



# DE TUINEN VAN ZANDWEERD

een stedenbouwkundig concept

SEPTEMBER 2018



# DE TUINEN VAN ZANDWEERD, DEVENTER

## INHOUD

- 3 Ambitie
- 9 Landschappelijk raamwerk
- 15 Tuinenstructuur
- 23 De woonkavels
- 29 Duurzaamheidsthema's
- 41 Ontwikkelstrategie & programma



## Colofon

De Tuinen van Zandweerd, een  
stedenbouwkundig concept  
In opdracht van de gemeente Deventer

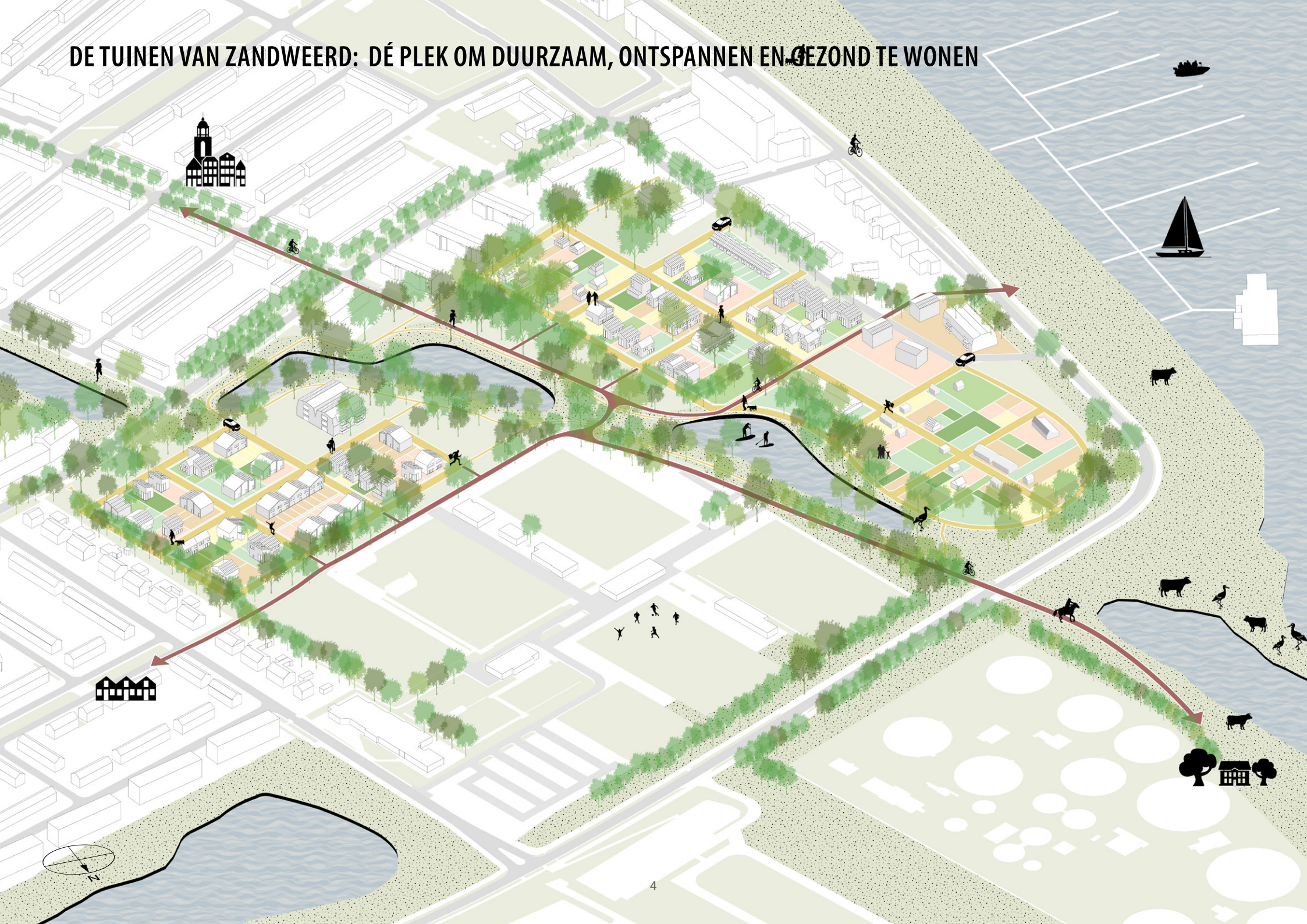
Urhahn | stedenbouw & strategie

- Ad de Bont
- Maarten Lankester
- Stijn Kuipers
- Sophie van Eeden
- Martijn Naus

# AMBITIE



# DE TUINEN VAN ZANDWEERD: DÉ PLEK OM DUURZAAM, ONTSPANNEN EN GEZOND TE WONEN





# TUINEN TUSSEN STAD EN LANDSCHAP

De Tuinen van Zandweerd vormen de afronding van Deventer en de overgang naar het landschap. Ze vormen de definitieve stadsrand van Deventer en verbinden de stadswijken met de IJssel en de Landgoederenzone. Een belangrijke historische lijn verbindt stad, tuinen en ommeland. Het Tuinen-concept speelt in op de vier uitgangspunten zoals door de gemeenteraad geformuleerd in juni 2017.

## Ligging in de stadsrandzone

Het plangebied ligt in de stadsrandzone: een verbindende schakel tussen het stedelijk woonmilieu en het agrarisch buitengebied. Deze kracht wordt benut.

