

A modern, dark wood-clad house with a steep gabled roof. The roof is covered in dark tiles, and a row of blue solar panels is installed on the upper slope. Large glass windows and doors on the ground floor offer a view into the interior, showing a staircase and bright lighting. To the left of the house, a tree is laden with red fruit. In the foreground, a grassy lawn is where two children are playing with a soccer ball. To the right, a person is seated at a small outdoor table under a large beige umbrella. The sky is a clear, vibrant blue with a few wispy clouds.

Op Je Stek

in de Tuinen van Zandweerd

Deventer 10 en 12 februari 2020

AGENDA

1. Stand van zaken: stikstof en bestemmingsplan
2. Toelichting plankaart/landschapsplan
3. Uitgifteproces kavels
4. Slim Warmtenet/duurzame energie

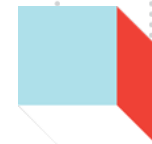
O P J E
S T E K

DOEL VAN DE AVOND

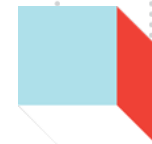
- Informeren
- Enthousiasmeren

O P J E
S T E K

- **Dé plek waar circa 80-100 bouwkavels beschikbaar zijn voor zelf- en samenbouwers met respect voor een duurzame toekomst**
- **Niet alleen de woningen, maar ook de tuinen staan centraal**



- De buurt is groen en autoluw; parkeren is centraal
- Veel vrijheid bij het ontwerpen van je huis, maar wel in samenhang met de buurt
- Er zijn wel bouwregels (afstanden, hoogte, bebouwingspercentage) en kernwaarden



Locatie

OP
STEK





Na 3 juli 2019?

- Inventarisatie wensen →
Kavelkaart
- Inspiratieboek: zie opjesteek.nl
- Bestemmingsplan ter visie:
(8 aug – 19 sept 2019)
- Stikstof

O P J E
S T E K

Een groene droom in Deventer die maar geen werkelijkheid wordt

Woningbouw Nu de spoedwet die de stikstofimpasse moet doorbreken deze week is aangenomen, hoopt Deventer dat een 'groene' nieuwbouwwijk nu ein-de-lijk kan worden gebouwd.

“Op den duur heeft deze wijk alleen maar voordelen, ook voor de natuur. De geringe belasting in de bouwfase weegt daar gemakkelijk tegen op.”



Uitspraak Raad van State: Programma Aanpak Stikstof (29 mei 2019):

PAS is niet langer het toetsingskader, dus geen drempelwaarde meer!

Na nieuwe stikstof-berekeningen blijkt dat de woonwijk mogelijk is op twee manieren:

1. Gefaseerde uitgifte van kavels en bouw, of
2. Uitgifte kavels in één keer met enkele maatregelen

Er is een aanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie voor optie 2

- Ter visie gelegen
- 6 zienswijzen ontvangen
 Reactienota zienswijzen
- College B&W akkoord om raad te vragen vast te stellen
- Raadstafel
- Besluitvorming Raad
- 6 weken beroepstermijn
- Wel/niet Raad van State
- Uitgifte:

8 aug – 19 sept 2019

januari 2020

28 januari

febr/maart

25 maart?

