

Vragen, adviezen en antwoorden informatieavond de Tuinen van Zandweerd  
25 september 2018

1. Hoe groot zijn straks de kavels voor zelfbouw?  
*De kavels voor zelfbouw in een rij zullen zo tussen de 120 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup> groot zijn. Kavels om een vrijstaande woning te gaan bouwen zullen variëren in grootte met een maximum van 450 m<sup>2</sup>. Particulieren die voorkeur geven aan een nog groter kavel kunnen terecht op kavellocatie Eikendal; particulieren die kiezen voor projectbouw kunnen terecht in Steenbrugge. Niet alle wensen van bewoners kunnen in één gebied gerealiseerd worden; vandaar dat de gemeente het aanbod spreidt.*
2. In de presentatie komen beelden niet overeen. Op een afbeelding staat bebouwing ingetekend tussen tankstation, Rubensstraat en flats Hobbemastraat. Op een andere afbeelding blijft dit groen. Bewoner geeft aan dat deze strook openbaar groen noodzakelijk is in verband met de hoogbouw ernaast.  
*Bij de verdere planuitwerking zal gekeken worden wat mogelijk is. Een van de uitgangspunten is om zoveel mogelijk bestaande, waardevolle bomen in het nieuwe plan te handhaven. Op plekken met veel bomen zijn wellicht nog wel tiny houses in te passen of andere typen woningen waarbij de bomen goed ingepast kunnen worden (als daar vraag naar is). Van het aanwezige water in het plan wordt ook gebruik gemaakt; het aanwezige water zal juist versterkt worden.*
3. Volgens een bewoner is er in het verleden op het terrein van de oude ijsbaan zwaar metaal gestort. Is dit onderzocht? Zo ja, wat is de uitkomst van het onderzoek? Er wordt inmiddels vijf jaar groente en fruit verbouwd op de oude ijsbaanlocatie.  
*In de loop van de jaren zijn verschillende bodemonderzoeken op het terrein uitgevoerd. De locatie is in de periode 2008/2009 tijdelijk in gebruik geweest als opslagterrein voor gronddepots. Nadat deze depots zijn verwijderd is de bodem in 2011 opnieuw onderzocht. Het afgegeven advies was dat het terrein geschikt was voor gebruik als moestuin.*
4. Is het mogelijk dat het appartementsgebouw aan de IJssel door particulieren zelf ontwikkeld gaat worden?  
*Op dit moment is het de bedoeling om dit gebouw door een ontwikkelaar te laten ontwikkelen. Maar wellicht kan dit aangepast worden wanneer er veel belangstelling van particulieren is om dit via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) te ontwikkelen. Belangstellenden kunnen zich hiervoor registreren. Wanneer de Raad t.z.t. akkoord geeft voor de plannen, zal daarna met deze belangstellenden contact worden opgenomen.*
5. Komen er ook windmolens in het gebied? Volgens huidige bewoners speelt het gebied ook een grote rol bij de trek van de vogels. Om die reden is de plek bij Park Zandweerd volgens hen geen goede plek voor windmolens.  
*In het voorjaar van 2018 heeft de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid voor het realiseren van extra windturbines op Deventer grondgebied. Dit onderzoek had betrekking op grote windturbines, zoals ze ook langs de rijksweg A1 staan. Het plangebied Tuinen van Zandweerd is op basis van dit onderzoek niet geschikt voor het plaatsen van grote windturbines. Wel zouden we de mogelijkheid willen bieden voor het plaatsen van kleine windmolens op daken van gebouwen of vrijstaand met een maximale hoogte van 15 meter, zoals nu ook al bij recht mogelijk is in het buitengebied bij woningen. Dit vanuit de uitnodiging om het plan/kavels duurzaam te kunnen ontwikkelen. Windmolens zijn dus niet een voorwaardelijke noodzaak om tot een duurzame planontwikkeling te komen, wellicht kan dit ook met andere maatregelen als zonnepanelen, warmtenet e.d. maar we willen kleine windmolens aan de voorkant niet uitsluiten. Indien die behoefte bestaat zal natuurlijk wel bekeken moeten worden of dit mogelijk is vanuit onder andere Wet natuurbescherming. Dit zal nader bekeken worden voor het op te stellen bestemmingsplan.*