## 'Ongedeeld' en gezond wonen

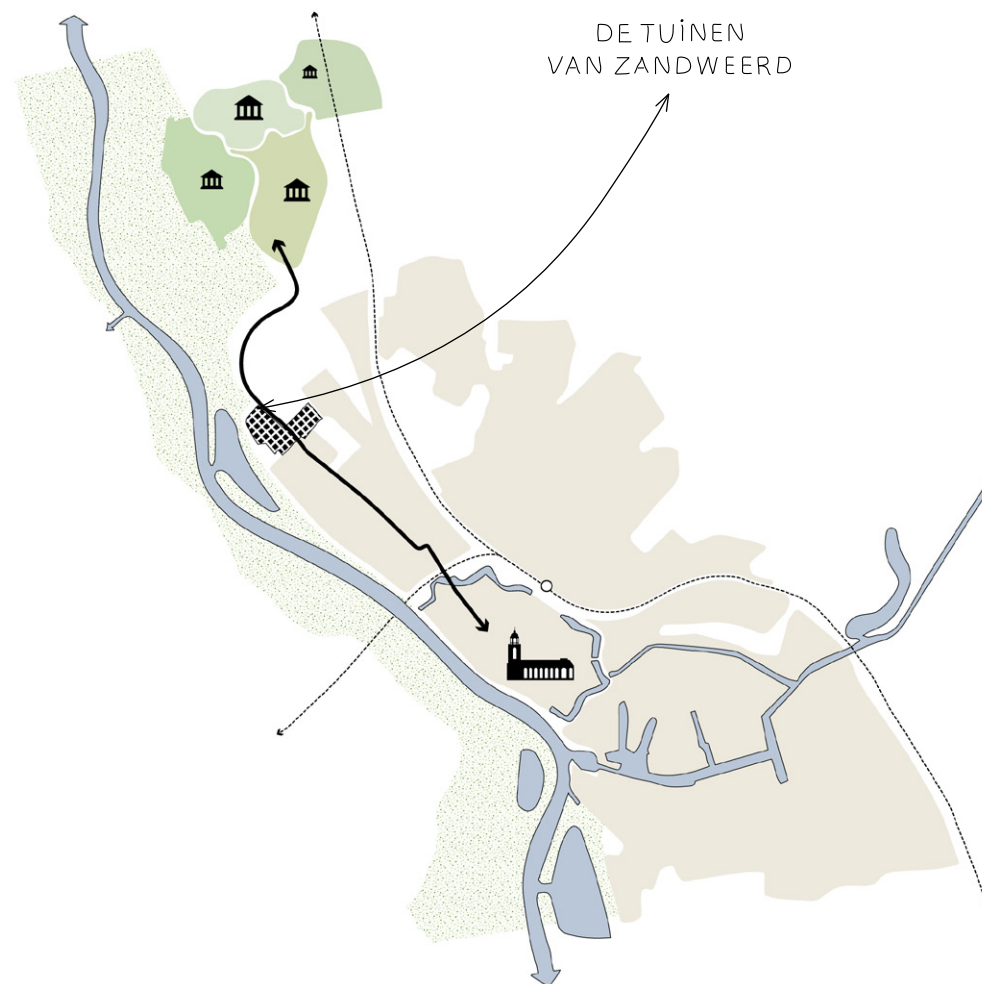
- Inspelen op versterken van de mogelijkheden die de stadsrand biedt tot actieve vrijetijdsbesteding en ontmoeten.
- Woningbouwprogramma dat aanvullend is aan de bestaande voorraad en inzet op grondgebonden woningen voor kleine huishoudens, zelf- en samenbouw en ook sociale en markthuur.
- Woningbouwprogramma dat bijdraagt aan mix van bewoners.

## Duurzaam

Deventer wil een duurzame toekomst. De wens is om de wijk zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen. Bijvoorbeeld door woningen van duurzame energie te voorzien en door op een duurzame manier te bouwen.

## Rioolwaterzuivering en geurhinder

De rioolwaterzuivering kent een geurcirkel, waarbinnen woningbouw niet is toegestaan. Dit betekent dat het noordelijk gedeelte van de locatie niet ingevuld kan worden met woningbouw.



### Lange lijnen langs de IJssel

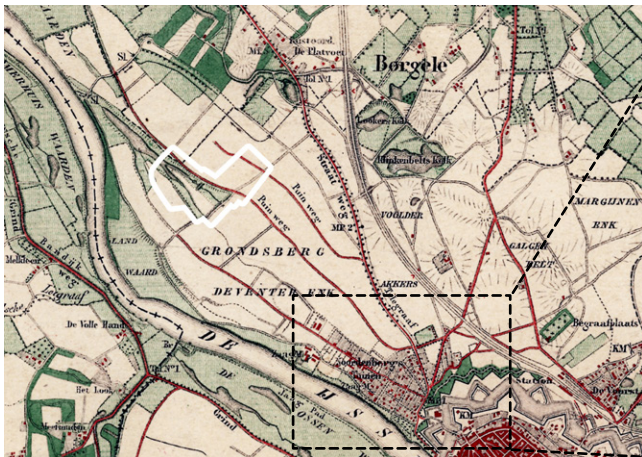
In het verleden lagen parallel aan de IJssel noord-zuid gerichte paden die nog immer te herkennen zijn in het (stedelijk) weefsel. Ze vormen een inspiratiebron en basis voor het tuinenconcept en gaan het plangebied verbinden met haar omgeving.

### Tuinen buiten de stad

Tuinen ontwikkelden zich van oudsher 'net buiten de stad', langs de lange lijnen naar het buitengebied. De plekken waar voedsel voor de stedelingen werd verbouwd. In het verleden waren dit de Noordenbergse tuinen, ze vormen een inspiratiebron voor de Tuinen van Zandweerd.

### De Tuinen van Zandweerd als stadsrand

Het plangebied vormt de overgang tussen de noordelijke woonwijken van Deventer en het buitengebied. Op de plek van voormalige sportvoorzieningen zoals een ijsbaan, sporthal en voetbalvelden ontstaat een duurzame woonwijk waarin landschap en wonen worden geïntegreerd.