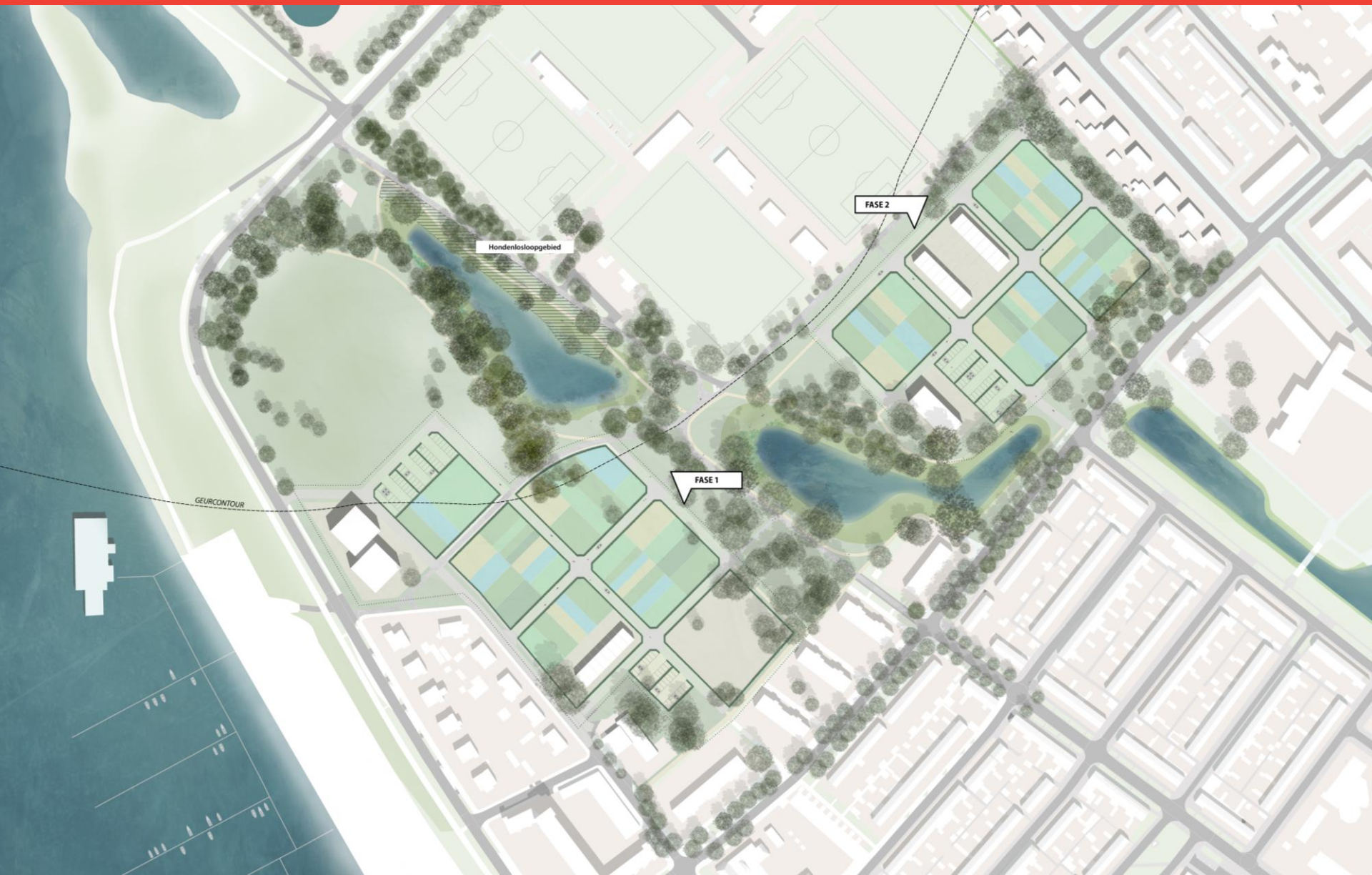
medio mei

6 maanden

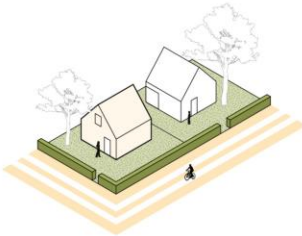
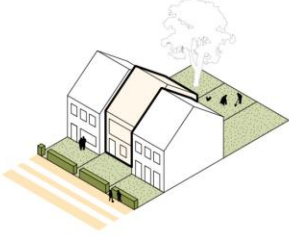
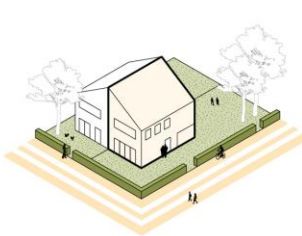
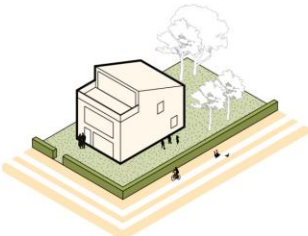
na onherroepelijk
bestemmingsplan

