatregelen

- 1** Parkeren in de nabijheid van de woning
- 2** Veilige overstek Ludgerstraat
- 3** Veilige voetgangersverbinding naar het winkelcentrum
- 4** Slimme parkeeroplossing
- 5** Aangepaste toegang Eleonorastraat
- 6** Verlengen kwaliteit park tussen woongebouwen
- 7** Vrijliggend fietspad langs Lebuinuslaan
- 8** Vrijliggende fietsroute Bernoldstraat richting nieuwbouw school en sporthal De Marke
- 9** Inpassen bestaande bomen
- 10** Fietsverbinding richting Godebaldpark

6.1 Plankaart





Gebied nader
uit te werken

6.2 Groen en water

Het Ludgeruskwartier kent geen oppervlaktewater. Deze liggen buiten het plangebied. Binnen de buurt wordt de wateropgave opgelost in een getrappt systeem van landschappelijke greppels en een IT-Riool.

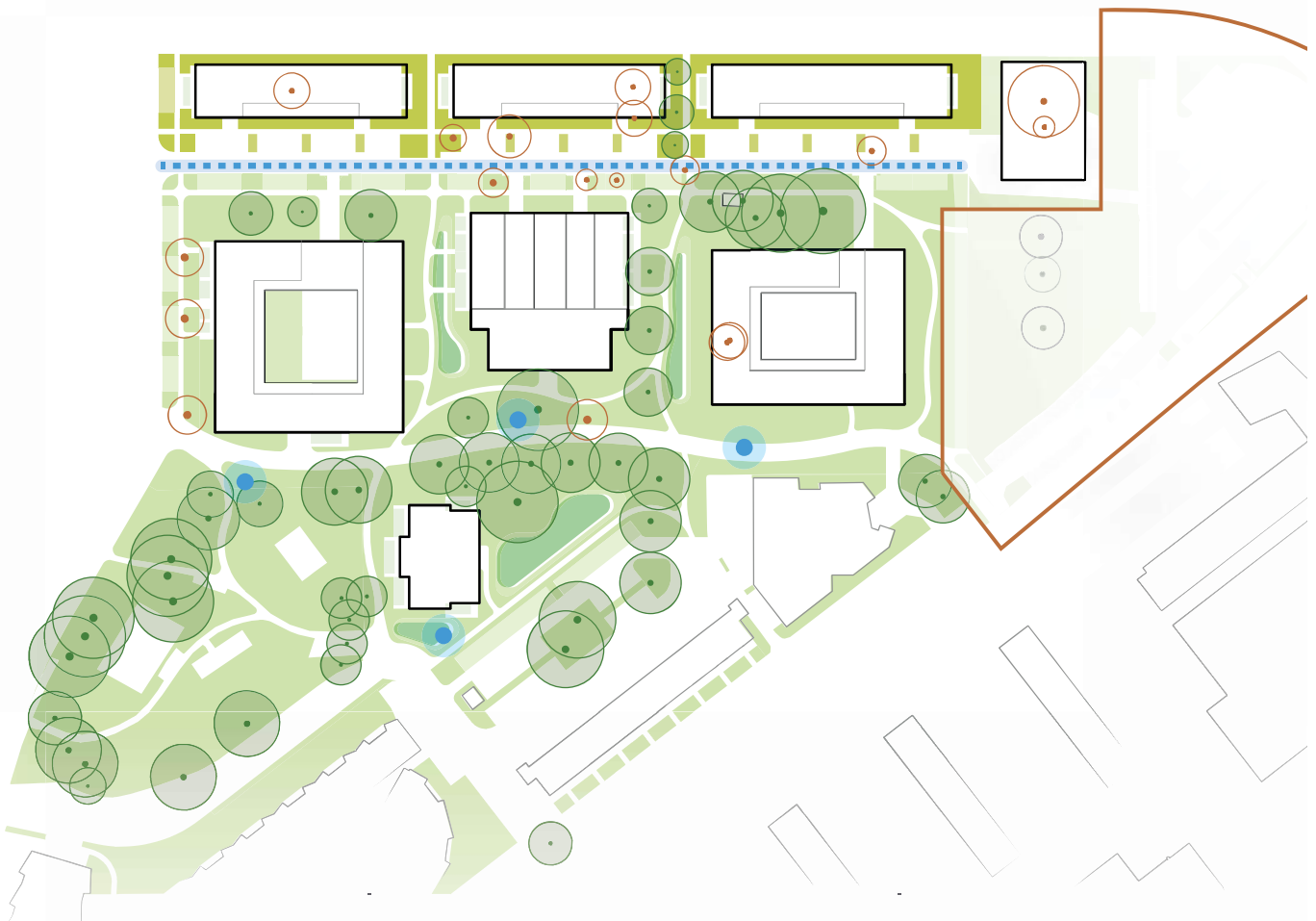
Het water wordt zoveel mogelijk zichtbaar geborgen, vastgehouden, geïnfiltreerd en afgevoerd, zodat dit bijdraagt aan de beleving van het gebied. Door de verharding van het gebied zoveel mogelijk te reduceren, onder andere door het toepassen van zoveel mogelijk open verharding en/of halfverharding, wordt de eventuele overlast van piekbuien zoveel mogelijk gereduceerd.

Voor de bouwblokken in de parkzone geldt dat er tenminste 20 mm waterberging op eigen terrein plaats moet vinden. De begrenzing van dit eigen terrein zal in de nadere uitwerking worden bepaald. Gezien de beperkte ruimte op eigen terrein, is het voor de noordelijke bouwblokken, gelegen langs de Lebuinuslaan, niet noodzakelijk om aan deze verplichting te voldoen.

Er is een boomeffectanalyse gedaan. Daaruit blijkt dat een groot deel van de bestaande bomen kan worden gehandhaafd, maar dat ook kap nodig is. Dit is deels vanwege het feit dat bomen al oud of slecht zijn en deels vanwege het initiatief zelf.



Basisprofiel van de parkzone tussen de gesloten bouwblokken (schaal 1:200) – maatvoering indicatief



Van het totale aantal van 88 bomen kunnen 37 zonder meer worden behouden. Bij nog 20 andere bomen kan dit na het treffen van maatregelen. Voor 31 bomen geldt dat ze een levensverwachting hebben van minder dan 10 jaar of dat het plan aanleiding is voor kap. In de verdere uitwerking van het plan zal dit nader worden onderzocht en uitgewerkt. Dit kan in detail tot wijzigingen leiden.

Door de grote hoeveelheid in te passen groen en het toepassen van zo min mogelijk verharding, vormt het toekomstige Ludgeruskwartier een positieve bijdrage aan het beperken van hittestress.

- Verbonden parkstructuur
- Laangroen
- Waterbergende functie
- 20mm waterberging op eigen terrein
- IT-riool
- Inpassen bestaande boom (waarschijnlijk) mogelijk
- Indicatie nieuwe boom
- Kap bestaande boom vanwege plan of kwaliteit (waarschijnlijk) noodzakelijk

6.3 Infrastructuur en parkeren

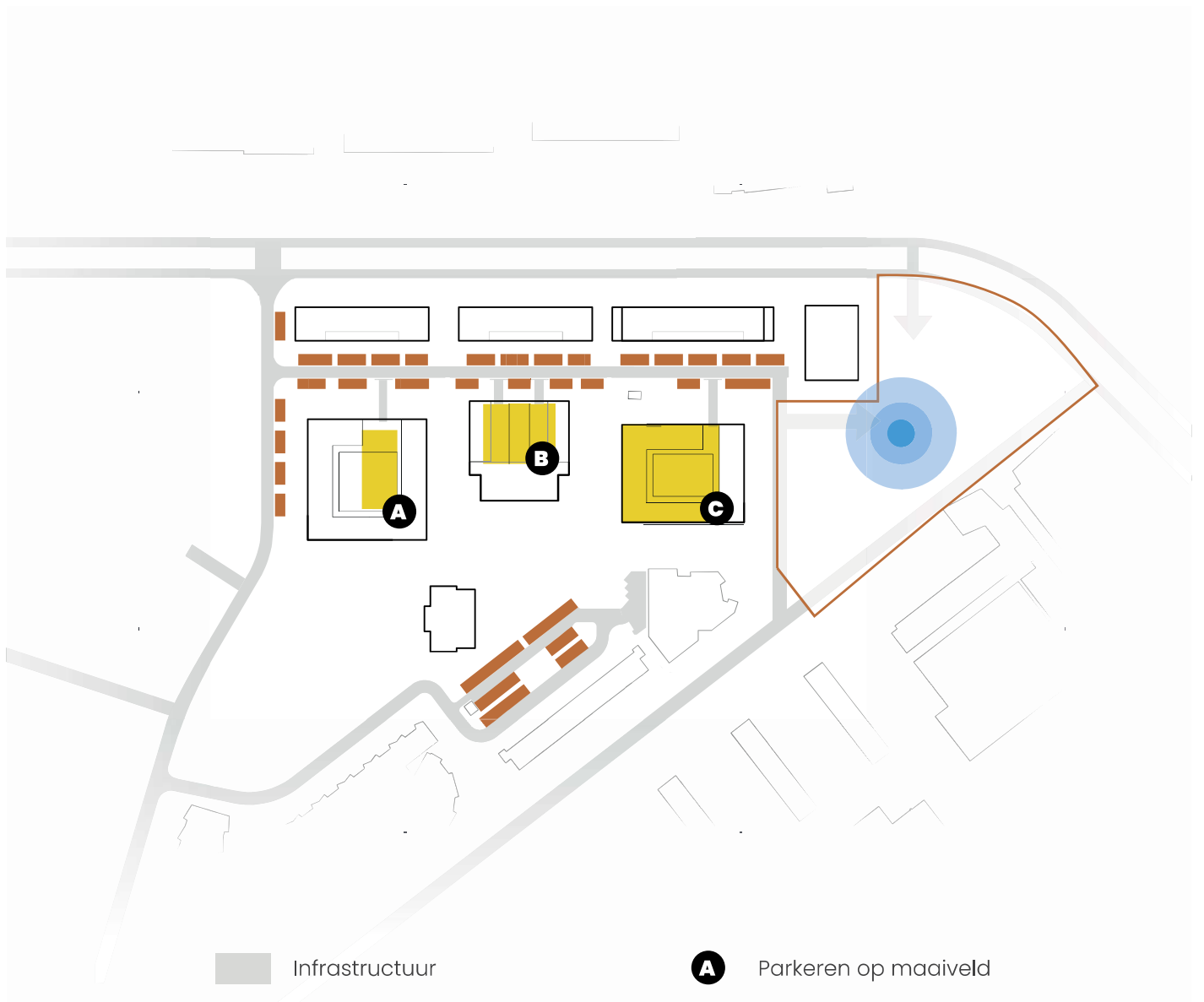
In het openbaar gebied van het nieuwe Ludgeruskwartier is de auto voor een groot deel als ondergeschikt aanwezig ten opzichte van voetgangers en fietsers. We gaan uit van het STOMP principe, waarbij we prioriteit geven aan meer duurzame vormen van mobiliteit. Door de realisatie van een (deels) nieuwe ontsluitingsweg tussen het deelgebied 'laan' en deelgebied 'park', wordt het parkeren voor de bewoners in de nabijheid van de woningen opgelost.