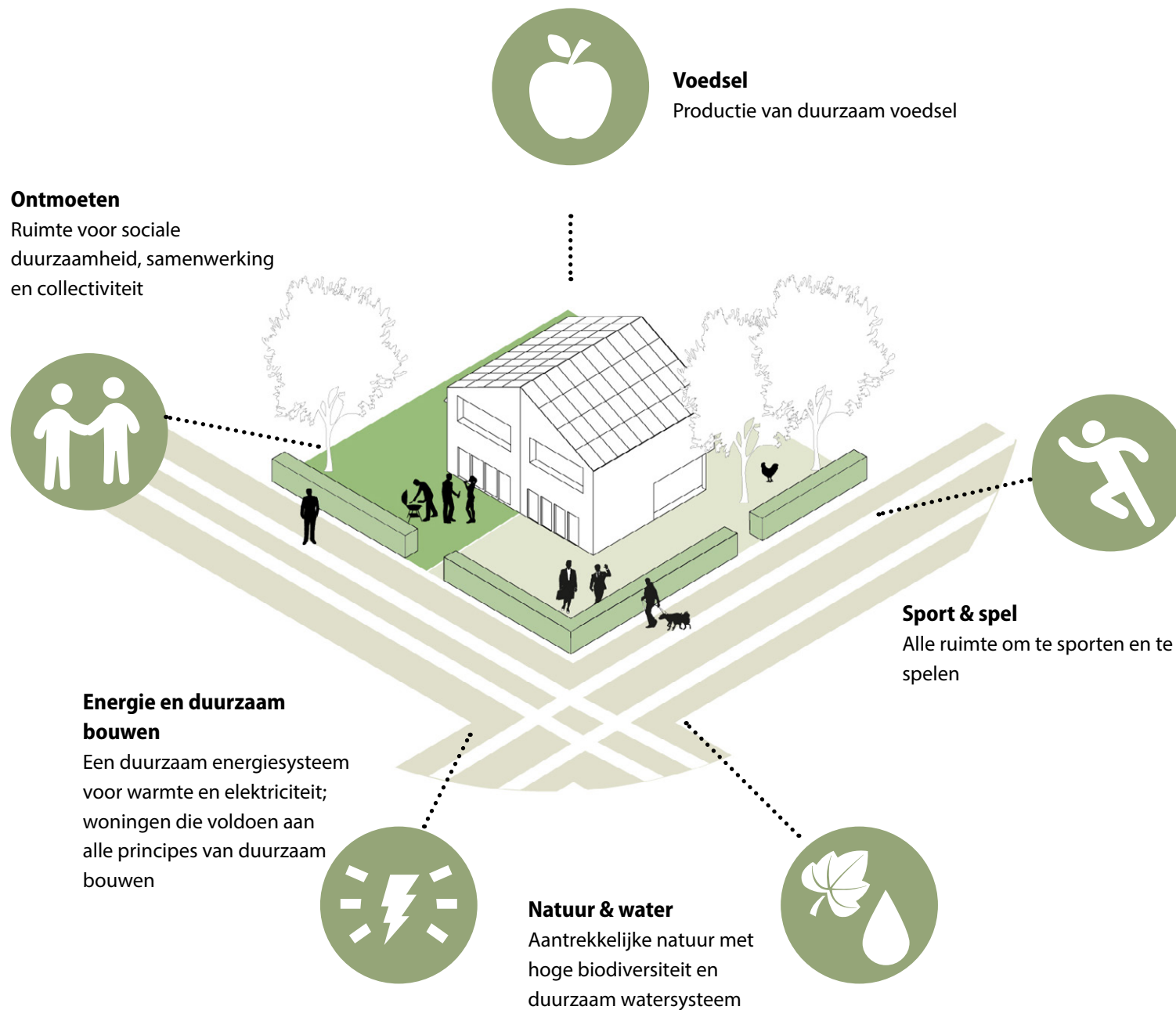






# TUINEN ALS DUURZAME BASIS VOOR EEN WOONMILIEU

In de Tuinen van Zandweerd woont men duurzaam en gezond: men woont in een tuinenlandschap. Niet de woningen, maar de tuinen staan centraal. Diepe voortuinen, tuinpaden, specifieke woningen en grote tuinkavels zorgen voor de identiteit. Dit zorgt voor een ontspannen, vrije en collectieve woonsfeer. Niet de snelheid, haast en automobiliteit, maar het groen, de wandelaar, de fietser en het spelend kind staan centraal. De Tuinen staan symbool voor vijf duurzaamheidsthema's:





# LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

# DE HOOFDROUTES

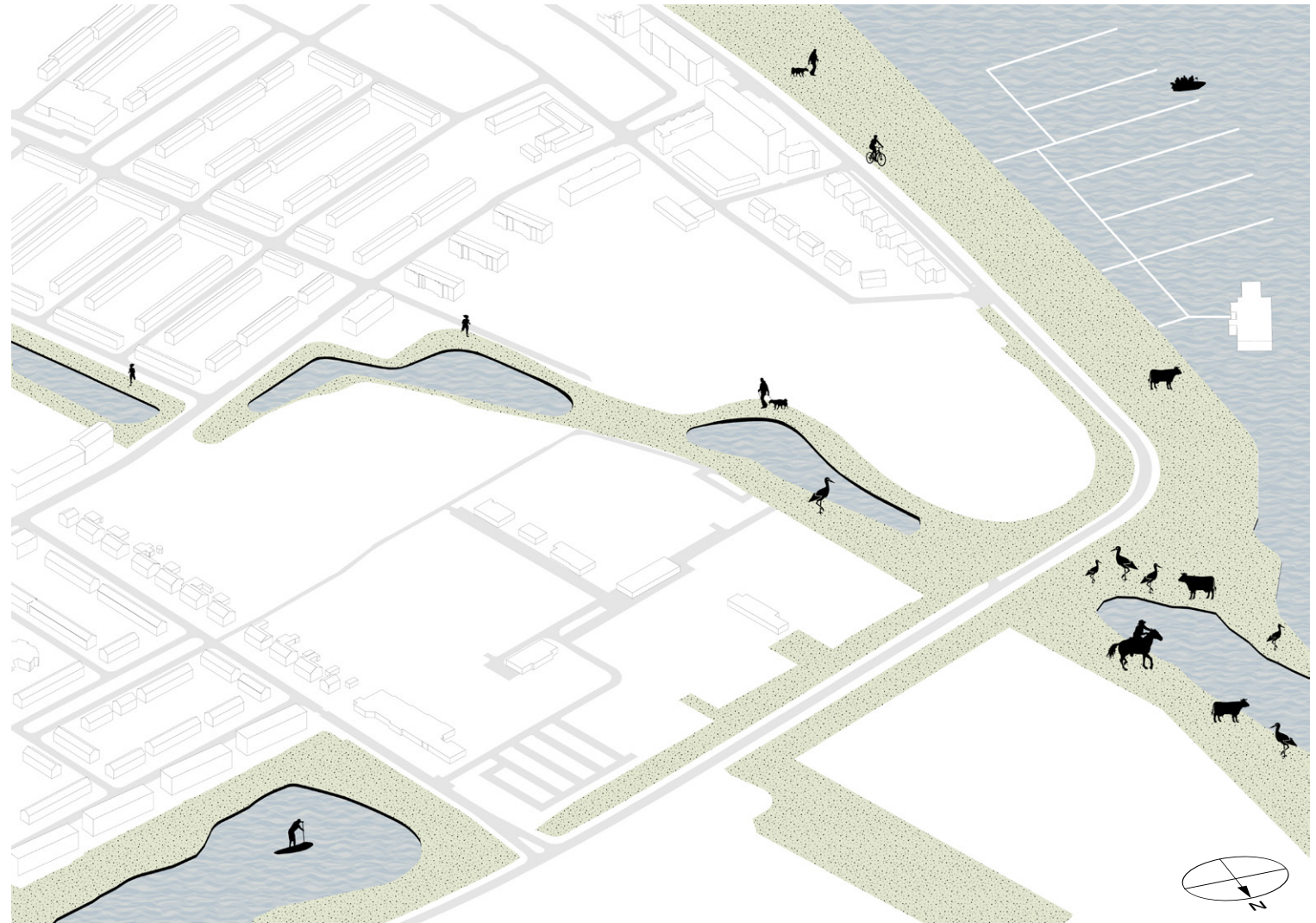
In de Tuinen ligt de prioriteit bij de fietser en wandelaar. Twee hoofdroutes voor de fietser en wandelaar verbinden het plangebied met de omgeving. De verbinding van de binnenstad naar het landschap (noord-zuid) doorkruist het gebied: een belangrijke doorgaande route voor toeristen, schoolgaand jeugd en de toekomstige bewoners. De historische lange lijn parallel aan de IJssel wordt gevolgd. Deze lijn wordt begeleid door de bestaande bomenstructuur. In de dwarsrichting (oost-west) wordt het plangebied verbonden met de oostelijke wijken inclusief de basisschool en de westelijk gelegen jachthaven en het IJssellandschap.





# LANDSCHAP

Het bestaande landschap is één van de kwaliteiten van de locatie. De omgeving is prachtig, maar ook de locatie zelf heeft veel kwaliteit. De vijvers, de hoogteverschillen en het groen vormen een sterke basis voor het Tuinenconcept. Het groen wordt versterkt en vormt het casco voor de toekomstige woonwijk. De kwaliteit van het uiterwaardenlandschap is onomstreden. Routes verbinden de Tuinen met dit landschap. De vijvers inclusief het omliggende parklandschap komen centraal te liggen. Ze krijgen een natuurlijkere inrichting, wat tot een meerwaarde leidt voor ecologie, waterkwaliteit en recreatieve potenties. De hoogteverschillen, dijk en opgaand groen rond de voormalige ijsbaan worden benut en waardoor hier een intieme groene ruimte ontstaat.