Stedenbouwkundige kaart juli 2019

O P J E
S T E K



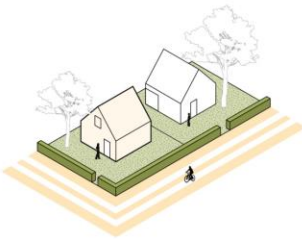
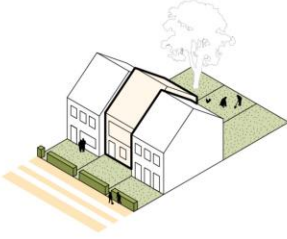
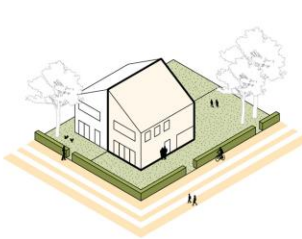
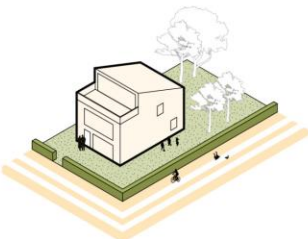
Kavelwensen (percentages)

	 TINY HOUSE	 RIJTJESWONING	 TWEE-ONDER-EEN-KAP	 VRIJSTAAND	TOTAAL
S KAVEL 100 - 225 m ²	5%	11%	1%	4%*	21%
M KAVEL 225 - 350 m ²	3%	5%	13%	21%	42%
L KAVEL 350 - 475 m ²	1%**	3%*	6%	27%	37%
TOTAAL	9%	19%	20%	52%	100%

* Deze combinatie is binnen de afmetingen van de kavels niet mogelijk / niet wenselijk

** Er is geen tiny house op een L kavel in de verkaveling opgenomen, maar het is altijd mogelijk een L kavel te kopen en er een klein huis op te zetten

Getekende verkaveling (aantallen)

	 TINY HOUSE	 RIJTJESWONING	 TWEE-ONDER-EEN-KAP	 VRIJSTAAND	TOTAAL
S KAVEL 100 - 225 m ²	4	10	1	0	15
M KAVEL 225 - 350 m ²	0	5	17	9	31
L KAVEL 350 - 475 m ²	0	0	2	21	23
TOTAAL	4	15	20	30	69

Plankaart inclusief verkaveling

OP
STE
JE
TE
K



	OPGEHAALD	GETEKEND
S KAVEL 100 - 225 m ²	21%	21%
M KAVEL 225 - 350 m ²	42%	45%
L KAVEL 350 - 475 m ²	37%	33%

Special: Appartementen aan de IJssel

- Ca. 30 appartementen
- Bouwhoogte: 3 tot 7 lagen (6 boven dijk)
- Parkeren op eigen terrein