6. Wanneer de plannen niet doorgaan, komt er dan een terugkoppeling naar de bewoners?  
*Wanneer de Raad voorkeur geeft aan een andere invulling, dan zal dit uiteraard aan de bewoners worden teruggekoppeld.*
7. Hopelijk gaan de gepresenteerde plannen door met de ambities die de gemeente toont. Hoe denkt de gemeente de voorgestelde duurzaamheidsaspecten zoveel mogelijk te behouden?  
*Er zullen in het kader van duurzaamheid spelregels/kaders worden meegegeven bij de uitgifte. Daarnaast zal er m.b.t. de architectuur veel vrijheid worden gegeven.*
8. Hoe ziet de planning eruit?  
*Zoals de planning er nu uitziet kunnen de eerste huizen in 2020 gebouwd gaan worden. Voordat er met de bouw van de eerste huizen gestart kan worden, zal er een bestemmingsplanprocedure afgerond moeten zijn. Wanneer de Raad met de plannen akkoord is, zal er met de bestemmingsplanprocedure gestart worden. Afhankelijk van de interesse zal de doorlooptijd van verkoop en bouw 4 tot 5 jaar bedragen.*
9. Zijn er op lange termijn plannen voor een 2<sup>e</sup> brug bij de oude ijsbaanlocatie?  
*Op dit moment zijn er geen plannen voor een 2<sup>de</sup> brug over de IJssel.*
10. Wat gaat de realisatie van een 'tiny house' in het plangebied kosten?  
*Op dit moment wordt er een nieuwe grondprijzenbrief opgesteld waarin opgenomen wordt de m2 prijs voor kavels. De verwachting is dat een prijs exclusief BTW van € 280,-- tot € 300,-- per m2 wordt opgenomen. Op basis van een taxatie zal de grondprijs definitief worden vastgesteld.*
11. Gaat de gemeente de uitgifte van de kavels zelf regelen?  
*De gemeente is voornemens de uitgifte zelf te organiseren en de kavels te verkopen via Deventer Verkoopt. De uitgiftestrategie moet nog worden bepaald.*
12. Komt er een pad achter de achtertuinen van de Brederodelaan?  
*De groene structuur blijft gehandhaafd. Er komt geen apart pad achter de woningen. Het huidige pad wordt kwalitatief verbeterd en opgenomen in de ontsluitingswegen van het plan.*
13. Hoe wordt de ontsluiting geregeld? Met hoeveel parkeerplaatsen wordt rekening gehouden?  
*Het gebied op de locatie Oude IJbaan krijgt een nieuwe ontsluiting vanaf de Rembrandkade. Hier wordt ook de Rubensstraat op aangesloten. De huidige aansluiting van de Rubensstraat op de Rembrandkade wordt een ontsluiting voor fietsverkeer. Daarnaast krijgt het gedeelte van het plangebied op de locatie van de sportvelden een ontsluiting vanaf de Hobbemastraat. Er wordt uitgegaan van parkeren aan de randen van het gebied voor alle bewoners en bezoekers. Daarbij geldt een parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning. Er wordt gerekend met extra parkeerplekken voor deelauto's en bezoekers.*
14. Waar komen de appartementen?  
*De appartementen zijn gepland langs de dijk en er is ruimte voor een klein appartementengebouw op de voormalige sportvelden.*
15. Wat voor soort appartementen komen er? Hoe komen ze er uit te zien?  
*Er wordt gedacht aan koopappartementen. Hoe de appartementen er uit gaan zien is nu nog niet bekend, want er is nog geen ontwikkelaar of ontwerp in beeld.*
16. Hoeveel appartementen komen er, Zijn de appartementen in de vrije sector in de huur of in de koop?  
*Langs de dijk zijn 20 à 25 appartementen gepland in een gebouw van max. 6 bouwlagen. Afhankelijk van de grootte van de appartementen denkt de gemeente aan een appartementengebouw van 3 à 4 bouwlagen op de locatie van de voormalige sportvelden.*
17. Komen er ook goedkopere koopappartementen of huurappartementen?  
*Afhankelijk van verdere ontwikkeling is er vooralsnog geen intentie om goedkope koop- en/of huurappartementen in te passen.*