# BOMEN

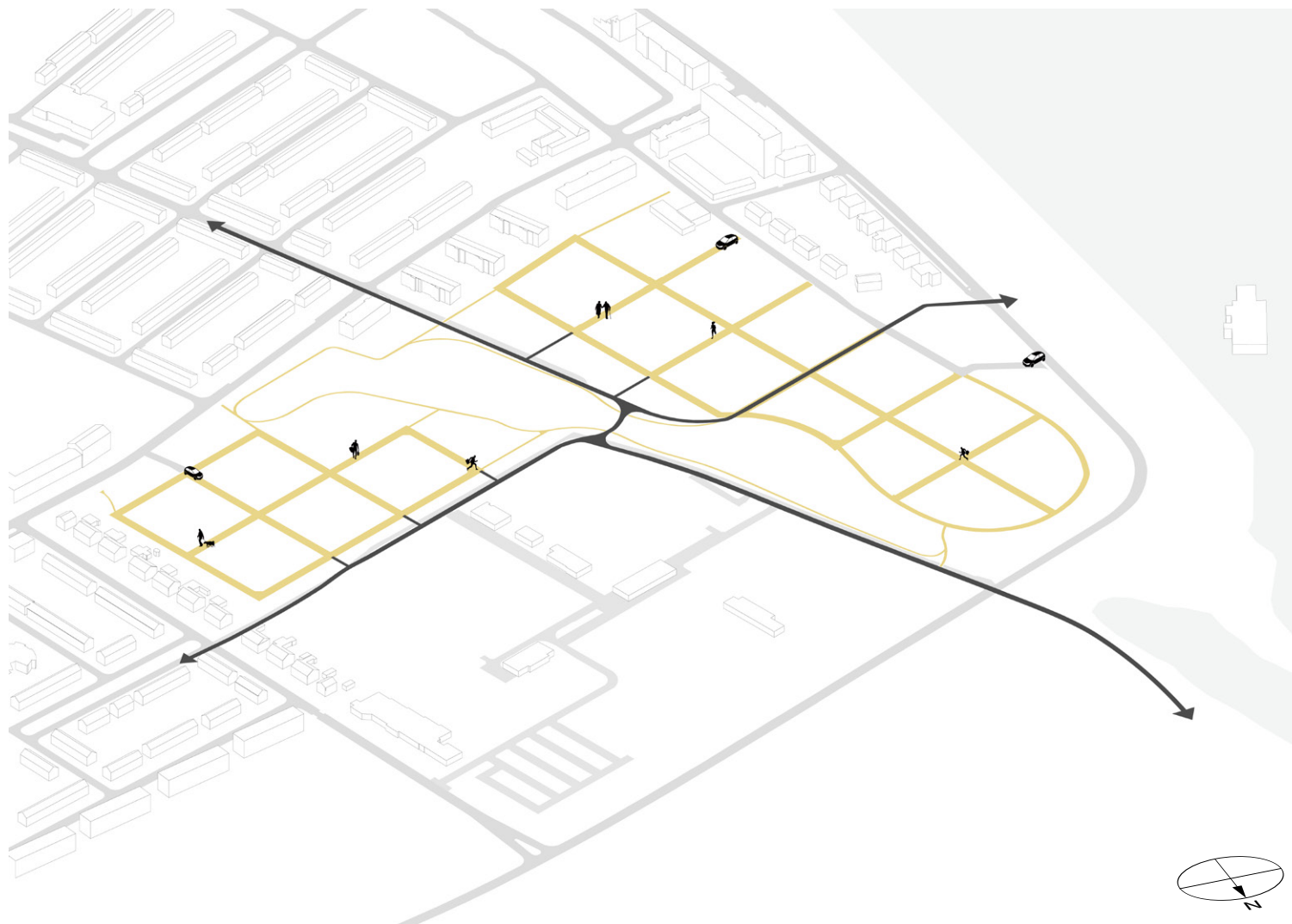
De bestaande bomen vormen een belangrijke kwaliteits- en identiteitsdrager. Ze worden zoveel als mogelijk gehandhaafd en bepalen waar wel en niet kan worden gebouwd. Door een onderscheid aan te brengen tussen de gezonde, monumentale bomen en de spontane door- en ondergroei, ontstaan drie verschillende sferen: de voormalige sportvelden, de ruimte rond de voormalige sporthal en de voormalige ijsbaan. Rond de voormalige sporthal zijn diverse monumentale solitairen te vinden die deze plek een parkachtige sfeer meegeven. De andere kamers fungeren als besloten ruimten.





# TUINPADEN

Het raamwerk wordt gecompleteerd door een fijnmazig netwerk van tuinpaden. Ze vormen de basis van de tuinen: voor verplaatsen, ontmoeten en spelen. De tuinpaden vormen de verbindende structuur in de nieuwe wijk. Ze zijn autoluw en deels verhard. Door de landschappelijke inrichting zorgen de tuinpaden voor het gevoel van buitenleven.



# HET RAAMWERK

De optelsom van de verschillende structuren levert een sterk landschappelijk raamwerk op waarbinnen wordt gewoond.





# TUINENSTRUCTUUR

# WONEN AAN EEN TUINPAD

Wonen in een tuin, betekent wonen aan een tuinpad. Het gebied is niet ingericht vanuit de filosofie en snelheid van de auto, maar vanuit de snelheid van de wandelende en fietsende mens. De tuinpaden vormen een verlengstuk van de privé kavels, hier kan men spelen en ontmoet men elkaar. De auto is hier 'te gast'. Alle woningen staan aan een tuinpad, de tuinpaden zijn altijd omgeven door voorkanten van woningen en de paden kennen geen hiërarchie. Kinderen kunnen hier veilig dwalen, toezicht is altijd gegarandeerd. Alle paden eindigen bij een groter groengebied dat onderdeel is van het landschappelijk raamwerk zoals de vijvers en de dijk.





# VERKEERSONTSLUITING EN HIËRARCHIE VAN PADEN

De Tuinen van Zandweerd kennen een heldere verkeersstructuur gebaseerd op drie typen paden.

## 1. Tuinpaden

Het grid van tuinpaden vormt de basis. In het zuidelijke gebied, waar wordt gewoond, worden de tuinpaden verhard als karrenspoor. Deze paden zijn allemaal toegankelijk met de auto, maar deze is 'te gast'. Deze tuinpaden sluiten aan de west- en zuidzijde aan op de bestaande infrastructuur: aan de westzijde via de Rubenslaan en een nieuwe aansluiting op de Rembrandtkade, het oostelijk gebied wordt aangesloten op de Joost van den Vondellaan.

Op de paden wordt niet geparkeerd, maar kunnen auto's wel tijdelijk stoppen (halen, brengen, afgifte goederen). Ook hulpdiensten kunnen gebruikmaken van deze paden. Op de paden kunnen bijvoorbeeld buurt evenementen plaatsvinden, waarbij de paden tijdelijk worden afgesloten. Dit geldt niet voor de paden waar de geclusterde parkeervoorzieningen aan liggen: de tuinpaden die aan de buitenzijde van de woonbuurten. In het noordelijk deel, waar niet kan worden gewoond, zijn de tuinpaden onverhard.

## 2. Hoofdstructuur langzaam verkeer

De beide doorgaande hoofdroutes voor langzaam verkeer worden in asfalt uitgevoerd en zijn deels al aanwezig. Dit is dé plek om te fietsen, skaten, steppen. Ze vormen de levensaders van de Tuinen.

