

Terugkoppeling informatieavond De Marke Noord 20 maart 2025

Op 20 maart 2025 heeft er een informatieavond plaatsgevonden voor de omwonenden van De Marke Noord.

Tijdens deze avond zijn de omwonenden geïnformeerd over de ontwikkelingen van de locaties De Marke Noord en De Marke Zuid. Op de locatie van De Marke Zuid zijn de werkzaamheden in volle gang. In de komende jaren wordt hier een nieuwe vmbo-school voor de leerlingen van het Etty Hillesum Lyceum locaties Marke Zuid en Marke Noord gebouwd. Ook sporthal Keizerslanden wordt opnieuw gebouwd op De Marke Zuid.

Na de oplevering van de nieuwe sporthal en school komt de locatie De Marke Noord beschikbaar voor woningbouw. Om woningbouw mogelijk te maken is de eerste stap het opstellen van een Nota van Uitgangspunten, welke ter besluitvorming wordt voorgelegd aan het college. Hierin worden op basis van een sociaal-ruimtelijke analyse de contouren en uitgangspunten voor een ontwikkeling geschetst, in samenhang met de omgeving. Met de Nota van Uitgangspunten wordt het kader neergelegd voor een toekomstbestendige woningbouwtoevoeging voor Deventer.

De contouren en de uitgangspunten van de ontwikkeling zijn vertaald in een uitgangspuntenkaart. Tijdens deze avond zijn de omwonenden meegenomen in de uitgangspuntenkaart en zijn de uitgangspunten toegelicht.

Uitgangspunten

De volgende uitgangspunten zijn deze avond gedeeld:

- 250 woningen
- 30% sociale huurwoningen
- 40% betaalbaar huur of koopwoningen (tot 405.000 euro, prijspeil 2025)
- 30% vrije sector huur of koopwoningen (vanaf 405.000 euro, prijspeil 2025)
- Inpassen/versterken van de omliggende (laan)boomstructuren (Lebuinuslaan, Laan van Borgele en het Keizerspad)
- Geen extra ontsluiting voor autoverkeer op de Lebuinuslaan
- Hoofdontsluiting Laan van Borgele
- Tweede ontsluiting Landsherenlaan
- Vrijliggend fietspad Laan van Borgele
- Groengebied als buurtparkje
- Bewonersparkeren uit het zicht
- Bezoekersparkeren parallel aan de Landsherenpoort
- Hoofd functie wonen
- 250 woningen: deels ook wat hoger (Visie op hoger bouwen 2024)

Uitgangspuntenkaart



Reactie omwonenden

Het doel van de informatieavond is o.a. input ophalen voor het aanscherpen van uitgangspuntenkaart en voor de verdere uitwerking. Na de plenaire toelichting was er voor de omwonenden de mogelijkheid om reactie te geven op de uitgangspuntenkaart.

Om een beeld te geven van wat voor mogelijkheden de uitgangspuntenkaart biedt zijn er vier denkrichtingen uitgewerkt. De denkrichtingen zijn projecties van andere projecten op De Marke Noord. De denkrichtingen zijn geen varianten om uit te kiezen. De denkrichtingen bieden inzicht in maat & schaal en mogelijkheden en bieden uitgangspunten voor discussie.

Marke Noord

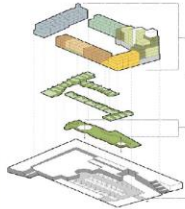
Mogelijke denkrichtingen (1/2)

Avond met omwonenden, 20 maart 2025

Denkrichting 'Utrecht'

Projectie van
- 'Kroon op Leeuwesteijn', Utrecht
(ca. 81 woningen x 3 = 243 woningen)

Bouwblokken met variatie van 3 - 7 bouwlagen



In een uitwerking kan ook gekeken worden naar iets kleinere blokken door bijvoorbeeld aan de zuidzijde wat meer hoogte te bouwen.



Denkrichting 'Basel'

Projectie van
- RIVA, Basel
(ca. 86 woningen: x 3 = 258 woningen)

Gebouwen variëren van 5 - 8 bouwlagen
Veel ruimte voor groen: openbaar en semi-openbaar

In een uitwerking kan ook gekeken worden naar grotere variatie tussen de gebouwen, bijvoorbeeld 4 - 9 bouwlagen, met bijvoorbeeld de hogere bebouwing langs de Lebuinuslaanzijde.