Deze ontsluitingsweg wordt groen ingericht met laanbeplanting, solitaire en groepsgewijze beplanting, waarbij de auto's parkeren tussen het groen. De weg leidt tevens naar een drietal parkeerhoven, die aan de binnenzijde van de gesloten bouwblokken zijn gelegen. Het meest oostelijke bouwblok wordt ingericht met een halfverdiepte parkeervoorziening.

Aan de zuidzijde van het plangebied worden er, aanvullend aan de Eleonorastraat, parkeerplaatsen aangelegd. Een deel van het parkeren zal worden ingepast buiten het plangebied.



Basisprofiel ontsluitingsstraat
(schaal 1:200) - maatvoering indicatief



- Infrastructuur
 - 185 parkeerplaatsen openbaar
 - 118 parkeerplaatsen binnen gebouwcontour
 - Parkeren buiten plangebied, circa 160 parkeerplaatsen
- A Parkeren op maaiveld
 - B Parkeren op maaiveld, onder dek
 - C Parkeren in halfverdiepte parkeeroplossing

Voor het plan Ludgeruskwartier is, net als elke andere ontwikkeling in Deventer, het parkeerbeleid met de parkeernormen van toepassing, zoals die door de gemeenteraad (2013) zijn vastgesteld.

In het parkeerbeleid valt het Ludgeruskwartier in de zone 'Rest bebouwde kom'. Hier geldt voor 'Huur, etage, midden/ goedkoop' een norm van 1,3, waarvan een bezoekersaandeel van 0,3. Er wordt in de normering geen onderscheid gemaakt voor bijvoorbeeld verschillende doelgroepen of woninggroottes. Voor grondgebonden 'Huurhuis, sociale huur' geldt ter plaatse een norm van 1,5 waarvan een bezoekersaandeel van 0,3. Voor 'Koop, etage, goedkoop' wordt de norm van 1,5 gehanteerd, waarvan een bezoekersaandeel van 0,3.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt een onderscheid gemaakt tussen fase 1 en de overige fase. In fase 2 en 3 wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen berekend op basis van de parkeernorm. Speciaal aandachtspunt daarbij is de categorisering van de woningen onder de 45m². Deze woningen kunnen getypeerd worden als 'kamerverhuur zelfstandig, niet studenten', met een parkeernorm van 0,7 (waarvan een bezoekersaandeel van 0,2).

Fase 1 heeft daarmee 263 parkeerplaatsen nodig voor de woningbouw. 55 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in gebouw 2. Het totaal aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor fase 1 is daarmee 208 parkeerplaatsen. Dit aantal komt in aanmerking voor dubbelgebruik met het winkelcentrum mits deze parkeerplaatsen toegankelijk zijn vanuit het winkelcentrum.

Voor het dubbelgebruik moet uitwisseling gefaciliteerd zijn. Voor het dubbelgebruik wordt het drukste moment (aanwezigheidspercentage) gehanteerd. Volgens het parkeerbeleid (o.b.v. kencijfers uit CROW) is dat voor winkelen en wonen de zaterdagmiddag: waarbij 100% van bezetting is vanuit de functie winkelen en 60% bezetting vanuit de functie wonen. Er wordt uitgegaan van een scenario waarbij de parkeerplaatsen op de parkeerstraat wel in aanmerking komen voor dubbelgebruik.

De uitkomst van de berekening is het aantal parkeerplaatsen wat moet worden toegevoegd aan de (bestaande) parkeervoorziening van het winkelcentrum om dubbelgebruik te kunnen toestaan door bewoners. Dit is in feite het tekort aan parkeerplaatsen wat in het plan zit. Parkeerplaatsen die door de inpassing of andere ontwikkelingen in de omgeving moeten worden verwijderd, worden gecompenseerd in de nieuwe voorziening. Dit is echter niet van belang voor het woonbedrijf.

PARKEERBALANS MET DUBBELGEBRUIK IN OPENBARE RUIMTE VAN FASE 1

24 woningen <45m² norm 0,7

16,8 p.p.

189 woningen >45m² norm 1,3

245,7 p.p.

Totaal

263 p.p.

Parkeren onder gebouw 2

-55 p.p.

Totaal toevoegen parkeren openbare ruimte fase 1:

208p.p

Dubbelgebruik openbare ruimte 60%

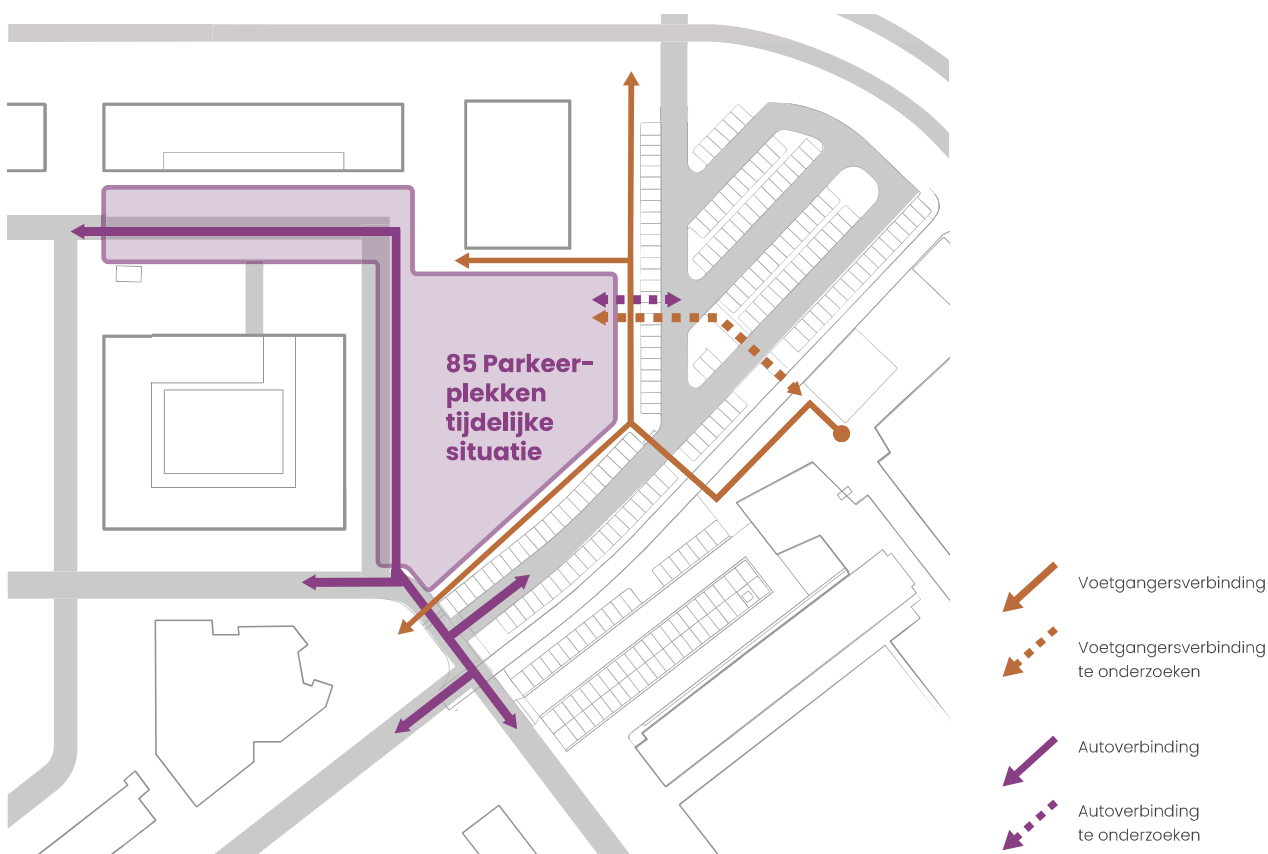
125 p.p

Indien parkeerstraat uitwisselbaar is voor dubbelgebruik

-40 p.p.