Special: CPO tegel

- Ca. 15 cpo woningen
- Bouwhoogte: 3 tot 4 lagen
- Parkeren op eigen terrein



Special: tiny houses veld

- Ca. 12 woningen
- Collectief karakter



- Locatie 1: tiny houses
- Locatie 2: rijtjeswoningen



Kavelkaart inclusief parkeren

O P J E
S T E K



Maximale bouwhoogte:
10 meter

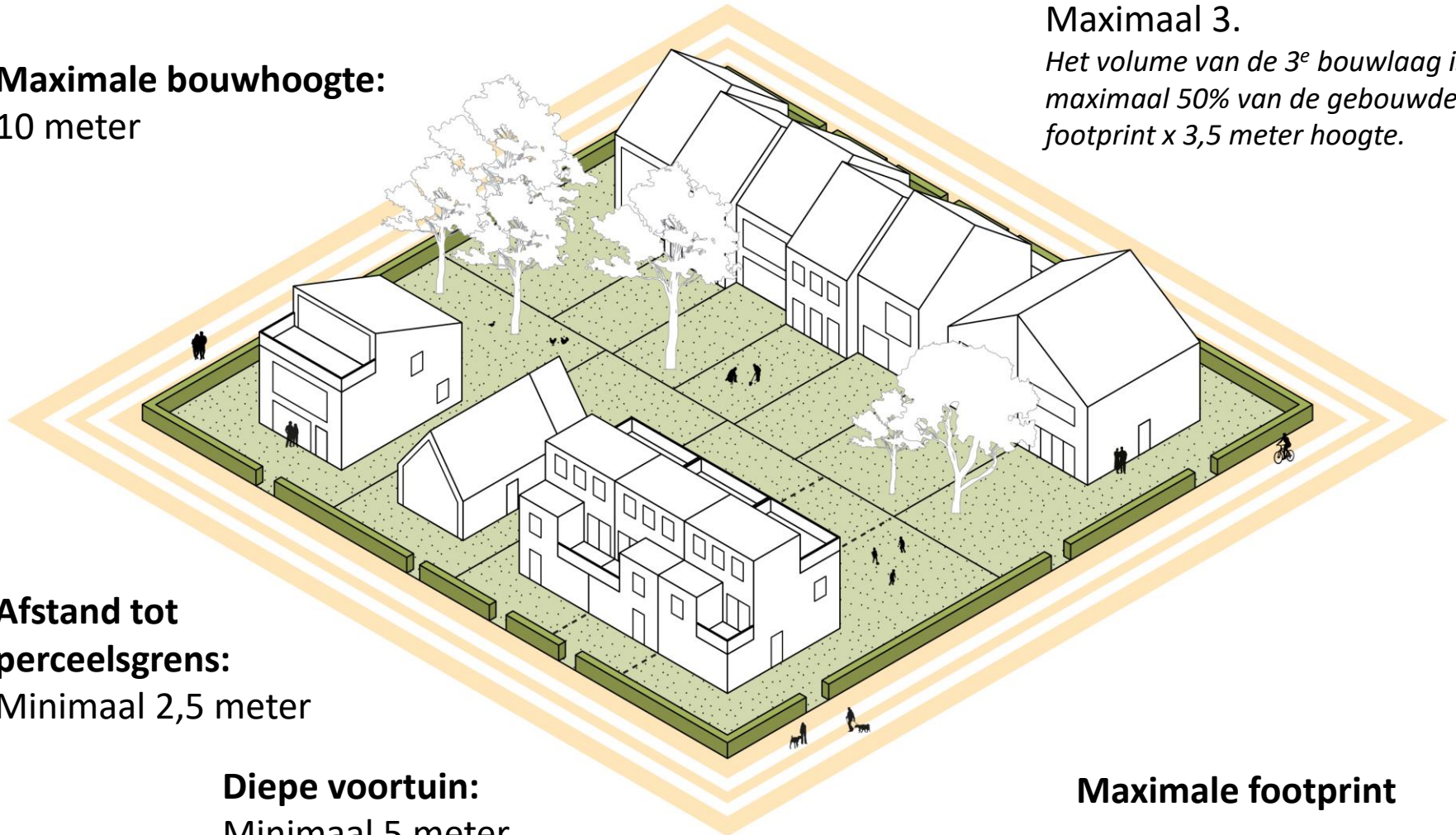
Aantal woonlagen:
Maximaal 3.

Het volume van de 3^e bouwlaag is maximaal 50% van de gebouwde footprint x 3,5 meter hoogte.

**Afstand tot
perceelsgrens:**
Minimaal 2,5 meter

Diepe voortuin:
Minimaal 5 meter

Maximale footprint



Een samenhangende en diverse buurt



Natuurlijk: Het tuinenconcept staat centraal, de bebouwing zal in harmonie met haar omgeving worden ontworpen.



Ingetogen: Een eenvoudige en terughoudende architectuur.



Vakmanschap: Staat voor aandacht voor materiaal en detail.

Landschapsplan (schetsontwerp)



- Bestaande groen en waterelementen vormen het uitgangspunt voor het groenplan
- We benutten bestaande waterpartijen voor waterberging
- We versterken de biodiversiteit en beleving
- Een netwerk van fiets- en wandelpaden verbindt het park met de omgeving
- Er is ruimte voor spelen en ontmoeten voor jong en oud



Landschapsplan: Fiets- en wandelpaden



Landschapsplan: Hobbemastraat

O P J E
S T E K



Landschapsplan: vooroevers / regenwateropvang



Landschapsplan: Bosrand

OPJE
STEK



Landschapsplan: Voormalig Ijsbaanterrein

O P J E
S T E K



Een duurzame woonbuurt

OP JE
STEEK

wandelen en
fietsen



Parkeerclusters
en autodelen



warmtenet

ZO WERKT EEN WARMTENET



ontmoeten



sport en spel



natuur



voedsel



- Na onherroepelijk bestemmingsplan: start uitgifteprocedure

Uitgangspunten:

- Verkaveling ligt vast (gebaseerd op wensen)
- Geen onderdeel van uitgifteprocedure:
Appartementen aan de IJssel / CPO / Sociale huurwoningen

Inschrijven: Keuze maken!