## 3. Parkpaden

De parkpaden worden uitgevoerd met een type en kleur verharding die oogt als een hafverharding (zandig, gravel), zodat deze aansluit bij het landschappelijke karakter. De parkpaden vormen een doorlopende

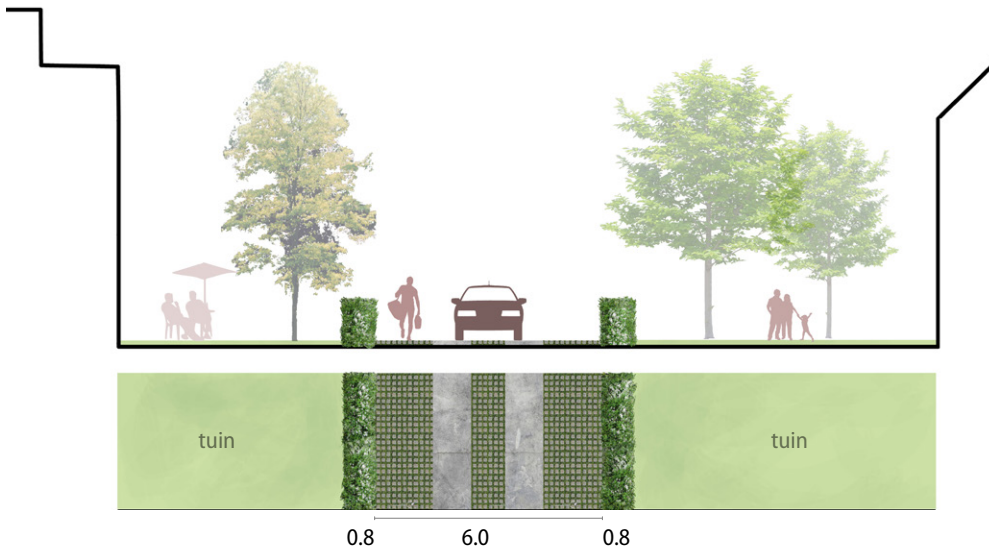
structuur door de parkzone rondom de vijvers. Gezocht wordt naar een materiaal dat 'beheerbaar' is en toegankelijk voor meerdere doelgroepen ('van step tot rolstoel').



# 1. TUINPADEN

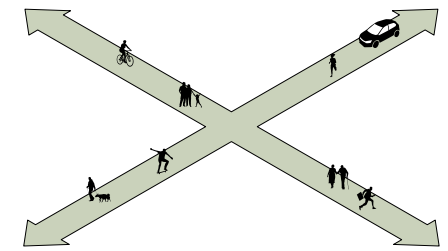


Principedoorsnede van een tuinpad



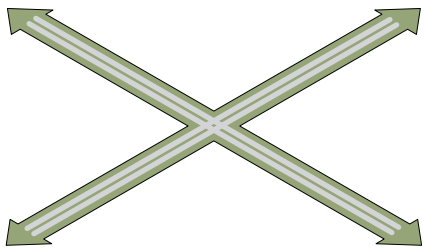
## Inrichtingsprincipes

De tuinpaden zijn zowel verblijfsruimte als verkeersruimte (erffunctie).

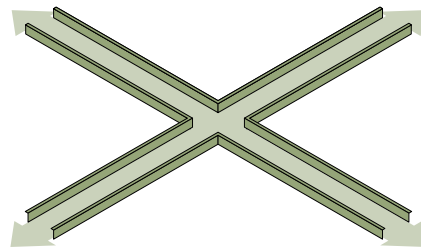




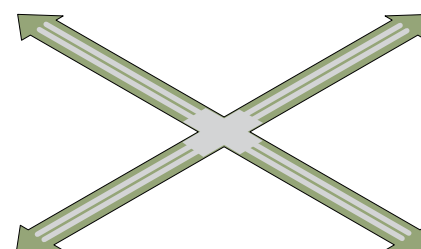
De verharding wordt geminimaliseerd: gunstig voor de infiltratie, snelheidsbeperking en het groene karakter. Ze bestaat uit een 'verhard karrenspoor' van gebakken elementenverharding met aan beide zijden overrijdbare bermstroken.



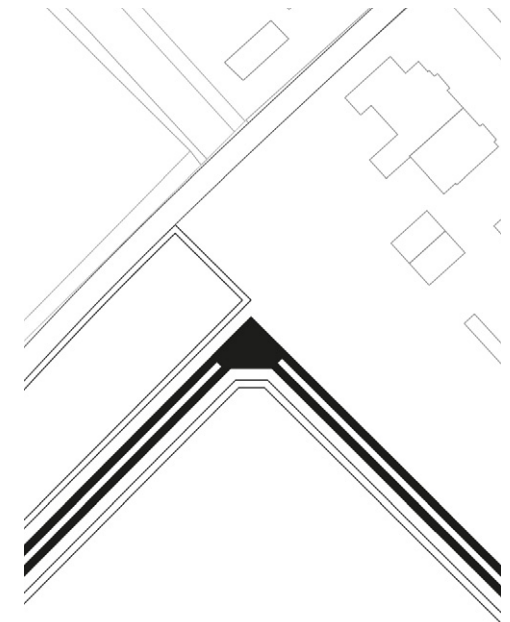
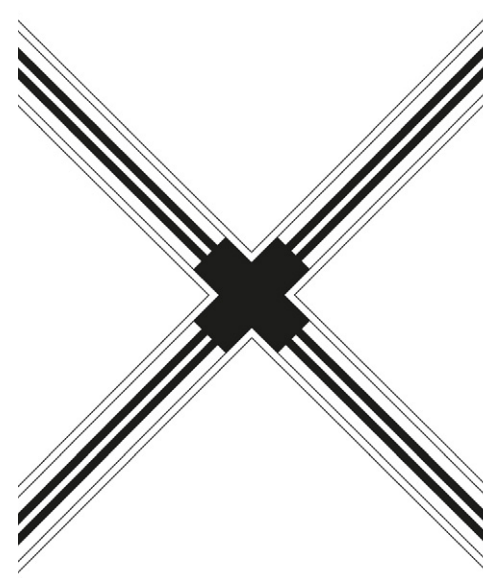
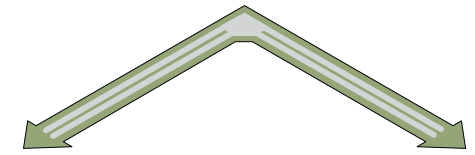
De tuinpaden worden begeleid door hagen, bijvoorbeeld de gebiedseigen meidoorn of een andere regionale vegetatie. Deze staan op de kavels.



Alle kruisingen zijn versterkt, zodat lichte voertuigen in alle richtingen kunnen bewegen.



De draaicirkel van grotere voertuigen (van nood-, hulp- en gemeentediensten) is bepalend voor de maatvoering voor de tuinpaden.