Totaal

85 p.p. toevoegen parkeervoorziening winkelcentrum



Bovenstaande afbeelding geeft de tijdelijke situatie parkeren voor de ontwikkeling van fase 1 weer. De tijdelijke voorziening beschikt over:

- 85 parkeerplaatsen
- 2 of 3 directe auto-verbindingen met het bestaande parkeerterrein ten behoeve van dubbelgebruik winkelcentrum.
- Goede wandelverbindingen naar het winkelcentrum.
- Goede wandelverbindingen naar woongebouwen.

6.4 Sociale verbinding

Een groot deel van de toekomstige woningen zijn in een autovrije parkzone gesitueerd. Dit draagt bij aan een prettige ruimtelijke relatie tussen woning en buitenruimte. Deze relatie dient in de vervolgfases nader te worden uitgewerkt. Alle gebouwen in het Ludgeruskwartier krijgen eenzijdige uitstraling. Hierbij wordt de aansluiting op het maaiveld vormgegeven met voordeuren en collectieve entrees van de appartementengebouwen. De entrees van de gebouwen richten zich op het park. Deze parkentrees hebben een uitnodigende uitstraling en activeren de openbare ruimte. De openbare ruimte is goed toegankelijk, en (ontmoetings)plekken zijn met elkaar verbonden. (Gemeenschappelijke) fietsenbergingen worden meeontworpen in de architectuur van de gebouwen en dragen bij aan een prettige beleving.



Basisprofiel van de aaneengesloten parkzone
(schaal 1:400) - maatvoering indicatief



Openbare ruimte

-  Fietsroute
-  Wandelroute
-  Indicatie speel- en ontmoetingsplek
-  OV halte bus

Aansluiting van het gebouw op de openbare ruimte

-  Indicatie entree fietsparkeren
-  Indicatie Parkentree
-  Indicatie entree parkeervoorziening
-  Indicatie positie maatschappelijke voorziening
-  Indicatie Wonen
-  Indicatie positie functionele ruimtes zoals (fietsen) bergingen

Langs de woongebouwen loopt een groene parkeerstraat waarvanuit bewoners eenvoudig naar hun woning kunnen lopen.



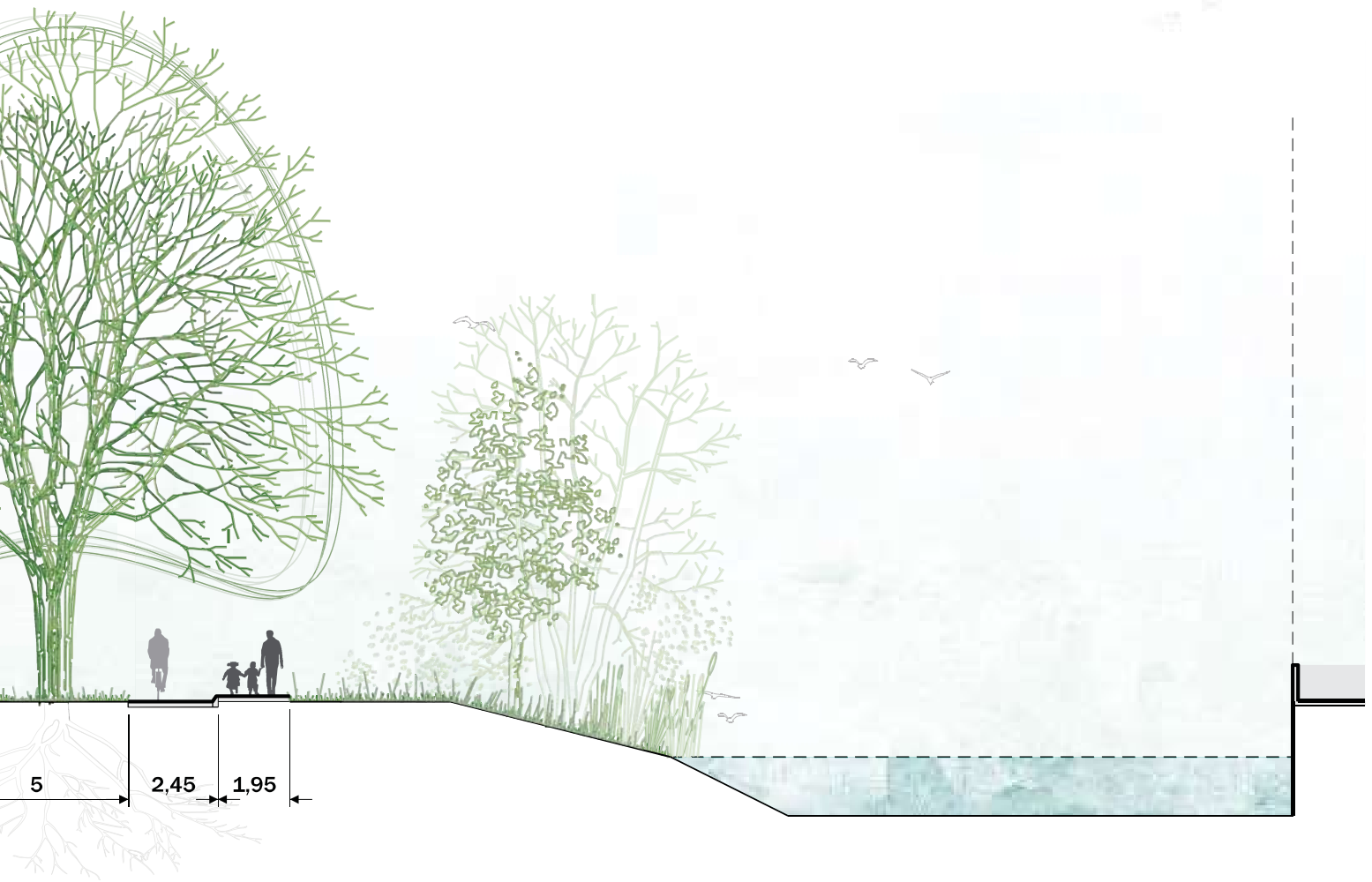


De Lebuinuslaan is onderdeel van het Hanzetracé. De opzet van het profiel moet daarom in een breder perspectief worden bekeken. Hiervoor wordt het Ontwikkelperspectief N337-zone opgesteld.

Aan de zuidzijde van de doorgaande weg met laanbomen, wordt de bestaande ventweg omgevormd tot een (autovrij) fietspad met daarlangs een trottoir. Deze sluiten aan op het reeds bestaande fiets- en voetpad westelijker op de Lebuinuslaan, ter hoogte van de Marke Zuid. Aanliggend aan de fietsroute wordt een trottoir gemaakt dat nieuwe woon- gebouwen aan deze zijde ontsluit. In de overgang naar de gebouwen wordt een overgangszone gemaakt met hagen en ruimte voor bezoekers om hun fiets te parkeren.



Basisprofiel van de Lebuinuslaan (schaal 1:200) - maatvoering indicatief



6.5 Afvalinzameling

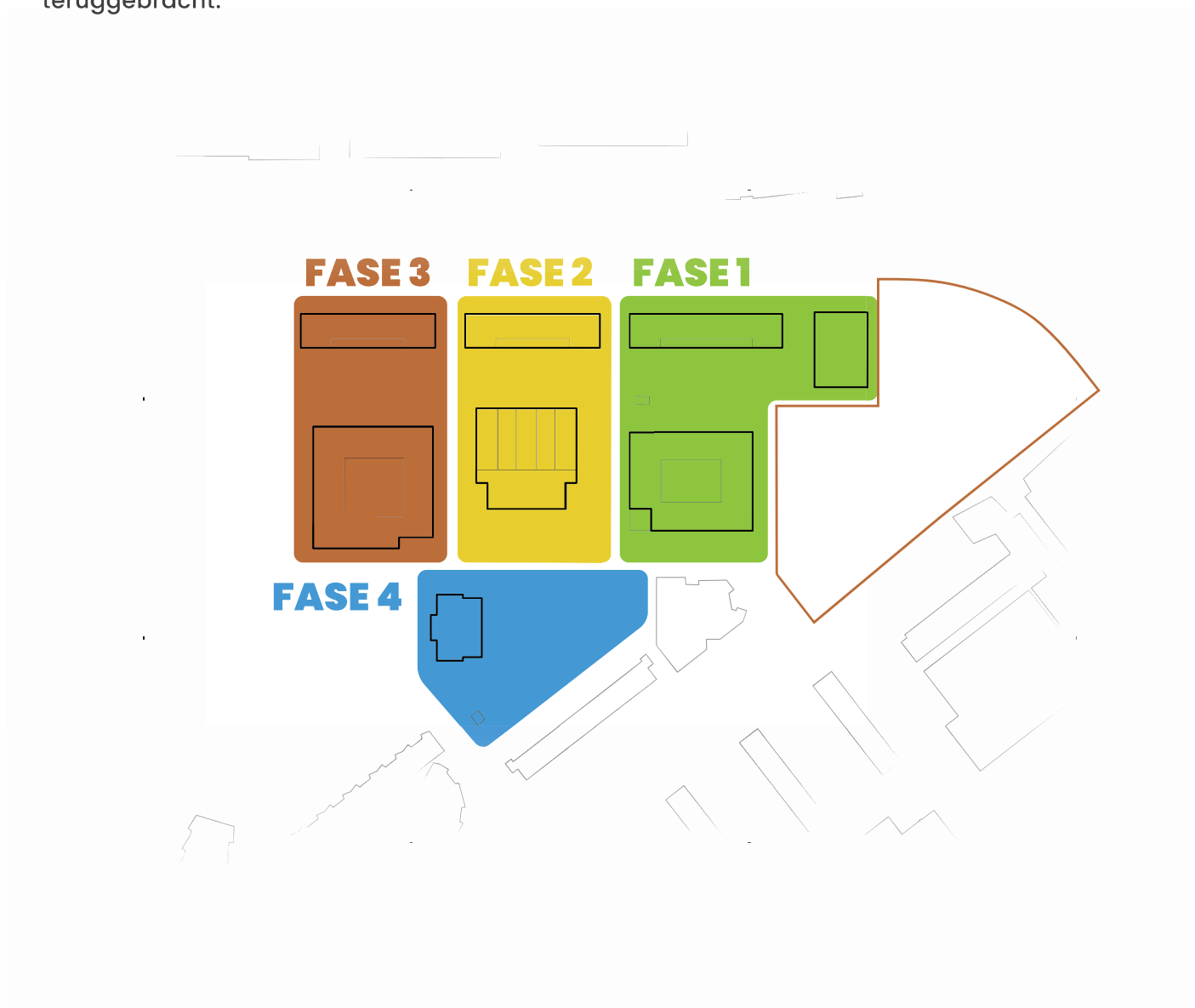
De afvalinzameling van de buurt gaat nu nog deels via minicontainers. Straks zal al het afval via ondergrondse containers worden opgehaald. Deze containers worden gesitueerd langs ontsluitingswegen op knooppunten van voetgangersinfrastructuur, in de nabijheid van de entrees van de woningen. In een aantal gevallen zijn bestaande locaties te handhaven. De definitieve posities van de afvalcontainers, zullen in de nadere uitwerking worden bepaald.