Zelfbouw:
Individueel
inschrijven



- Vrijstaand
- Groot of klein(Tiny)
- Geschakeld
- Rijtje

Samenbouw:
Samen
inschrijven*



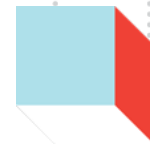
- Geschakeld
- Rijtje (max. 4)

Tiny House op tegel:
Individueel
inschrijven

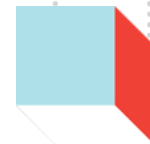
1. Notaris loot uit alle categorieën:

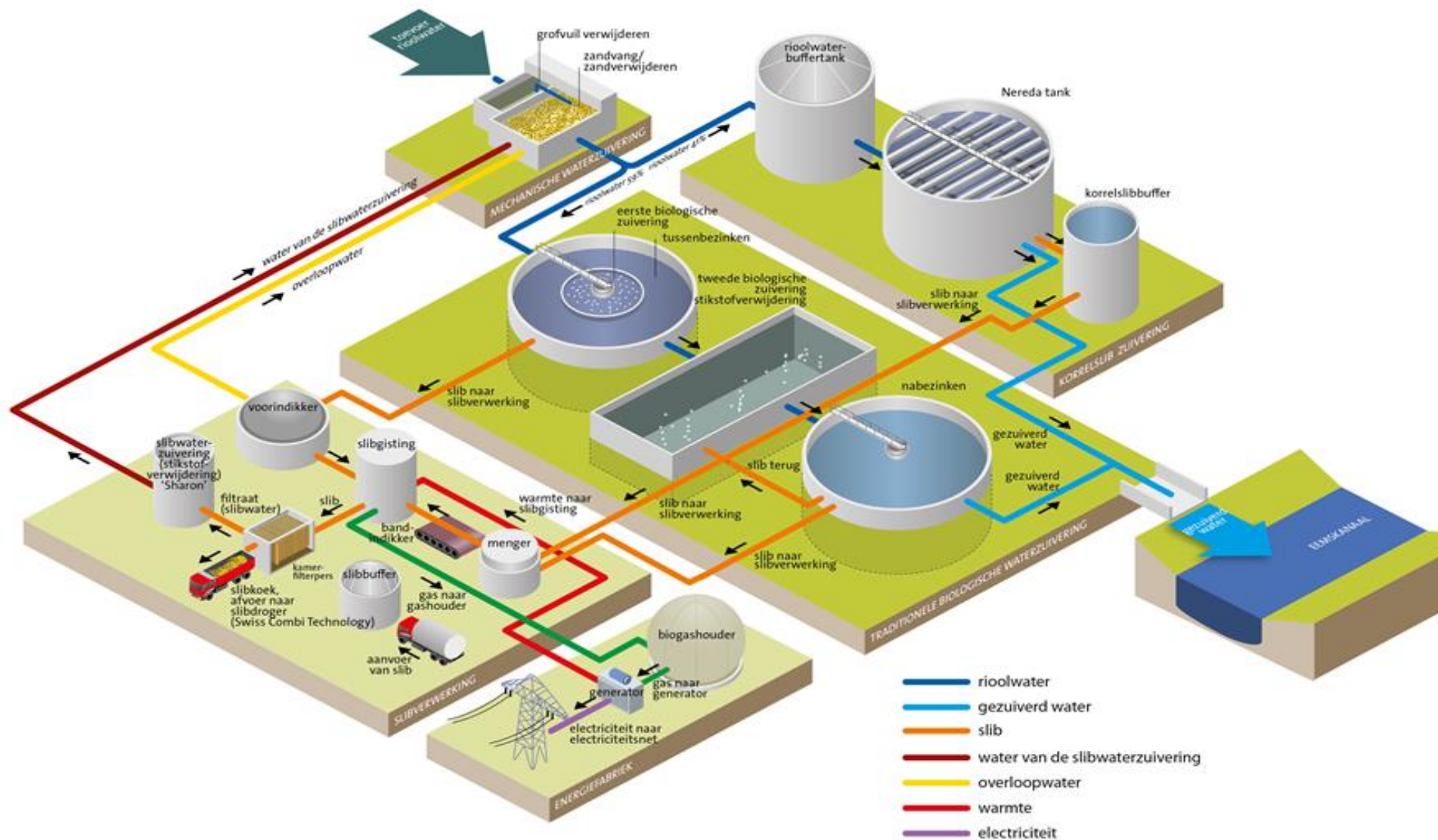
- Zelfbouw: Vrijstaand, geschakeld, rij
- Samenbouw: Geschakeld, rij
- Tiny house op veld