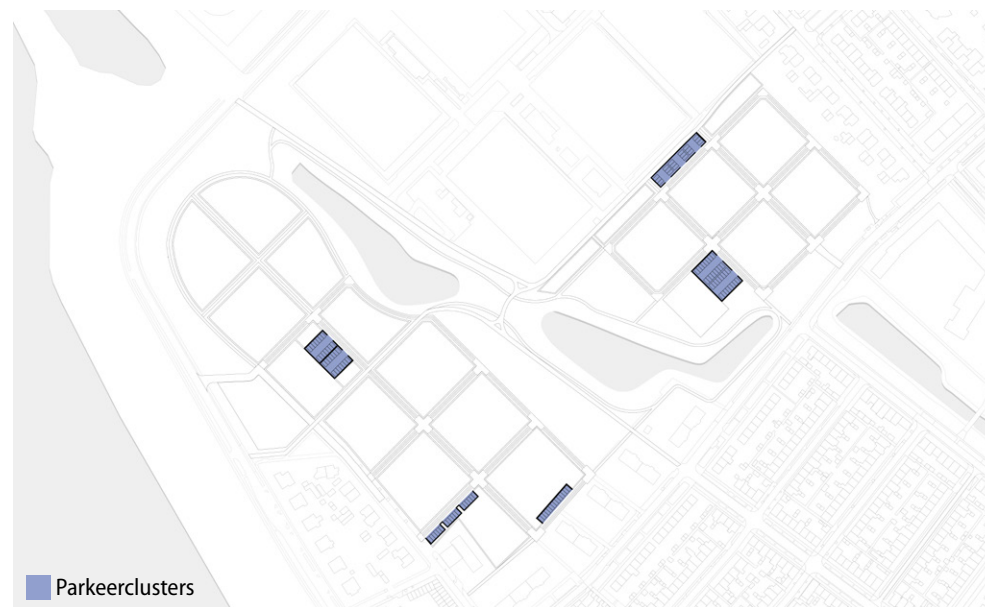


## Parkeren

Het parkeren is geclusterd op strategische plekken aan de randen van de buurten. Vanuit iedere woning is het parkeren altijd nabij, men parkeert dus niet op eigen kavel. De geclusterde parkeervoorzieningen worden nu (nog) als traditionele parkeerplaatsen gerealiseerd. Maar passend bij de duurzaamheidsambities zouden deze op termijn ook voor E-auto's bestemd kunnen worden (met collectieve laadplekken en overkappingen met PV-cellen). Daarnaast wordt ingezet op deelauto-systemen in de buurt, dit drukt de parkeerbehoefte. In beide buurten wordt nu voorzien in vier parkeerplaatsen voor deelauto's, dit aantal is uiteraard uit te breiden.

Het exacte aantal parkeerplaatsen ligt nog niet vast, omdat het plan veel flexibiliteit kent en het woningaantal nog niet vast ligt. Op / nabij de ingetekende parkeerlocaties kan het aantal parkeerplaatsen nog variëren. Het aantal parkeerplaatsen dat is ingetekend, sluit aan bij de voorbeeldverkaveling, uitgaande van een parkeernorm van 1 pp per woning. Deze norm sluit aan bij de duurzaamheidsambities en kan bescheiden zijn omdat clustering meer kansen biedt voor dubbelgebruik en er gebruik kan worden gemaakt van de deelauto's.

In de Tuinen van Zandweerd is voorzien in twee specials (zie De Woonkavels). Ook hiervoor geldt dat de parkeernorm 1 pp is. Dit parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost. Dit parkeren is vanuit de omgeving niet zichtbaar (onder of in de bebouwing of weggewerkt in het landschap).