Afvalinzameling langs ontsluitingswegen en op knooppunten van voetgangersinfrastructuur

6.6 Fasering

Het plan wordt in vier fases ontwikkeld. De gefaseerde planvorming is er onder meer op gericht dat bewoners van de bestaande buurt die willen terugkeren, bij oplevering van fase 1 al zoveel mogelijk kunnen worden teruggebracht.



6.7 Programma

In het ambitiesdocument is bepaald dat het bestaand aantal sociale woningen minimaal dient terug te komen (256 woningen), en zal worden aangevuld met woningen in het middensegment en koopwoningen. In de uitwerking naar dit stedenbouwkundig plan is het totaal aantal woningen bepaald op ca. 450-460 woningen.

Fase 1 bestaat volledig uit sociale huurwoningen, om terugkeerders van de bestaande buurt zo vroeg mogelijk een nieuwe woning te kunnen bieden. Binnen de sociale huurwoningen bestaat differentiatie om verschillende doelgroepen te kunnen bedienen.

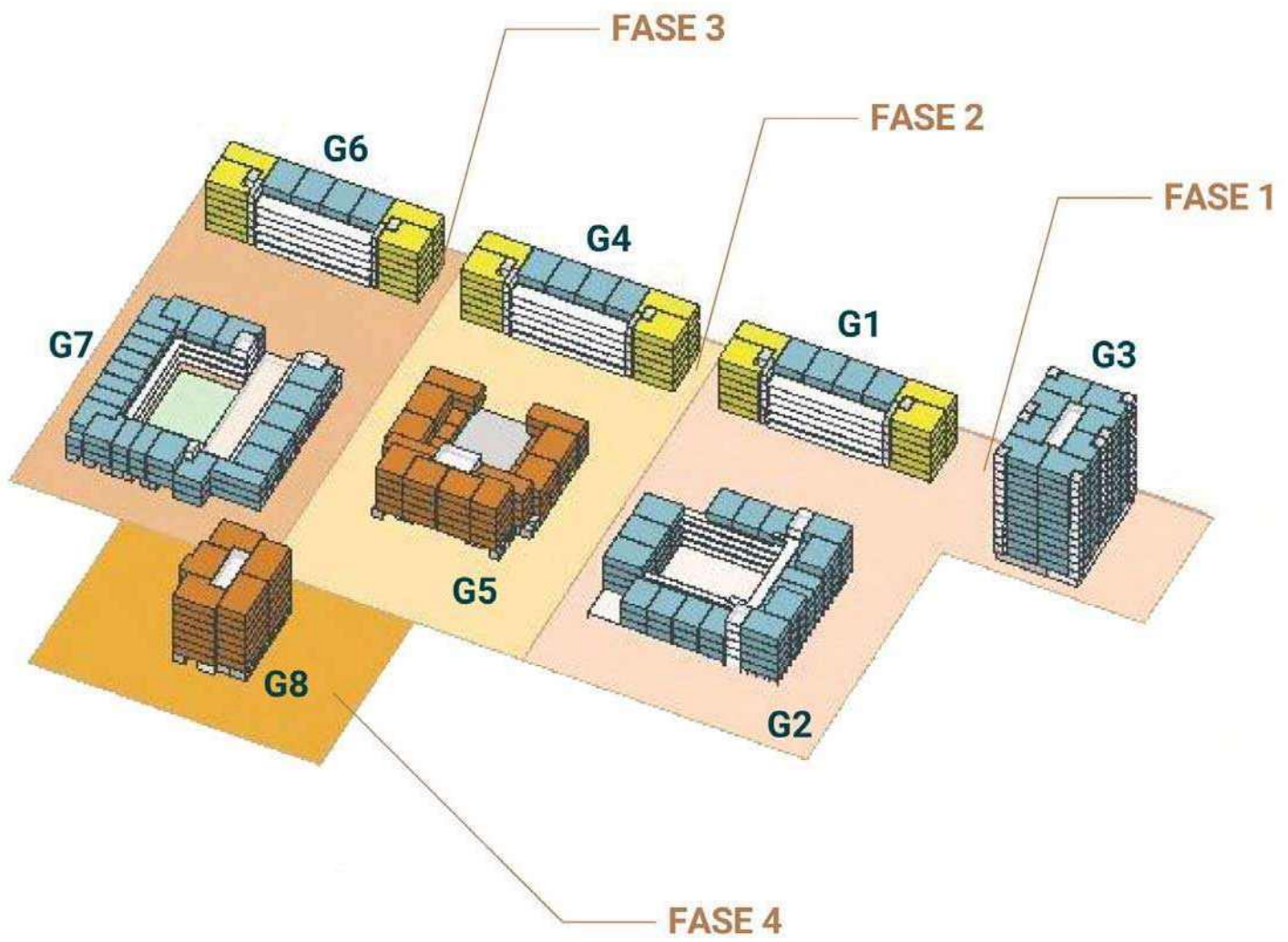
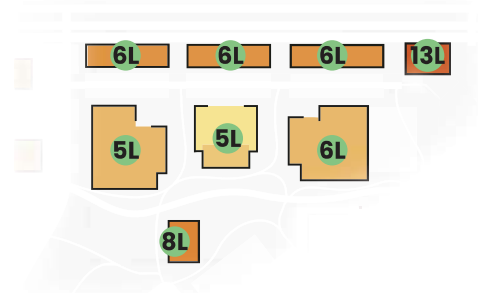
Bij de uitwerking van gebouw 8 is er nog ruimte om de exacte positie te wijzigen als dit:

1. Ruimtelijk meer kwaliteit oplevert
2. Dit mogelijk is met handhaving van bestaande bomen

	Prijs	Segment	Aantal	
Sociale huur				
Kwaliteitskortingsgrens	€ 454	sociale huur	53	12%
Eerste aftoppingsgrens	€ 650	sociale huur	80	17%
Tweede aftoppingsgrens	€ 697	sociale huur	92	20%
Liberalisatiegrens	€ 880	sociale huur	72	16%
Middenhuur				
Laag		middenhuur	0	0%
Hoog	€ 1.008	middenhuur	75	16%
Duur		middenhuur	0	0%
Koopwoningen				
Sociale koopprijs	tot € 250.000	koop	0	0%
Betaalbare koop laag	tot € 300.000	koop	0	0%
Betaalbare koop middel	tot € 355.000	koop	0	0%
Betaalbare koop hoog	tot € 390.000	koop	50	11%
Dure koop	vanaf € 390.000	koop	37	8%
			459	

Tabel woonprogramma
Beeld: Woonbedrijf Iederl

Indicatie maximale bouwhoogte



Driedimensionale weergave woonprogramma en gebouwnummers
 Beeld: SVP architectuur en stedenbouw

- Sociale huur
- Middenhuur
- Koop

Het Ludgeruskwartier is straks goed verbonden, met een stedelijke uitstraling naar het winkelcentrum Keizerslanden en de Lebuïnuslaan.