2. Iedere inschrijver ontvangt brief met lotingnummer voor ingeschreven categorie



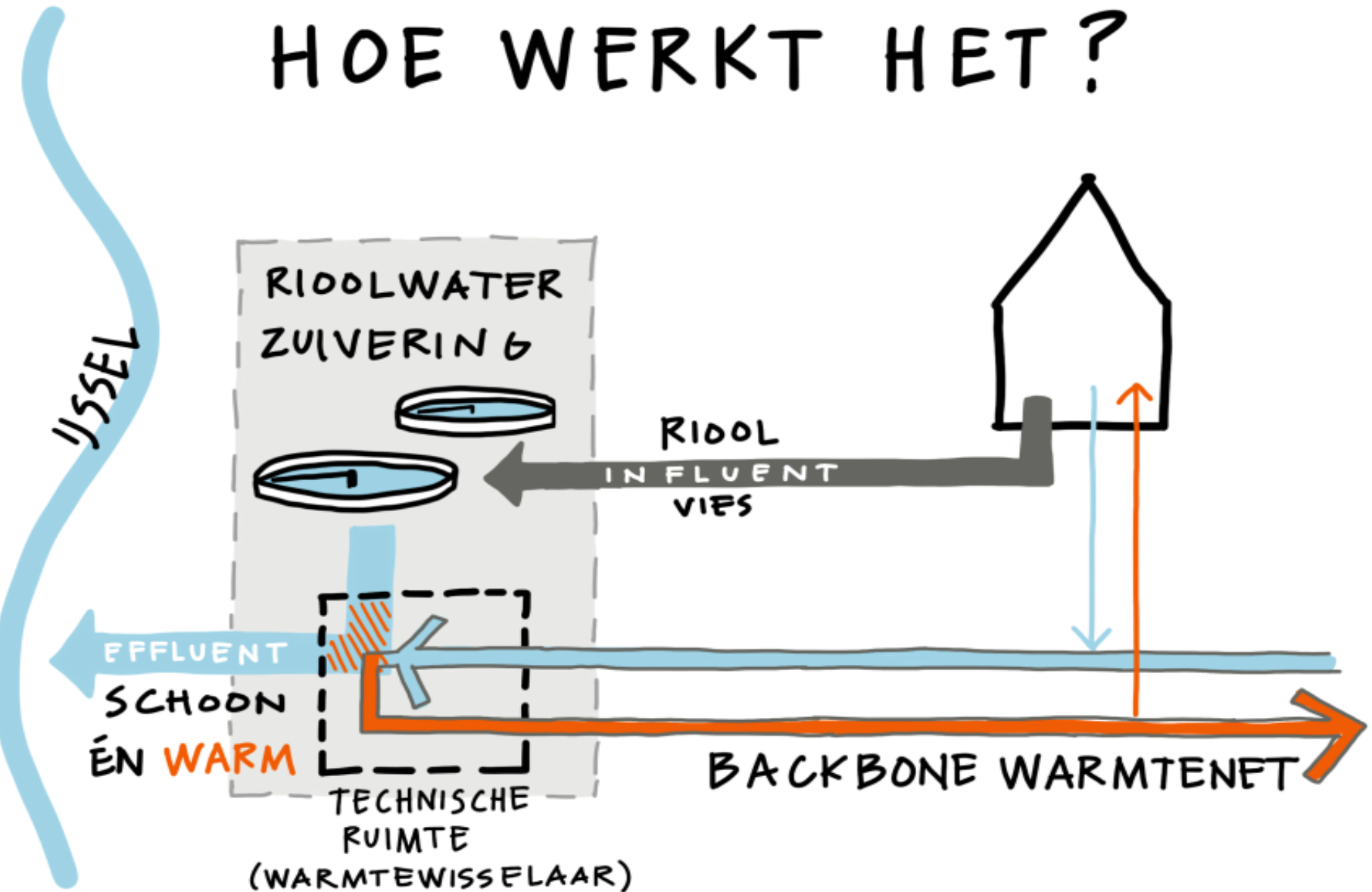
3. Bij brief uitnodiging voor optiegesprek
(uitsluitend laagste lotingsnummers)
4. Kavelkaart geeft aan waar je kunt kiezen op
volgorde van lotingsnummer
(categorieën in kleur aangegeven)
5. Vervolgproces volgt nog

