

De Tuinen van Zandweerd is een natuurinclusieve woonwijk, ontwikkeld in een gebied aan de rand van Deventer, waarin mens, plant en dier harmonieus samenleven. Het project dient als proeftuin voor de wijk van morgen, waarin duurzaamheid, collectiviteit en participatie centraal staan. In de tuinen van Zandweerd is ruimte voor duurzaam, ontspannen en gezond wonen in een tuinenlandschap.

De gemeente Deventer had de opgave om het gebied te herontwikkelen waar eerder de ijsbaan en sportvelden lagen, met ertussen een oude loop van de IJssel. Aanvankelijk lag er een plan om een buurt in hoge dichtheid te ontwikkelen, maar de gemeente heeft besloten om hiervan af te zien. In plaats daarvan zou een buurt met ontspannen woonmilieu worden ontwikkeld, passend bij de naastgelegen wijk, waarbij de overgang tussen de stad en het buitengebied van de IJssel zou worden verzacht. Ook had de gemeente het doel om in te spelen op de toename van kleine huishoudens, de vergrijzing, energietransitie en de tendens van langer zelfstandig wonen. Dit



vraagt om nieuwe innovatieve woonconcepten. Urhahn Stedenbouw & Strategie heeft hiertoe een visie en het ruimtelijk raamwerk voor de Tuinen van Zandweerd gemaakt, waarmee een nieuw woonmilieu aan Deventer wordt toegevoegd dat berust op respect voor

landschap en natuur. En waar bewoners gezond, duurzaam en ontspannen wonen. De behoefte aan duurzame woningen in een collectief georiënteerde setting was groot, getuige de vijfvoudige overvraag van het woningaanbod.

ONTWERPEN MET BEWONERS

Urhahn heeft bovenop de ambitie voor een natuurinclusieve wijk de aanvullende voorwaarde gesteld om toekomstige bewoners intensief te betrekken bij het ontwerpproces. Vanuit de filosofie dat alleen een gezamenlijk ontwerpproces tot een duurzame en gebruikersgerichte stedenbouw leidt.

EEN RAAMWERK VAN GROENE TUINPADEN

Als inspiratie voor het plan is het concept van volkstuinten gekozen, waarbij een innige relatie tussen wonen en groen bestaat en waarbij de bebouwing divers is. Het raamwerk bestaat uit autovrije tuinpaden, vormgegeven als karresporen. Door de auto te parkeren bij de entrees van de wijk, nodigt de openbare ruimte uit tot spelen, ontmoeten, wandelen en fietsen. Hierdoor ontstaat ook veel ruimte voor groen en klimaatadaptatie, waarmee het een vooruitstrevend plan is geworden. Diepe, groene voortuinen met gemengde hagen dragen bij aan de identiteit. Vandaar ook de naam: de Tuinen van Zandweerd.

VERSCHEIDENHEID & GELIJKWAARDIGHEID

De wijk moest uit een diversiteit aan woon-

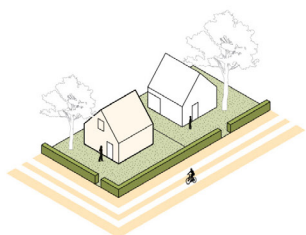


en bouwvormen bestaan en er is ruimte geboden voor zelf- en samenbouw. Samen met de bewoners werd een toekomstvisie gemaakt en vervolgens werd een ruimtelijk raamwerk opgesteld waarbinnen bewoners hun eigen droom kunnen verwezenlijken. Er

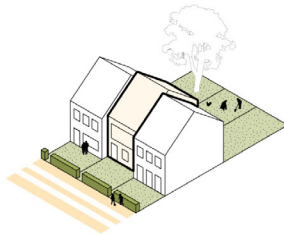
zijn gesprekken gevoerd met bewoners om hun wensen te inventariseren. Daaruit kwam onder andere de wens voor een verscheidenheid aan kavelgroottes en woonvormen naar voren. Door middel van een enquête is gevraagd of men een kavel van het formaat tiny, small,

medium of large wilde en of men zelf wilde bouwen of samen met buren. Aan de hand van deze wensen is een verkaveling gemaakt volgens de opgehaalde kavelverdeling en zijn toekomstige bewoners door de notaris ingeloot. Deze methode bood bewoners inspraak in de structuur van de wijk en zorgde ervoor dat een verscheidenheid aan type woningen en bewoners in het gebied konden gaan wonen. Naast de circa 80 kavels voor zelf- en samenbouwers zijn er verschillende specials: de kavels voor sociale huur, een tegel voor tiny houses, een tegel voor collectief particulier opdrachtgeverschap en een kavel voor appartementen aan de IJssel. Dit alles levert een diverse woonbuurt van zo'n 140 woningen op.