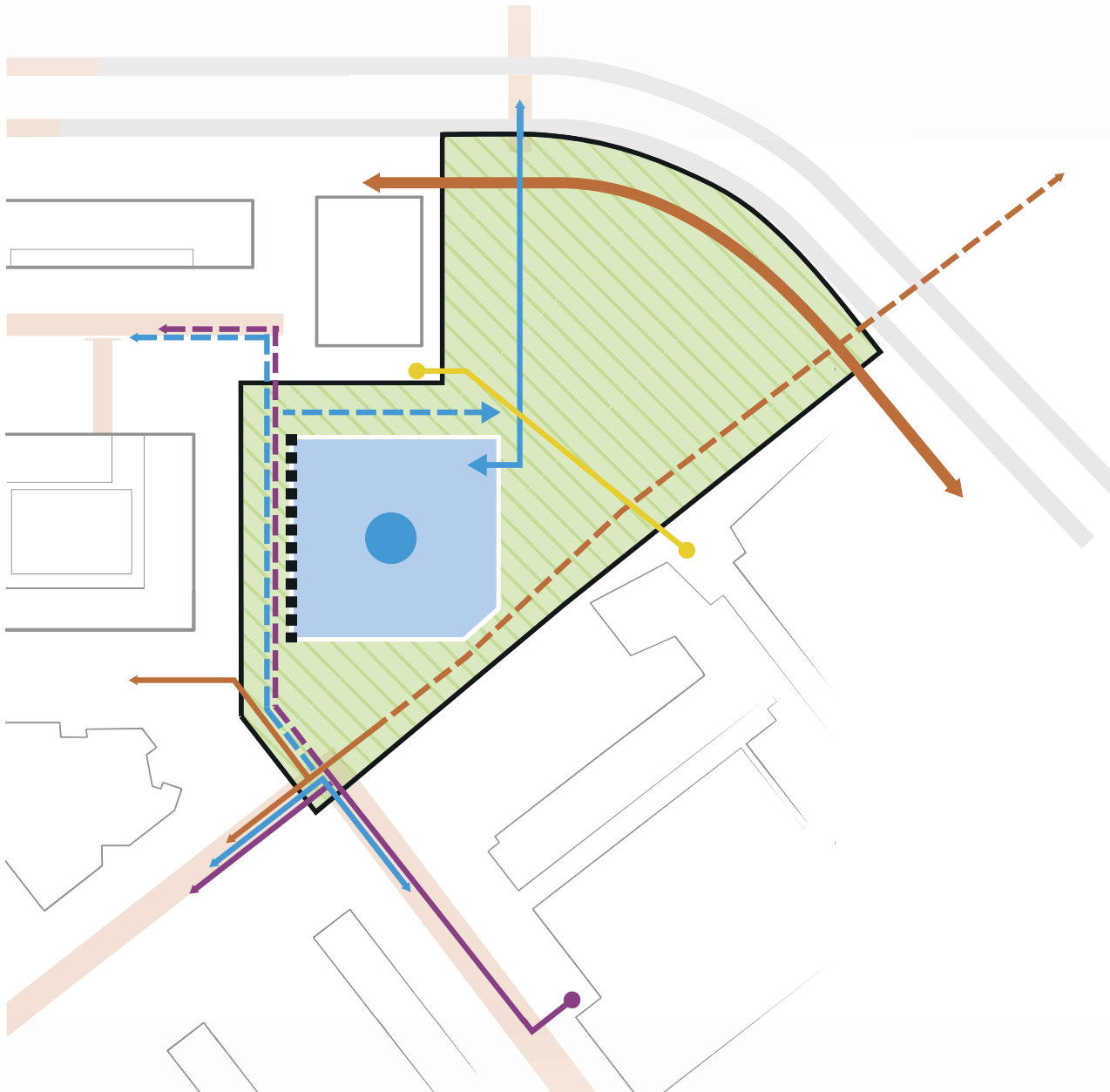
6.8 Uitgangspunten nader uit te werken gebied

Aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan het parkeerterrein van het winkelcentrum Keizerslanden ligt een integrale ontwerp-opgave die nadere uitwerking behoeft. Hier wordt in de nabije toekomst een fietstunnel gerealiseerd. Om die zorgvuldig in te passen zullen er in het bestaande parkeerterrein aanpassingen worden doorgevoerd. Deze aanpassingen zullen ruimtelijk geïntegreerd moeten worden met de noodzaak om hier een nieuwe voetgangersroute in te passen, die de maatschappelijke voorziening in de woontoren en het winkelcentrum met elkaar verbindt. De route kan ook benut worden als veilige voetgangersroute over het parkeerterrein, voor het winkelend publiek.

Ook zal er in dit gebied een parkeervoorziening worden ingepast, die de in potentie als dubbel gebruik benut kan worden tussen woonomgeving en winkelgebied.

Bij de herinrichting van dit gebied is het randvoorwaardelijk om een volwaardige en veilige logistieke route te realiseren, voor het winkelcentrum. De bestaande locatie aan de Graaf Florisstraat zal hierin worden gehandhaafd. Voor deze route zijn een tweetal opties in beeld. Als eerste via de nieuwe ontsluitingsweg van de wijk en als tweede via de Karel de Grotelaan.

Verder is het wenselijk om het gebied te vergroenen, op een manier dat het de verblijfskwaliteit van het gebied bevordert en de kwaliteit van winkelen bevordert.



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | indicatie locatie inpassen gebouwde parkeervoorziening |  | Fietsroute Hanzetracé |
|  | Zoekgebied vergroening |  | Indicatie route fietser |
|  | Maximale bebouwingslijn voor gebouwde parkeervoorziening. Afstand tot nieuwbouw minimaal 20m van gevel tot gevel |  | Zoekgebied nieuwe fietsverbinding |
| | |  | Indicatie route voetganger |
| | |  | Indicatie route autoverkeer |
| | |  | Indicatie aanvullende route autoverkeer |
| | |  | Indicatie route logistiek supermarkt |
| | |  | Indicatie alternatieve route logistiek supermarkt |

Visie beeldkwaliteit

Visie

De herstructurering van het Ludgeruskwartier krijgt vorm binnen de bestaande identiteiten van de context. Deze identiteit wordt gekenmerkt als Tuinwijk. Wij willen met de herstructurering aansluiten bij deze identiteit van eenduidige stedenbouwkundige wijken met een herkenbare openbare ruimte van parkjes en tuinen met haagjes.

Tegelijkertijd verandert er in de omgeving ook het nodig, zoals de nieuwbouw van de Marke Zuid. De gemeente en opdrachtgever hebben de wens dat de herstructurering van het totale Ludgeruskwartier bijdraagt aan een nieuw elan en vernieuwde identiteit.

In deze visie op beeldkwaliteit brengen we deze twee constatering bij elkaar en noemen dit respectvol vernieuwd. Deze respectvolle vernieuwing is gestoeld op drie ambities.

1. In harmonie met de stempelstedenbouw

We omarmen de stedenbouwkundige identiteit van de stempelstedenbouw. Samenhang op wijkniveau is daarin een groot goed.

2. Prettig thuiskomen

Binnen de samenhang van de stempelstedenbouw ligt er een sterke vraag om herkenbaarheid voor de bestaande bewoners te verbeteren. Er mag meer daarin meer variatie ontstaan, met name om herkenbaarheid en het gevoel van thuis te verbeteren.

3. Hedendaags en toekomstgericht

De veranderde identiteit sluit aan bij hedendaagse maatschappelijke vraagstukken. De wijk is daarmee voorbereid voor de toekomst.

Doelstelling

De doelstelling van deze visie op beeldkwaliteit is om er voor te zorgen dat het Ludgeruskwartier een passende, leefbare en toekomstbestendige buurt wordt. Deze doelstellingen vatten we in 3 ambities.

IN HARMONIE MET DE STEMPELSTEDENBOUW

Aandacht voor ritmiek

Rustige, rationele bouw met eenduidige gebouwstructuren

Eenvoudige detaillering

Versterken identiteit Lebuïnuslaan

Robuuste collectieve groenvoorziening

PRETTIG THUISKOMEN

Sociaal veilig

Schoon en net

Duidelijke oriëntatie

Warme uitstraling

Aanleidingen voor spel en ontmoeting

Toegankelijk groen

HEDEENDAAGS EN TOEKOMSTGERICHT

Mengen van functies

Duurzaamheid en klimaatadaptatie als integraal onderdeel

Natuurinclusief

Regels

Om de ambities van het Ludgeruskwartier in de uitwerking te begeleiden zijn er 8 beeldkwaliteitsregels opgesteld. Elke regel heeft een integrale afstemming met de overige regels. De regels zijn niet bedoeld als een dwingende en volledige omschrijving, maar wil richting geven aan de verder uitwerking en de na te streven samenhang op gebiedsniveau.

1. Eén Ludgeruskwartier
2. Twee sfeergebieden
3. Alzijdige gebouwen en bouwblokken
4. Kwalitatieve buitenruimtes
5. Ritmische en eigentijdse vormgeving
6. Herkenbare entrees om prettig thuis te komen
7. Vergroenen waar mogelijk
8. Natuurinclusieve buurt

1. Eén Ludgeruskwartier

De uitstraling van het Ludgeruskwartier vormt een samenhangend pallet van bebouwing en openbare ruimte. Deze worden ontworpen in eenvoud en harmonie en hebben een eenduidige uitstraling.

REGELS ARCHITECTUUR

1. Metselarchitectuur.

Baksteen vormt het primaire gevelmateriaal, ook hout mag in de gevel worden toegepast. Metselwerk wordt uitgevoerd met genuanceerde kleur of kleurnuance tussen de stenen. De kleur van het materiaalgebruik valt binnen het voorgeschreven pallet.

2. Detaillering versterkt de basisstructuur van het gebouw.

Details sluiten aan bij de structuur van de gevel en maken de opbouw van het gebouw begrijpelijker.

3. Er is een sterke mate van repetitie in de gevel.

Er is sprake van een herhalende maatvoering en architectonische elementen hebben een eenduidige uitstraling

REGELS BUITENRUIMTE

1. Eén inrichtingsplan

De openbare ruimte wordt vastgelegd in één samenhangend inrichtingsplan.

2. Kenmerkende groeninrichting

De groeninrichting heeft een kenmerkend beeld van hagen, gazon en een variatie in boomsoorten.

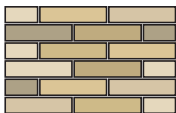
3. Speelplekken worden geïntegreerd in de planstructuur.

Kleurgebruik is terughoudend waarbij signaalkleuren worden voorkomen.

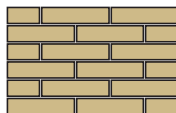
4. Samenhang tussen inrichtingselementen in de openbare ruimte.

Inrichtingselementen in de openbare ruimte worden gekozen in één samenhangende vormgeving met vergelijkbaar ogende materialen en kleuren.

Het metselwerk is genuanceerd



Baksteen met genuanceerde kleur of kleurnuance tussen de stenen.