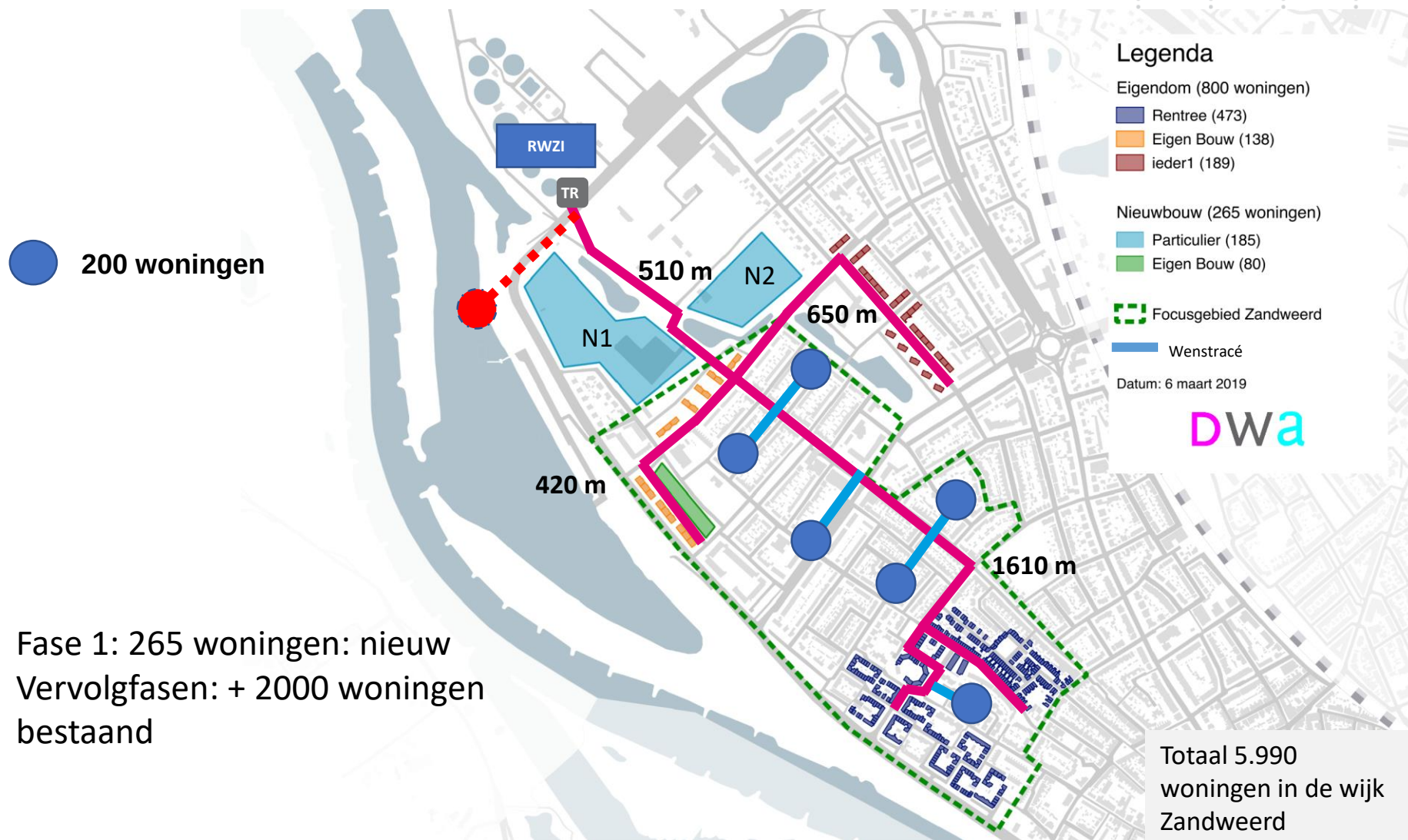




WARMTENET

HOE WERKT HET?