Om een idee te geven van deze denkrichting, toont deze kaart het concept van Kroon op Leeuwesteijn (Utrecht), driemaal op ware grootte 'geknipt en geplakt' op de Marke Noord.



Om een idee te geven van deze denkrichting, toont deze kaart het concept van Riva (Basel), driemaal op ware grootte 'geknipt en geplakt' op de Marke Noord.

Marke Noord

Denkrichting 'Deventer'

Projectie van

- Woningenblok Landsherenbuurt (20 woningen, x 2 = 40 woningen)
- cluster 2 van Geertruidentuin (41 woningen);
- en een herontwikkeling op de plek van het schoolgebouw, hier op basis van Landsherenpoort (70 woningen, x 2 = 140 woningen)

(Totaal 40+41+140= 221 woningen)

Gebouwen variëren van 3 - 8 bouwlagen

Om tot ca. 250 woningen te komen, zal ergens hoger moeten worden gebouwd; in een uitwerking kan bijvoorbeeld gekeken worden naar hogere appartementsgebouwen.



Om een idee te geven van deze denkrichting, toont deze kaart uitgevoerde projecten uit Deventer, driemaal op ware grootte 'geknipt en geplakt' op de Marke Noord. In dit concept behoort transformatie en 'optopping' van het bestaande schoolgebouw ook tot de mogelijkheid.

Mogelijke denkrichtingen (2/2)

Avond met omwonenden, 20 maart 2025

Denkrichting 'Amsterdam'

Projectie van

- Woningenblokken uit het GWL-terrein, variërend in grootte.
- (Lange strook: 129 woningen; korte blokken: 12-24 woningen; totaal ca. 327 woningen)

Gebouwen variëren van 4 - 8 bouwlagen; veel ruimte voor groen. Oorspronkelijk plan kent geen parkeerplaatsen. De mogelijkheid kan worden onderzocht om in delen het maaiveld te verhogen, waaronder geparkeerd kan worden.

Om voor ca. 250 woningen uit te komen, zou ervoor kunnen worden gekozen om voor een gedeelte, bijvoorbeeld langs de rand, lagere bebouwing te kiezen.



Om een idee te geven van deze denkrichting, toont deze kaart het concept van een gedeelte van het GWL-terrein (Amsterdam), enigszins bewerkt maar op ware grootte, op de Marke Noord.

De volgende punten zijn opgehaald bij de panelen:

Verkeer en parkeren

1. Parkeren het liefst ondergronds voor de bewoners
2. Ondergronds parkeren
3. Zorg voor voldoende parkeergelegenheid. Meer dan 1,5 per huis. Vooral bij de koophuizen waar je 2 banen per huis nodig hebt
4. Zorg voor voldoende parkeerplaatsen om te voorkomen dat er elders in de omliggende wijk geparkeerd wordt (Aupingkwartier en Landsherenkwartier richting Winkelcentrum Keizerslanden)
5. Kan bezoekersparkeren van Laan van Borgele ook in het plan? Parkeerdruk in de omgeving te hoog.
6. Hoe gaan de ontsluitingswegen gerealiseerd worden gezien de relatief smalle omgevingswegen Laan van Borgele en Landsherenlaan
7. Ontsluiting verkeer ter hoogte van Woonbedrijf Ieder1, niet verder Laan van Borgele op
8. Ontsluiting tegenover parkeerplaats Woonbedrijf Ieder1
9. Geen ontsluiting op Laan van Borgele, nu al druk
10. Geen ontsluiting Laan van Borgele
11. Eenrichtingsverkeer een mogelijkheid?
12. Goed nadenken over de ontsluitingsroute aan de Landsherenlaan i.v.m. vele geparkeerde auto's
13. Laan van Borgele ter hoogte van "Beeckestein" veel te verkeersintensief
14. Lebuinuslaan autoverkeer of fietsverkeer onder de grond
15. Laan van Borgele graag naar 30km/h en drempels
16. Oversteek Keizerspad / Laan van Borgele: zebrapad en fiets voorrang graag