Effen kleuren of kleuren in patroon



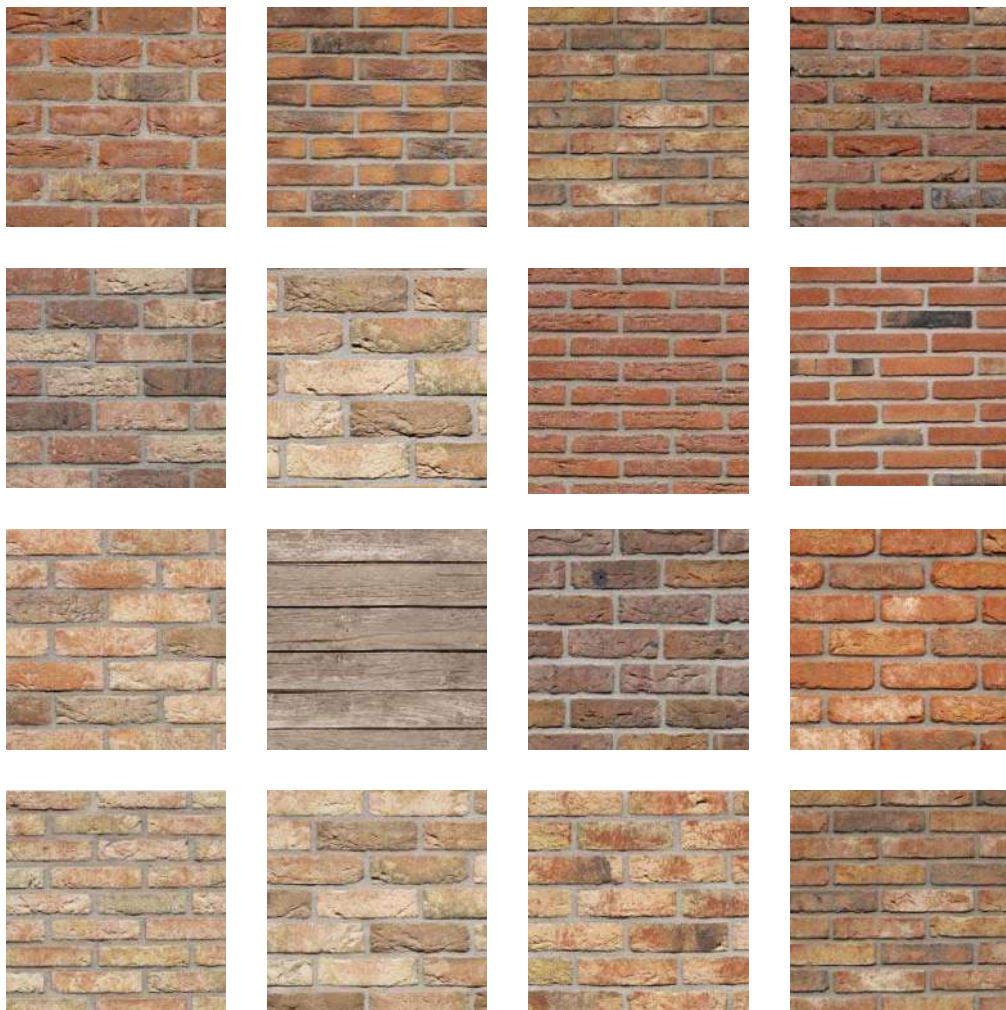
Kleuren met zeer sterk contrast

Samenhangend kleur- en materialenpallet



Bronz

Rood



Lichtbronz

Lichtrood



Inrichting van de openbare ruimte



Voorbeeld van een eigentijds vormgegeven buitenruimte met een beeldtaal van hagen, gazon en bomen



Voorbeeld van een speelvoorziening die is geïntegreerd in een parkachtige inrichting



Voorbeeld van een speelvoorziening met terughoudend kleurgebruik

2. Twee sfeergebieden

Het Ludgeruskwartier wordt in harmonie ontworpen met de karakteristieken van de bestaande strokenbouw in de buurt. In- en langs het park kunnen de bouwblokken in kleur- en materiaalgebruik licht variëren.

De blokken langs de Lebuïnuslaan hebben een repeterend karakter met een homogene uitstraling en kennen een identiek materiaalgebruik. Daardoor ontstaat onderscheid tussen park- en laanbebouwing. In de vormgeving van de openbare ruimte wordt ook onderscheid gemaakt tussen een formele laanstructuur en een informele parkstuctuur

REGELS ARCHITECTUUR

- 1. Lichte variatie in kleurnuances**
De materialisering van de architectuur kent een lichte variatie tussen de gebouwen en bouwblokken in het in paragraaf 1 omschreven pallet.
- 2. Repetitie langs de Lebuïnuslaan**
Laanbebouwing langs de Lebuïnuslaan heeft een identieke uitstraling en materiaalkeuze.
- 3. Accentbebouwing is schakel**
Het hoogbouwaccent heeft een schakelfunctie en sluit in kleurstelling aan op de materialisering van het winkelcentrum

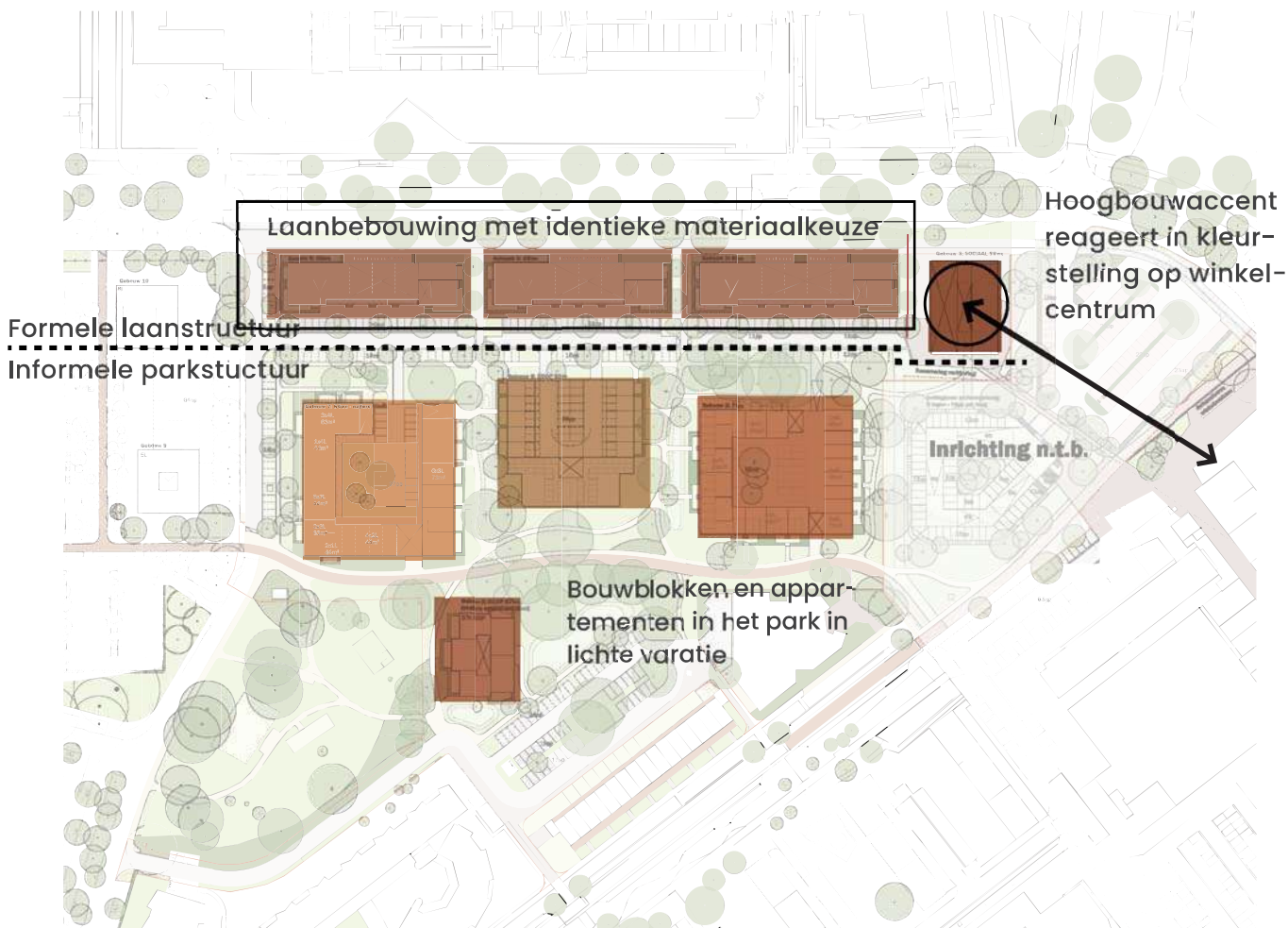
REGELS BUITENRUIMTE

- 1. Formele laanstructuur**
Langs de Lebuïnuslaan wordt ontworpen in een orthogonale, formele structuur
- 2. Informele parkstuctuur**
Het park wordt ingericht met slingerende paden, natuurlijk ogende verhardingsmaterialen en eventueel glooiingen in het landschap.



Park- en laanbebouwing

Voorgeschreven kleurnuance



Deelgebieden park en laan

Uitstraling formele laanstructuur

Materialisering in verlengde van openbare ruimte rondom het winkelcentrum Keizerslanden met rode en grijs / antraciete tinten.

Voorbeelden materiaalgebruik:



Gebakken klinker



Betonklinker antraciet

Uitstraling informele parkstructuur

Materialen met een natuurlijke uitstraling zoals open verharding en halfverharding

Voorbeelden materiaalgebruik:



Halfverharding



Open verharding

3. Alzijdige gebouwen en bouwblokken

De bouwblokken worden rondom alzijdig ontworpen. Uitgangspunt is dat er geen uitgesproken zijkanten herkenbaar zijn. Omdat het niet mogelijk is om rondom woongevels te realiseren zal er op plekken sprake zijn van zijkanten. Deze overgangen zullen zorgvuldig moeten worden mee ontworpen en gematerialiseerd om continuïteit van de contour van de bouwblokken rondom te garanderen.