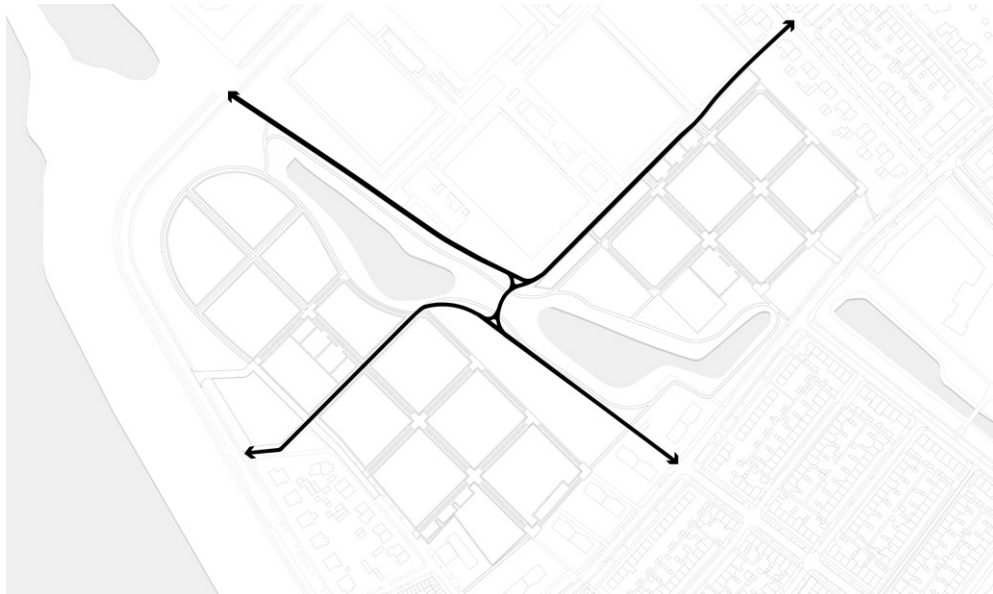


Parkeercluster met zonnepanelen

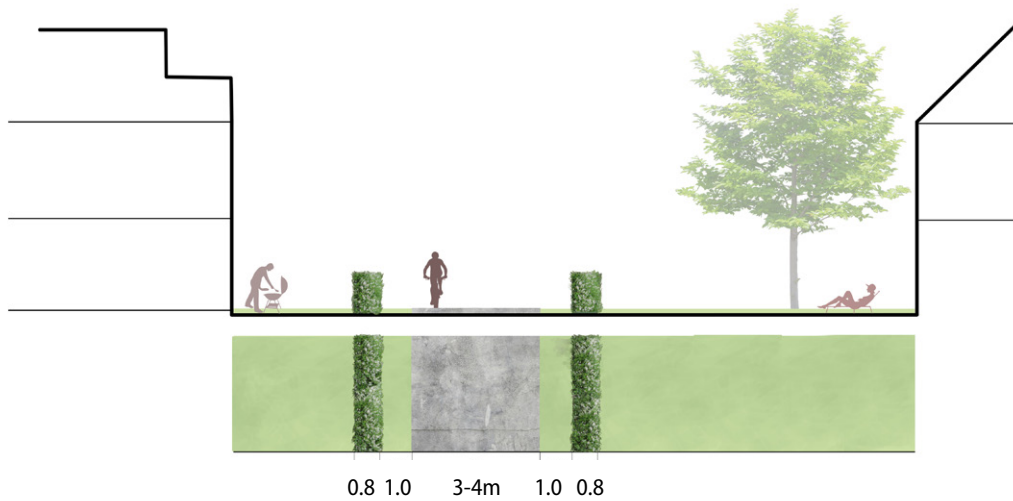




## 2. HOOFDSTRUCTUUR LANGZAAM VERKEER

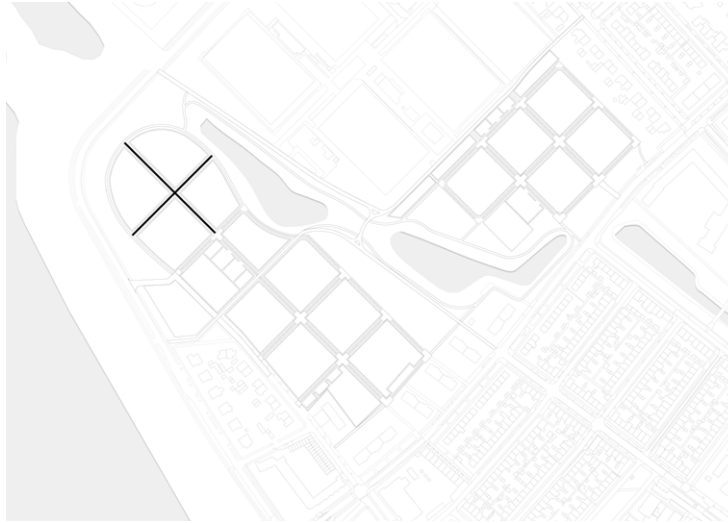
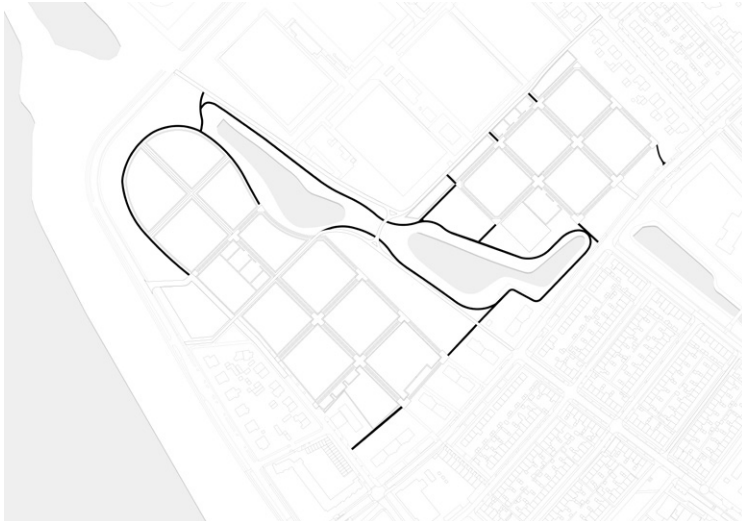


Principedoorsnede





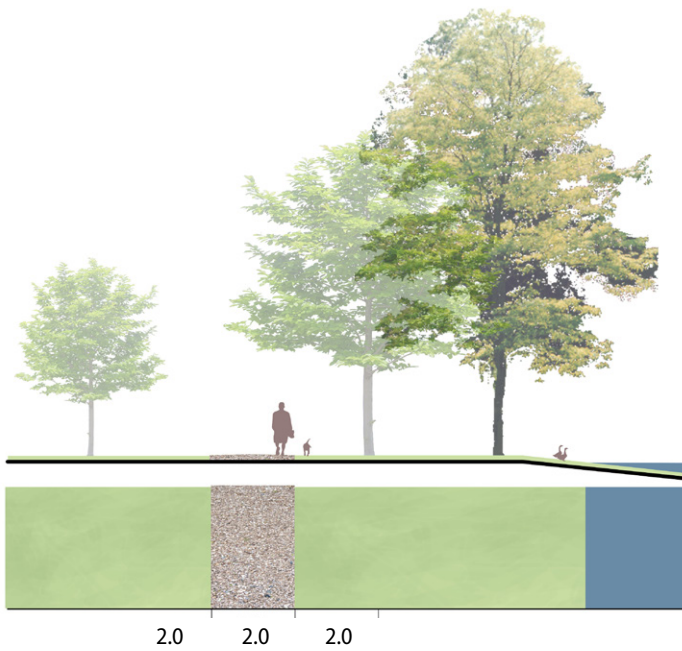
# 3. PARKPADEN



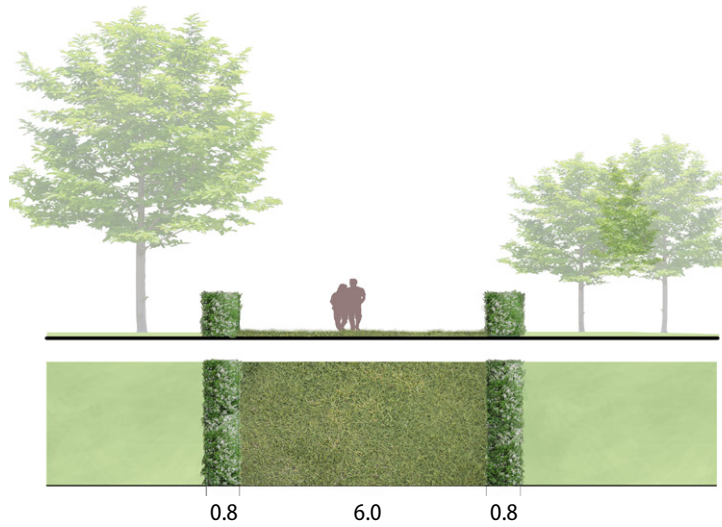
Referentie pad t.p.v. tuinkavels



Principedoorsnede t.p.v. de waterkant



Principedoorsnede t.p.v. tuinkavels



Referentie pad t.p.v. park





# DE WOONKAVELS





# PRINCIPES EN ARCHITECTONISCH BEELD

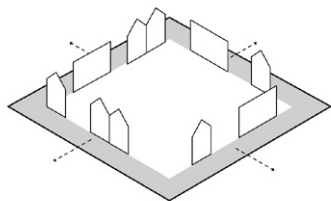
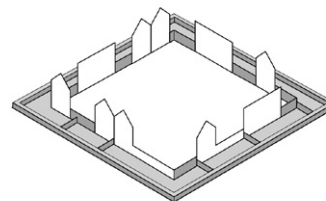
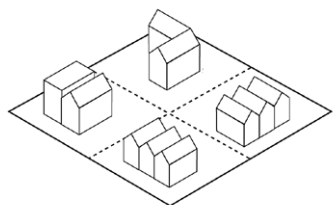
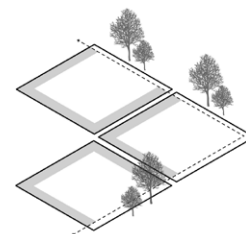
In de Tuinen van Zandweerd wordt uitgegaan van collectief wonen. De basis voor het wonen zijn tegels van 52m tot 60m. Op deze tegels zijn allerlei woontypologieën mogelijk en de ontwikkelwijze kan variëren: collectief of particulier opdrachtgeverschap (CPO), door een corporatie of eventueel projectmatig indien er te weinig animo is voor CPO. Samenwerking en collectiviteit op tegelniveau wordt nagestreefd: bijvoorbeeld door een collectieve energiesysteem (zie thema energie en duurzaam bouwen) of het gezamenlijk ontwikkelen, beheren en delen van voorzieningen. De woontegels liggen aan de zuidzijde van het plangebied; aan de noordzijde mag niet worden gebouwd vanwege milieucontouren. Daar worden veldkavels ontwikkeld (zie thema voedsel).