18. Wanneer moeten de huidige moestuingebruikers weg?  
*De moestuingebruikers hebben een overeenkomst met de gemeente tot 1 juli 2019.*
19. Loopt dit synchroon met de gepresenteerde projectplanning?  
*Ja de beëindiging van het moestuingebruik loopt synchroon met de projectplanning.*
20. Wie bepaalt hoe een tegel er gaat uitzien? De mensen die een kavel kopen of de gemeente?  
*De uiteindelijke invulling zal in samenwerking tussen gemeente en zelfbouwers tot stand komen. Er worden spelregels meegegeven voor de uitgifte.*
21. Hoe wordt ervoor gezorgd dat mensen die een kleinere kavel kopen aansluiten op mensen die een grotere kavel kopen?  
*In overleg met de stedenbouwkundige wordt invulling gegeven aan een tegel. Samen wordt gezocht naar een inpassing die naar ieders wens is.*
22. Er is behoefte aan 1-persoons woningen voor jongeren, liefst nu al bekend via welke woningbouwvereniging.  
*Er zijn vooralsnog veel mogelijkheden in soorten en type woningen. De gemeente is in gesprek met twee woningbouwverenigingen die sociale huurwoningen gaan bouwen. Het is ook mogelijk om een CPO op te zetten, waarin wordt voldaan in de behoefte aan 1-persoons huishoudens (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, in samenwerking met een corporatie).*
23. Wat wordt bedoeld met beeldregie en welke beperkingen brengt dat voor onze ideeën?  
*De gemeente gaat in de Tuinen van Zandweerd uit van veel vrijheid. Het is niet de opzet om op voorhand veel beperkingen op te leggen. Een zelfbouwer gaat tijdens de bouwplanuitwerking met de stedenbouwkundige c.q. supervisor in gesprek om te overleggen over het ontwerp.*
24. Hoe maken we als starters de meeste kans?  
*Iedereen maakt evenveel kans.*
25. Door het plangebied loopt een langzaam verkeerroute van west naar oost die uitkomt op de Brederodelaan. Deze zal precies tussen nrs. 25 en 27 gaan lopen. Hier is nu een voetgangerspad. Te lezen is dat deze geasfalteerd gaat worden en langzaam verkeer toegestaan is. Onder langzaam verkeer worden voetgangers, fietsers, maar ook scooters en brommers verstaan. Over deze laatste 2 gebruikers maken de bewoners zich ernstige zorgen. Momenteel is dit pad voorzien van een sluis-hekwerk waar alleen wandelaars, fietsers en rollators doorheen kunnen. Dit is destijds mede geplaatst omdat er met hoge snelheid scooters en brommers doorheen reden en dit o.a. voor gevaarlijke situaties zorgde. De gang komt namelijk uit op een stoep. Daarnaast gaat het woongenot drastisch achteruit als er constant afremmende en optrekkende motorvoertuigen naast je huis rijden. De bewoners van de Brederodelaan en in het bijzonder de aangrenzende huizen, maken zich hier zorgen over. Hoe gaat dit deel van de hoofdstructuur west-oost aan de kant van de Brederodelaan er uit zien in het toekomstige plan? Blijft het sluis-hekwerk gewoon bestaan waardoor het niet uitnodigt om met scooter en brommers deze route te nemen?  
*De gemeente neemt deze vraag serieus en zal ernaar kijken bij de planuitwerking.*
26. Wat moeten we allemaal voor zelfbouw doen? En hoe moeten we samenbouw organiseren.  
Help!  
*Informatievoorziening zal vanuit de gemeente worden geregeld. Met belangstellenden die overwegen een kavel te kopen, worden werksessie gehouden, waarin verschillende thema's behandeld worden. Ook het proces zelf- en samenbouw en de te nemen stappen komen daar aan de orde.*
27. Wat is de aanpak als wij een tweekapper of rijwoning willen bouwen en nog geen bouwpartner hebben?  
*Vanwege het verkrijgen van overeenstemming over het ontwerp is het aan te bevelen zelf een bouwpartner met een gelijkgestemd idee te zoeken. De gemeente probeert inschrijvers die*

*nog geen bouwpartner hebben tijdens een van de werksessies aan elkaar te koppelen.*