REGELS ARCHITECTUUR

1. **Alle gevels grenzend aan openbaar gebied worden vormgegeven als representatieve gevel.**

De bouwblokken zijn alzijdig met rondom voorzijden en geen uitgesproken zijkanten of achterkanten.

2. **Bouwblokken worden als gesloten bouwblokken gemaakt.**

Daar waar gevelwanden van een bouwblok niet bestaan uit woongevels, blijft de alzijdige contour en kwaliteit van een bouwblok leidend. De contour wordt afgemaakt met materialen die in alle zijden van het bouwblok worden toegepast. Hierbij kan er sprake zijn van een groene invulling. Afwijkend gematerialiseerde schuttingen op de erfgrans zijn niet toegestaan.

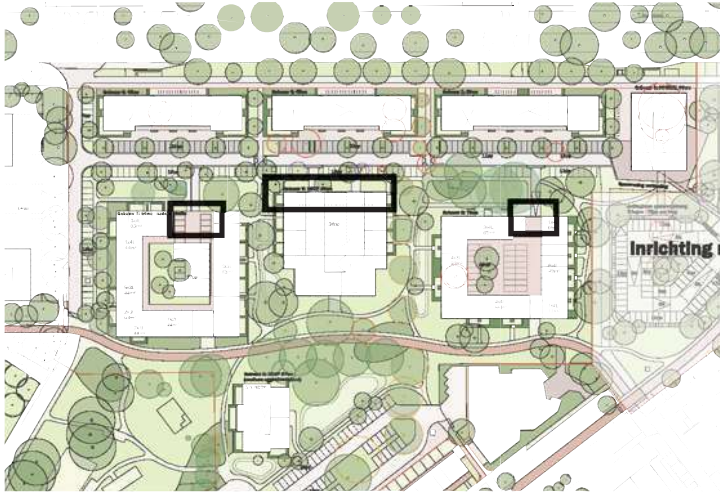
3. **Levendige plint**

De invulling van de plint zet in op een goede interactie tussen binnen buiten, er zijn geen dichte geveldelen van meer dan 10 meter.

REGELS BUITENRUIMTE

1. **Toegangspaden worden zo veel mogelijk gecombineerd toegepast.** Hierdoor worden paden gereduceerd.

2. **Zone van hagen en gazon.** Rondom de gebouwen en bouwblokken wordt een zone aangelegd met hagen.



Zones waar alzijdigheid om bijzondere aandacht vraagt.



Voorbeeld van alzijdig maken bouwblok



Voorbeeld van alzijdig maken bouwblok met een groene invulling.

4. Kwalitatieve buitenruimtes

Het is de bedoeling dat de toekomstige bewoners op een prettige manier van hun buitenruimte kunnen genieten, zonder dat dit ten koste gaat van de beleving van anderen. Buitenruimte draagt juist bij aan sociale verbinding en ontmoeting. Vanuit deze gedachte zijn een aantal regels op met betrekking tot de vormgeving van de buitenruimte geformuleerd.

REGELS ARCHITECTUUR

1. **Balkons en galerijen zijn een integraal onderdeel van de architectuur.**
Materiaalkeuzes en vormgeving worden afgestemd op die van het bouwblok.
2. **Geen volledig open balkons**
Balkons zijn bij voorkeur relatief gesloten waardoor hier voldoende privacy wordt ervaren.
3. **Leefgalerijen**
Aan de zuidzijde van de laanbebouwing langs de Lebuïnuslaan worden leefgalerijen toegepast. Langs de leefgalerie worden klimplanten geplant in de volle grond die langs de gevel omhoog groeien.
4. **Relatie tussen binnen en buiten**
De woninggevels faciliteren maximale uitwisseling door toepassing grote en te openen delen zoals deuren, schuifpuien en/of te openen ramen tot de grond.

REGELS BUITENRUIMTE

1. **Buitenruimtes zijn geïntegreerd vormgegeven in de architectuur.**
De vormgeving van de buitenruimte wordt afgestemd op de architectuur
2. **Haagjes rond private ruimte**
De private ruimte van de bewoners wordt op maaiveld omzoomd met lage hagen. Het is niet toegestaan bouwkundige of hoge erfafscheidingen te maken.
3. **Het ontwerp van de buitenruimte draagt bij aan ontmoeting.**
Buitenruimtes worden zodanig ontworpen dat mensen gestimuleerd worden om elkaar te ontmoeten en sociale interactie plaatsvindt.



Niet: volledig open balkon



Wel: afrastering van het balkon geeft privacy



Voorbeeld van een leefgalerij



Voorbeeld van een tuin met haag.

5. Ritmische en eigentijdse vormgeving

De geleding van de gevels is een eigentijdse interpretatie van de typerende ritmische vormgeving van de bestaande strokenbouw. Deze uitstraling is ook terug te vinden in de openbare ruimte.

REGELS ARCHITECTUUR

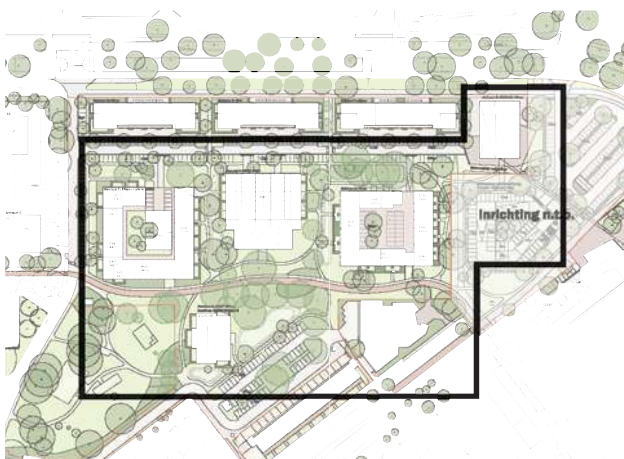
1. **Verticaliteit in de laanbebouwing**
Langs de Lebuïnuslaan wordt in de gevelexpressie uiting gegeven aan de kermerkende verticaliteit die in de laanbebouwing ontstaat door de ritmiek van de portieken. Deze regel geldt alleen voor de zijde langs de Lebuïnuslaan.

2. **Raster in het park**
In de rest van het plangebied wordt zowel uiting gegeven aan horizontaliteit als verticaliteit in de gevel. De ritmiek in dit raster is nadrukkelijk gekoppeld aan de achterliggende woning waardoor deze herkenbaar is in het gevelbeeld en heeft een sterke regelmaat. De invulling binnen het raster (in het kozijn) mag variëren.

REGELS BUITENRUIMTE

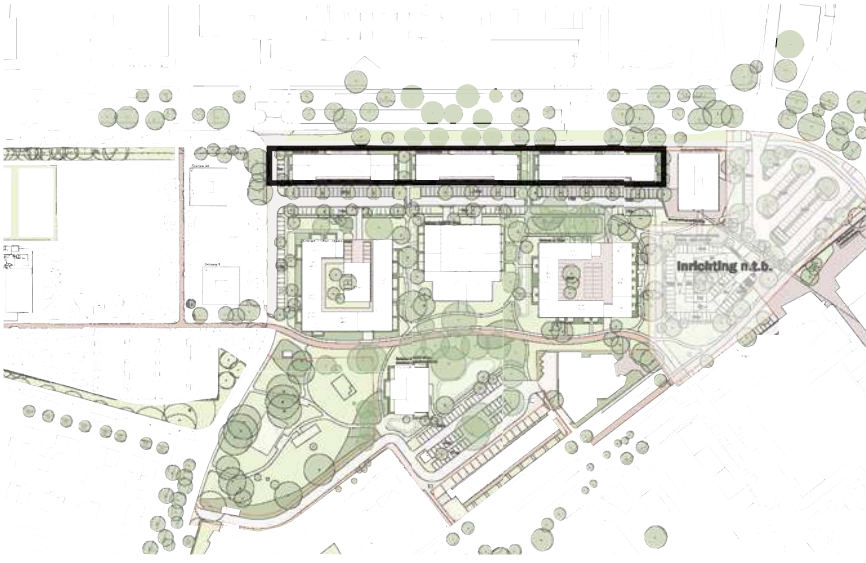
1. **Laanstructuur langs parkeerstraat**
De nieuw aan te leggen parkeerstraat langs de laanbebouwing wordt aan de noordzijde ingericht als een enkelzijdige laan met zoveel mogelijk een vaste maatvoering tussen de bomen

Raster in het park



Raster met variërende infill

Verticaliteit in de laanbebouwing



Kenmerkende verticale expressie in hedendaagse architectuur.



Huidige situatie met kenmerkende verticale expressie in de vormgeving van de portieken aan de Lebuinuslaan.

Raster gekoppeld aan individuele woningen, met variërende invulling in de kozijnen.