Groen en openbare ruimte

1. Eik behouden (kwaliteit), gelegen ten zuiden van Keizerspad 8
2. Behouden multifunctioneel groen (groot!), wordt nu veel gevoetbald, gespeeld
3. Trapveldje, óók voor omwonenden
4. Openbare ruimte ruim opzetten en verspringen voor leuke wandelroutes
5. Veel groen met het oog op de opwarming. Wel nadenken waar bomen en welk soort
6. Veel groen voor verkoeling en afwatering
7. Veel groen

Bebouwing

1. Geen schaduw werpen op panelen bestaande woningen
2. Rekening houden met bestaande bouw qua hoogte i.v.m. schaduwval op energiezuinige huizen
3. Houdt rekening met de energiezuinige woningen in Aupingkwartier
4. Houdt rekening met bestaande huizen qua hoogte
5. Geen hoogbouw aan het kant van het Keizerspad
6. Rekening houden met bestaande architectuur
7. Aan Laan van Borgele verder van de weg af beginnen (groenstrook ertussen bijvoorbeeld) met huizen bouwen
8. Meer het laan uiterlijk (Laan van Borgele) in stand houden
9. Intensievere bebouwing aan de Lebuinuszijde, méér groen aan de noordzijde
10. Hoogbouw 8 tot 10 lagen aan Lebuinuslaan, top
11. Hoogbouw aan Lebuinuslaan. Geen hoogbouw aan Laan van Borgele
12. Geen hoogbouw Laan van Borgele
13. Hoogbouw accenten Lebuinuslaan
14. Voorkeur voor hoogbouw bij de rotonde. Ontwerp van de omgeving doortrekken (woningbouw)
15. Maximaal 9 lagen hoogbouw – géén inkijk
16. Geen hoogbouw boven 5 verdiepingen. Past niet binnen het Aupingkwartier en Landsherengebied
17. Speels bouwen is aan te bevelen
18. Vragen in andere steden hoe het is m.b.t. indeling, woongenot en hoogbouw

Algemeen

1. Graag geïnformeerd over wanneer: sloop en eventuele tijdelijke invulling
2. Levensloopbestendige huur / goedkope sector
3. Voorkeur voor inwoners gemeente Deventer bij de verkoop van de woningen of verhuur
4. Voldoende voorzieningen? Winkels, huisarts, luijerscontainers
5. Na verhuizing van de school, is het dan een mogelijke locatie voor flexwoningen? Heeft niet de voorkeur

Denkrichting Utrecht

1. Mooie gevel
2. Ok aan Laan van Borgele

Denkrichting Bazel

1. Speelse opzet, nodigt uit om er te lopen, ook voor mensen die er niet zelf wonen
2. Lijkt op kantoor
3. Te weinig doorzicht
4. Dit niet
5. Overal te hoog, ook aan de Laan van Borgele.

Denkrichting Deventer

1. Goedkope uitstraling (afbeelding witte gevels)
2. Mooi (afbeelding witte gevels)
3. Laag houden
4. Verschrikkelijk parkeren (binnen bouwblokken)

Denkrichting Amsterdam

1. Hoe komen mensen bij hun woning met (zwarte) boodschappen? Anders heb je het gras in weinig tijd kapot.
2. Zig-zag gebouw lelijk
3. Deze niet, lelijk (gebouw langs Laan van Borgele)
4. Veel groen
5. Gebouw is niet passend aan de Laan van Borgele
6. Geen lange bebouwingswand langs de Laan van Borgele. Juist de openheid wordt nu gewaardeerd.

Vervolg

Op basis van deze avond scherpen we de uitgangspunten aan en dit verwerken we in een Nota van Uitgangspunten. Deze leggen we ter besluitvorming voor aan het college. De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor de verdere planvorming.

Veel van de opmerkingen gaan verder dan de inhoud van de Nota van Uitgangspunten. Ze vormen echter waardevolle input voor het vervolgproces. Dit document zal dan ook bij de verdere planvorming worden meegegeven.

Bij de verdere planvorming gaan we ook weer met omwonenden in gesprek.