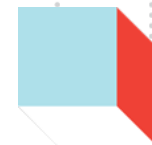
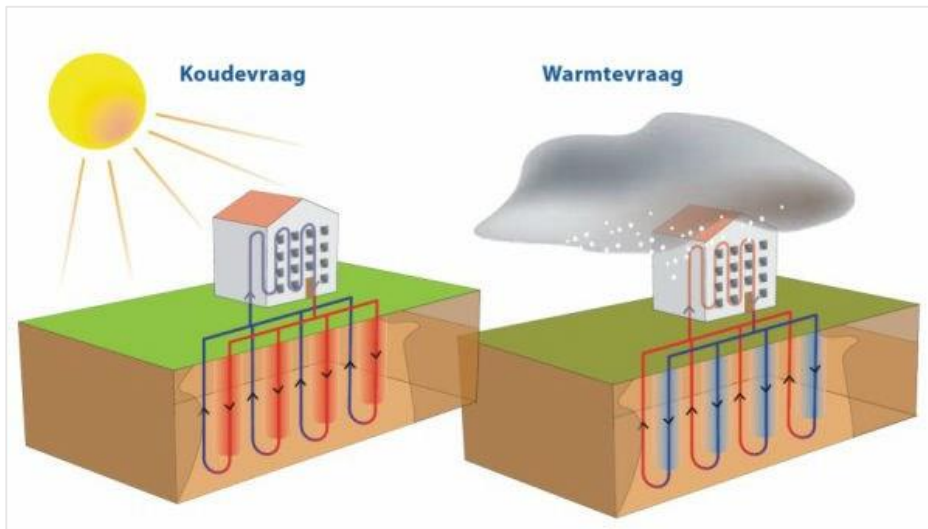
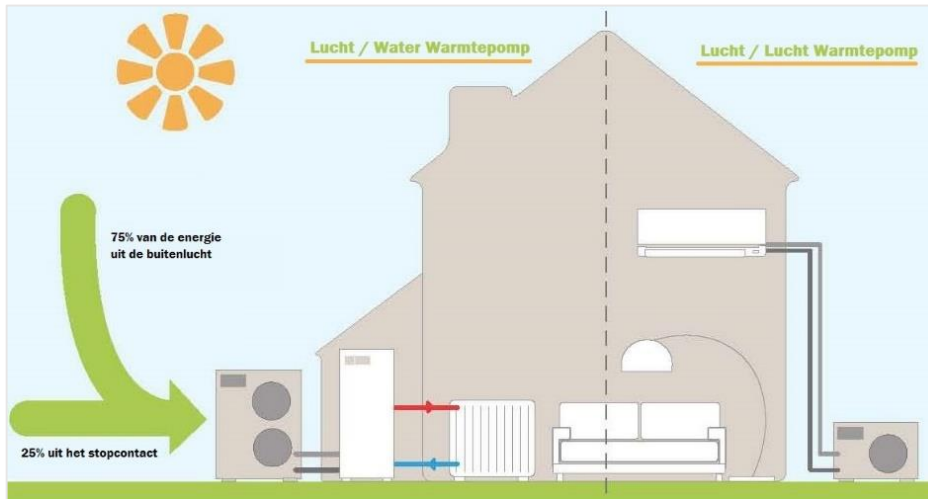


Intentie-overeenkomst



Alternatieven

O P J E
S T E K



Kostenvergelijking (indicatief)

	Warmtepomp op Slim Warmtenet	Luchtwarmtepomp	Bodemwarmte- pomp
Energetisch rendement	0	0	0
Elektrakosten per jaar	€ 270,-	€ 375,-	€ 300,-
Investering totaal	€ 11.500,-	€ 9.500,-	€ 15.000,-
Jaarlijkse elektra- en onderhoudskosten	€ 525,-	€ 575,-	€ 450,-
Voordelen	Eigen systeem Gratis koelen Duurzame bron		Ontzorging Gratis koelen Duurzame bron
Nadelen		Buitenunit maakt veel geluid Minder plaats voor zonnepanelen Koelen is duur	



Hoe verder?

1. Bestemmingsplan!
2. Uitwerken landschapsplan/
voorbereiden bouwrijp
maken
3. Uitgifteproces uitwerken en
communiceren!

O P J E
S T E K