Ritmiek in openbare ruimte



6. Herkenbare entrees om prettig thuis te komen

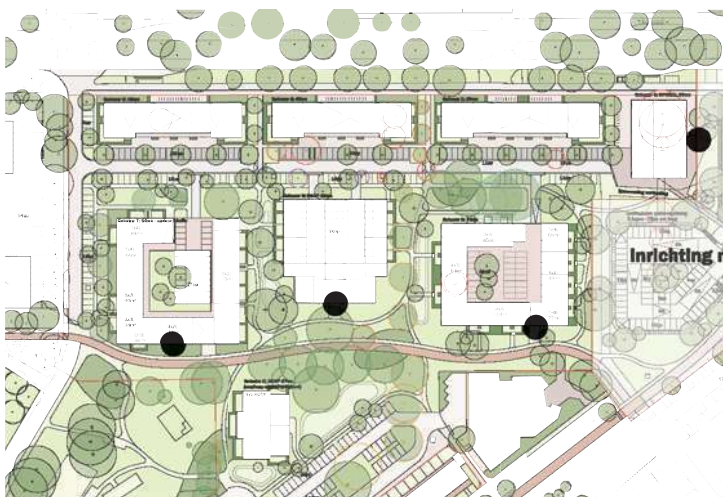
In de huidige buurt is orientatie soms lastig. Onderstaande regels zijn geformuleerd om de herkenbaarheid te verhogen en een anonieme woonomgeving te voorkomen.

REGELS ARCHITECTUUR

- 1. Tweelaagse entrees met representatie**
Op enkele plekken moeten uitnodigende en herkenbare entrees gemaakt worden. Deze worden indicatief weergegeven in het kaartbeeld onder aan de pagina. Iedere entree heeft een eigen identiteit.
- 2. Ensemble van de entree**
De samenhang tussen voordeur, gevelplastic en huisnummer draagt bij aan het gevoel van thuiskomen.
- 3. Fietsenbergingen voor bewoners als onderdeel van het architectonisch beeld**
Fietsgebruik wordt gestimuleerd door gemakkelijk toegankelijke fietsenbergingen. In het gevelbeeld is dit vormgegeven als aantrekkelijke entree.

REGELS BUITENRUIMTE

- 1. Vormgeven aan entree in de openbare ruimte**
De parkentree van het gebouw wordt geaccentueerd in de openbare ruimte waardoor een entreepleintje ontstaat. Dit krijgt bijvoorbeeld vorm door een verbreding van de verharding of toevoeging van een zitelement.
- 2. Stimuleren van ontmoeting**
De overgang tussen openbaar en prive draagt bij aan ontmoeting. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van een zitelement of een "praatpaal".



Indicatie locatie tweelaagse entree



Voordeur wordt gemarkeerd waardoor herkenbaarheid wordt versterkt



Entreezone met architectonische verfijning (luifel, huisnummer, detail deur) versterkt gevoel van thuiskomen



Voorbeeld van een fietstalling als onderdeel van het architectonisch beeld



Tweelaagse entree



Voorbeeld van een eentreeplein bij de entree met een zitelement



Voorbeeld van een "praatpaal"

7. Vergroenen waar mogelijk

Het bestaande groene karakter in de openbare ruimte wordt zo veel mogelijk behouden, en waar mogelijk versterkt. Op enkele plekken biedt de architectuur aanleiding voor aanvullende vergroening.

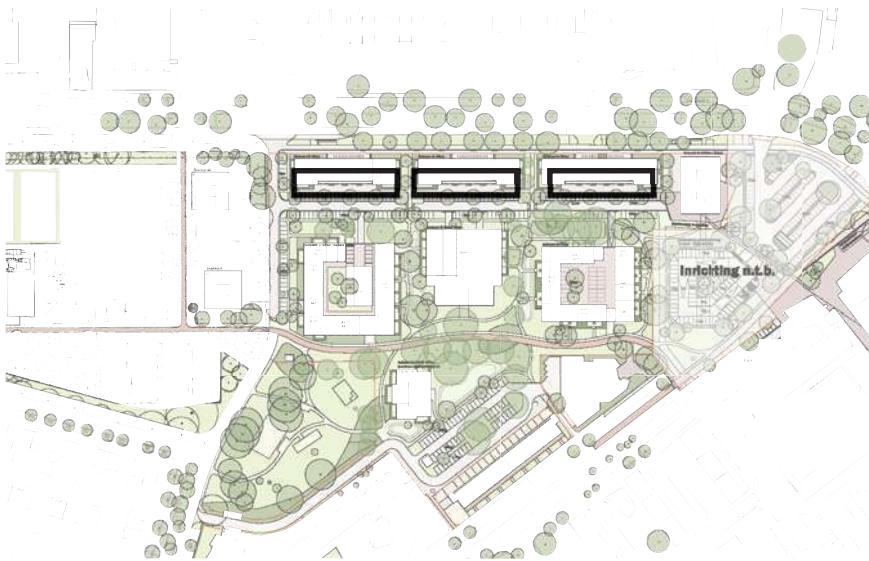
REGELS ARCHITECTUUR

1. **Vergroening leefgalerijen.**
Groen in leefgalerijen wordt meeontworpen door het toepassen van klimplanten, geplant in de volle grond, voorzien van voldoende klim- en groei-condities.
2. **Vergroening binnenzijde bouwblok.**
De galerijen aan de binnenzijde van de bouwblokken worden vergroend door het toepassen van klimplanten, voorzien van voldoende klim- en groei-condities.

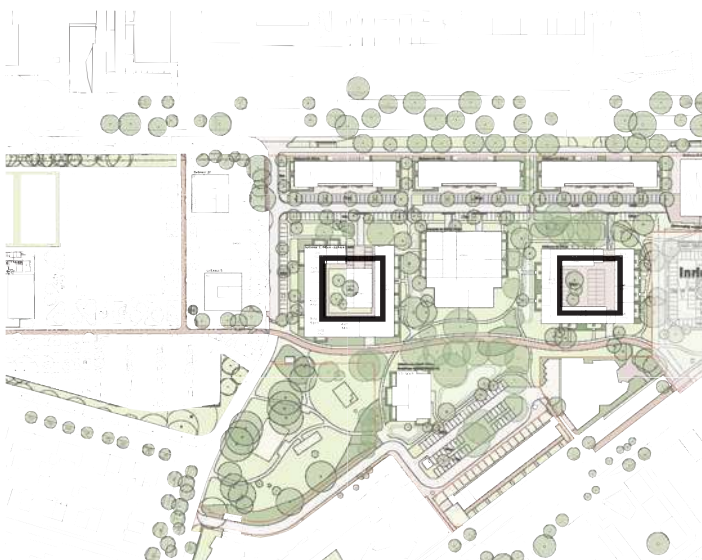
REGELS BUITENRUIMTE

1. **Handhaven bestaande bomen.**
Er wordt gestreefd naar het maximaal handhaven van de groenstructuur.
2. **Verharding wordt geminimaliseerd.**
De openbare ruimte wordt ingericht met een beperkt verhardingsbeeld. Grote aaneengesloten verhardingsvlakken dienen vermeden te worden.
3. **Parkeren op open verharding.**
Het streven is om open verharding toe te passen bij de parkeerplaatsen.

Vergroening leefgalerijen



Vergroening binnenzijde bouwblok



8. Natuurinclusieve buurt

Natuurinclusief bouwen wordt geïntegreerd in architectuur. De ingrepen in de gebouwen worden ecologisch onderbouwd, zodat de onderkomens voor de dieren ook passen bij hun habitatseisen. De gebouwgebonden maatregelen worden door de architecten meegenomen in het integrale ontwerp. De nest- en kraamkasten vormen daarmee een onderdeel van het architectonisch ensemble.

REGELS ARCHITECTUUR

1. **Natuurinclusief bouwen wordt geïntegreerd in architectuur.**
Ingrepen zijn ingetogen, of vormen een bijzonder architectonische verbijzondering als onderdeel van het totale gevelbeeld.

REGELS BUITENRUIMTE

1. **Erfafscheidingen in de vorm van hagen dragen zo veel mogelijk bij aan de biodiversiteit**
Dit kan bijvoorbeeld door het realiseren van gemengde hagen, van inheemse soorten of bloeiend.
2. **Ecologische waarde**
In de inrichting van het park is het wenselijk vaste beplanting met bloeiwijze jaarrond toe te passen als aanvulling op het beeld van gazon, hagen en bomen. Dit heeft een meerwaarde voor de ecologie.



Ecologische waarde in de buitenruimte



Natuurinclusiviteit als architectonische verbijzondering

VO Stedenbouwkundig plan, 19/12/2024

Bijlage financiële consequenties en dekking

Financiële consequenties en dekking

De uitvoering van de anterieure overeenkomst en het stedenbouwkundigplan resulteren in de herontwikkeling van het Ludgeruskwartier. De totale financiële omvang hiervan bedraagt circa € 7,7 miljoen. Dit betreft een financieel tekort waar zowel de gemeente als Woonbedrijf Ieder1 gezamenlijk in bijdragen. De financiële omvang is als volgt opgebouwd:

	Totaal	Bijdrage Woonbedrijf Ieder1	Gemeentelijke Bijdrage
Investing - Openbare Ruimte & Parkeren	5.151.000	€ 2.127.000	€ 3.024.000
Investeering - Riolering	1.734.000	€ 728.000	€ 1.006.000
Exploitatie - Mutatie Voorziening Grondexploitatie	65.000	€ 0	€ 65.000
Exploitatie - Plankosten	731.000	€ 347.500	€ 383.500
Totaal	7.681.000	3.202.500	4.478.500

Voor de gemeentelijke taken worden een bijdrage gevraagd van circa € 4,5 miljoen (inclusief indexatie). In de huidige begroting 2025 e.v. zijn hiervoor nog geen middelen begroot. De gemeentelijke bijdrage omvat kosten met betrekking tot de planvorming, een investering in de openbare ruimte, een investering in de riolering en klimaatadaptatie en een investering in de gebouwde parkeervoorziening. Dit voor de periode 2025-2030.

Opgemerkt dient te worden dat de bijdrage van Woonbedrijf Ieder1 hier exclusief indexatie is vermeld. Op basis van de anterieure overeenkomst met Woonbedrijf Ieder1, zal de daadwerkelijke verrekening van de bijdrage wel worden geïndexeerd.