28. Er is gezegd dat de kavels vanaf 150 m<sup>2</sup> gaan. Dat is veel te groot voor mij. Kan ik ook een kleiner kavel kopen voor een klein huis?  
*Bij aantoonbare belangstelling voor kleinere kavels bekijkt de gemeente of zij daar ruimte voor aanwijst.*
29. Een huis dat er in afzienbare tijd staat is wenselijk. De wijze waarop de aardehuizen in Olst tot stand zijn gekomen is een 'afschrikkend' idee.  
*De omgevingsvergunning geeft aan wanneer een zelfbouwer moet zijn gestart met de bouw van zijn huis. De termijn waarop een koper zijn huis oplevert/afbouwt is aan koper zelf.*
30. De strook groen 'achter de benzinepomp', die nu parkachtig is ingericht en volwassen bomen bevat, is een uitlooplocatie voor de bestaande wijk. Vooral voor hondenbezitters en wandelaars waardevol. Om door te lopen vanuit de wijk naar de locatie van de oude ijsbaan (in de toekomst) is te ver en dan zou het waarschijnlijk niet worden gebruikt. Bovendien werd het zonde gevonden dat zo'n kwalitatief goed park als uitgeefbare grond wordt beschouwd. Zo zat het niet in het vorige stedenbouwkundige plan. Dit wekt geen vertrouwen.  
*De strook waaraan gerefereerd wordt, is geen officieel park, maar een hondenuitlaatgebied. Een van de uitgangspunten is om zoveel mogelijk bestaande, waardevolle bomen in het nieuwe plan te handhaven. Het groene karakter in het plangebied blijft behouden. Naar een alternatief voor de hondenuitlaatplaats wordt gezocht.*
31. De plannen zijn dichter op de benzinepomp komen te zitten, zie vorig stedenbouwkundig plan dat werd gepresenteerd. Mening is dat de pomp op een rare plek zit binnen een woonomgeving en dit niet weer positief bestemd zou moeten worden, maar geamoveerd.  
*Het benzinestation is in particulier eigendom en is al heel lang in de buurt gehuisvest. Dit gegeven is uitgangspunt geweest en daarmee is bij de planvorming rekening gehouden (wetgeving hieromtrent is opgevolgd).*
32. Twee initiatiefnemers doen ter plaatse al ruim 7 jaar aan natuureducatie voor kinderen via een voedselbos. Verder staat op de Oude IJsbaanlocatie een opzet van het eerste Aardehuis van Nederland (zie Aardehuizen in Olst), dat enige monumentale erkenning zou mogen genieten. Deventer is ook de bakermat van de wereldwijd bekende "permacultuur". De initiatiefnemers zien als beheerder/toezichhouder van de gronden goede kansen voor samenwerking in de zin van moestuinen, een educatief centrum, biologisch verbouwen en aanvullende activiteiten (zoals bijvoorbeeld bij Hof van Twello), maar ook bijvoorbeeld voor realisatie van een energie neutrale 'Dome' waarin tropische gewassen kunnen worden geteeld en dat een zekere aantrekkingskracht heeft, vooral op jongeren. Ze verkennen graag mogelijkheden tot samenwerking.  
*Leuk idee! T.z.t. zal invulling worden gegeven aan het gebied dat niet bebouwd gaat worden. De gemeente neemt dit initiatief mee bij reeds binnengekomen initiatieven en zal die beoordelen volgens nader vast te stellen criteria.*
33. "Discussie" over het niet kunnen parkeren op "eigen" terrein. Zij hadden hier wel problemen mee. Ze vroegen zich ook af waar het bezoek – die niet allemaal zo milieubewust zullen zijn – dan moet parkeren.  
*Het plan zal moeten voldoen aan de parkeernorm.*
34. Wil de gemeente niet overwegen 1 parkeerplaats per kavel toe te staan voor kopers die hun elektrische auto op willen laden?  
*De gemeente probeert voorzieningen te treffen voor centraal opladen van elektrische auto's.*

35. Waarom komen de sociale huurwoningen zo dicht bij de benzinepomp? Kun je hier in kader van gezond wonen schone lucht garanderen?  
*Er is wetgeving voor de afstand waarop gewoond mag worden ten opzichte van een benzinstation. De gemeente heeft hier bij de planvorming rekening mee gehouden.*
36. Is het een verplichting om op het slimme warmtenet aan te sluiten?  
*Er wordt onderzocht of een slim warmtenet mogelijk is. Of er een verplichting gaat gelden, is op dit moment nog niet bekend.*
37. Aanwonenden: kunnen wij ook binnenkort op een nieuwe energievoorziening worden aangesloten?  
*Het voornemen is dat eerst de corporaties hun huurwoningen in Zandweerd aansluiten op het warmtenet. Voor particulieren is op dit moment nog niet duidelijk of, hoe en wanneer zij kunnen aansluiten.*