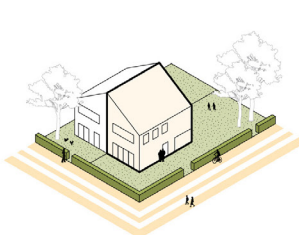
RUIMTELIJKE SAMENHANG EN INDIVIDUELE ONTWERPVRIJHEID



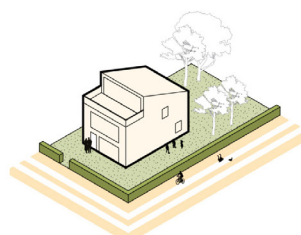
TINY HOUSES



ZELFBOUW IN EEN RIJTJE



TWEE-ONDER-EEN-KAP



VRIJSTAAND

Belangrijk in dit project was de vraag op: hoe regelen we zelfbouw en samenbouw op zo'n manier dat er veel vrijheid wordt geboden, terwijl ook de samenhang en natuurinclusiviteit van de wijk geborgd zijn? Er was geen strak beeldkwaliteitsplan, maar er is gewerkt met de kernwaarden natuurlijk, ingetogen en vakmanschap. Daarnaast zijn bewoners door een supervisor begeleid bij het maken van een bouwplan. Op een aantal belangrijke thema's is samenhang geborgd door de spelregels. Zo zijn duurzaamheid, natuurinclusiviteit, bouwvolume en materiaalgebruik vastgelegd in de regels. Dit zorgt voor ruimtelijke en architectonische samenhang, terwijl tegelijkertijd veel ruimte overblijft voor eigen invulling en bewoners hun eigen droom konden verwezenlijken. Wat de Tuinen van Zandweerd bijzonder maakt, is de combinatie van individuele ontwerpvrijheid



Impressie en foto's van een Tuinpad. Inmiddels zijn de kavels en tuinpaden groen aan het worden.



impressie IJsseldijk

Het centrale park



impressie natuuroevers

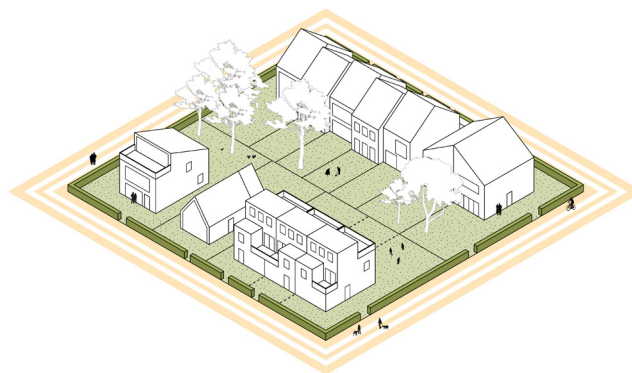
en ruimtelijke samenhang. Geen woning is hetzelfde, maar tegelijkertijd is wel bij iedere woning het 'Zandweerd gevoel' aanwezig.

EEN PARK VOOR DE BUURT

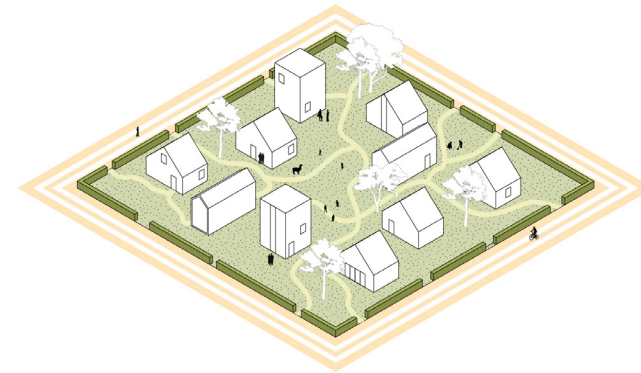
Rond de bestaande waterpartijen zijn wandelroutes toegevoegd met verbinding naar de uiterwaarden. De beschoeiing van de centraal gelegen natuurvijvers is verwijderd en de groene zomen rond het water zijn getransformeerd van gras met bomen naar dynamische stadsnatuur.

AARDGASVRIJ, NATUURINCLUSIEF EN KLIMAATADAPTIEF

Onze oplossing voor een toekomstbestendige wijk op het gebied van klimaat en duurzaamheid is een wijk met een warmtenet op restwarmte uit de naastgelegen rioolwaterzuivering. De wijk is volledig van het gas af, net als een deel van de naastgelegen wijk, dat ook gelijk is meegenomen. De natuurvijver in het centrum van de wijk fungeert als een natuurlijke habitat voor flora en fauna. Natuurinclusief bouwen is niet vrijblijvend; het is als eis opgenomen in het bestemmingsplan. Een 'checklist Natuur' is onderdeel van de bouwvergunning, waardoor wonen in totale integratie met de natuur wordt gewaarborgd. Bewoners konden punten scoren door bijvoorbeeld een groen dak aan te leggen of vogel- of vleermuiskasten aan te brengen. Natuurvriendelijke heggen zorgen voor de scheiding tussen publiek en privé. Maximaal 50% van het perceeloppervlak inclusief bebouwing mag verhard zijn en afwatering moet deels op eigen kavel worden opgevangen. Het overige deel mag worden opgevangen in de openbare ruimte. Tezamen levert dit een duurzame wijk op waarbij wonen in balans is gebracht met de plaatselijke natuur.



Tegel met zelf- en samenbouwwoningen



Tegel met tiny houses



rijtjes aan een tuinpad



tiny tweekappers voor sociale huur
door woningbouwcorporatie Rentree

URHAHN | STEDENBOUW & STRATEGIE • DE TUINEN VAN ZANDWEERD, DEVENTER
INFORMEEL WONEN AAN EEN TUINPAD OP NATUURINCLUSIEVE ZELFBOUWKAVELS

Parkeerveldjes aan de rand van de 'autovrije' wijk



Bestaande bomen zijn zoveel mogelijk geïntegreerd, ook op privaat terrein.



'Autovrij'



Meteen een volwassen boom in de tuin



Durf expliciet te bouwen, want 'one size fits nobody'