Daarnaast zijn twee specials opgenomen. Bijzondere woonvormen in het landschap. Eén hiervan is gelegen aan de dijk en kan een hoogwaardig woonprogramma bevatten. Het woonprogramma van de andere is nader te bepalen. Zie de ontwikkelregels voor de nadere regels.



# ONTWIKKELREGELS

<p>De Tuinen van Zandweerd kennen veel vrijheid. Er komt geen uitgebreid beeldkwaliteitsplan, maar slechts een beperkt aantal spelregels. Via beeldregie wordt het plan uitgewerkt.</p> <p>Er is ruimte voor zelfbouw en collectief opdrachtgeverschap; ruimte voor ontwikkeling en beheer van gezamenlijke voorzieningen.</p>	<p>Voortuinen aan alle tuinpaden zorgen voor voldoende privacy tussen woning en straat, 'vergroten het tuinengevoel' en geven aanleiding voor ontmoeting. Aan de paden aan het landschap zijn de voortuinen minimaal 3 m en aan de paden aan de binnenzijde zijn ze minimaal 5 m.</p>	<p>De kavels zijn groen en de verharding wordt geminimaliseerd. Bestaande bomen worden zoveel als mogelijk ingepast. Water wordt opgevangen op het eigen kavel. Het maximale bebouwingspercentage is 50% inclusief vergunningsvrije zone en gebouwen. De maximale bouwhoogte is 12m. Daarnaast zijn de regels van het bouwbesluit geldend. Via beeldregie worden de bouwplannen besproken.</p>
<p>De tegels zijn minimaal 52m waardoor allerlei woningtypologieën mogelijk zijn. Per tegel worden gemiddeld 10 woningen gerealiseerd.</p>	<p>Erfafscheidingen vóór de rooilijnen / aan alle zijden van de tegels zijn groen en laag. Erfafscheidingen in de rooilijn worden in principe mee-ontworpen met de bebouwing of zijn groen. De erfafscheidingen worden tijdens beeldregie besproken.</p>	<p>Er is ruimte voor 24 sociale huurwoningen. De locaties hiervoor zijn gefixeerd. Dit zijn rijtjes van maximaal 8 woningen.</p>
<p>Oriëntatie van de woningen op de tuinpaden versterken het toezicht. Per tegel is er per zijde minimaal één entree.</p>	<p>Geen parkeren en geen garage op de kavels.</p>	<p>Er is ruimte voor 'specials': twee bijzondere gebouwen die in het landschap staan. Aan de dijk is ruimte voor een bijzonder object van maximaal 6 bouwlagen (max. 22m). De andere special nabij de vijver vormt een bijzondere accent van maximaal 12m. De vormgeving, maat en beeldkwaliteit van de specials dient aan te sluiten bij het tuinenconcept en zal via beeldregie vorm krijgen.</p>



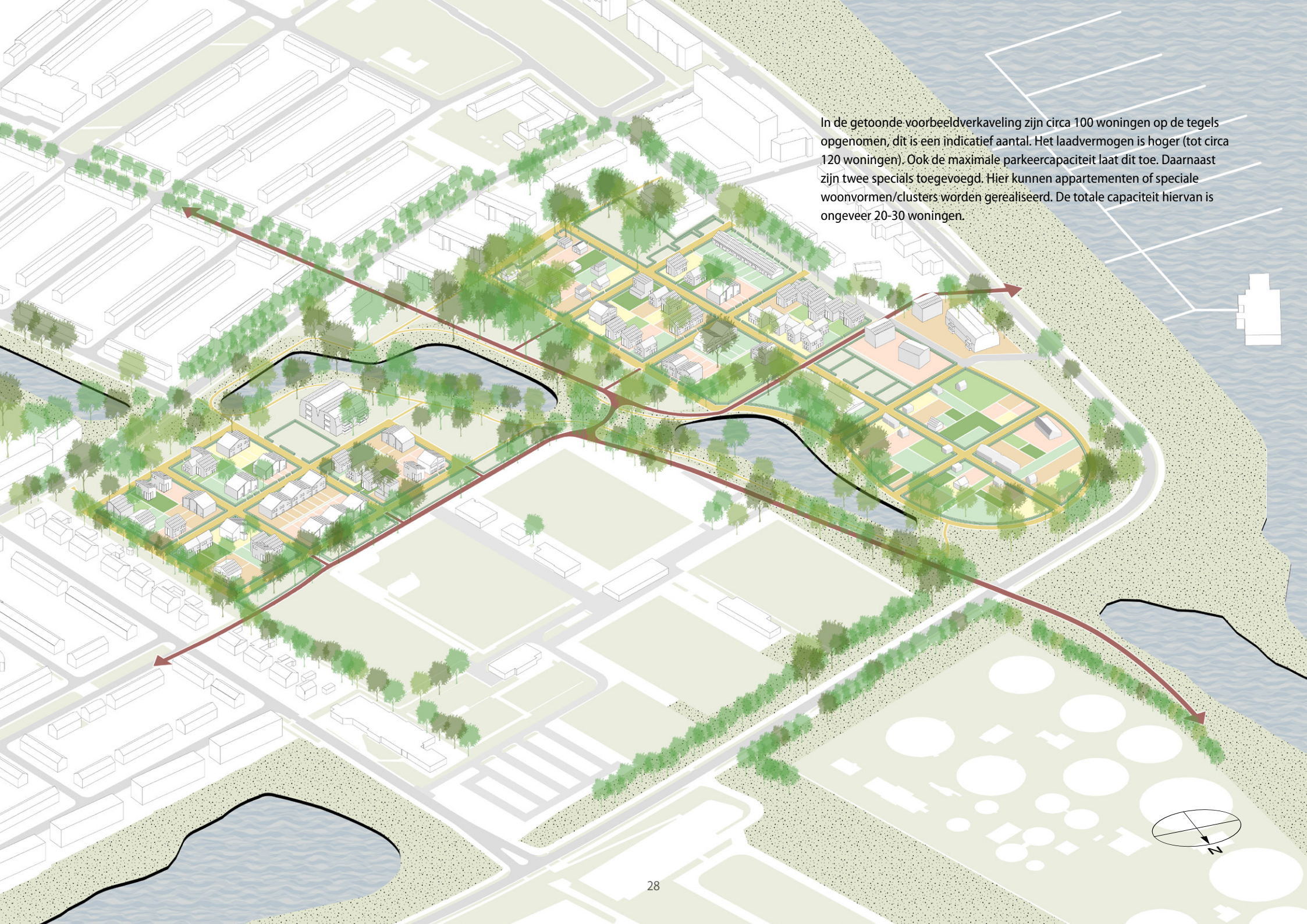




- special woonkavel
- tuinkavels
- woonkavels
- sociale woningbouw
- - - - - contour RWZI en benzinstation







In de getoonde voorbeeldverkeveling zijn circa 100 woningen op de tegels opgenomen, dit is een indicatief aantal. Het laadvermogen is hoger (tot circa 120 woningen). Ook de maximale parkeercapaciteit laat dit toe. Daarnaast zijn twee specials toegevoegd. Hier kunnen appartementen of speciale woonvormen/clusters worden gerealiseerd. De totale capaciteit hiervan is ongeveer 20-30 woningen.



# DUURZAAMHEIDTHEMA'S



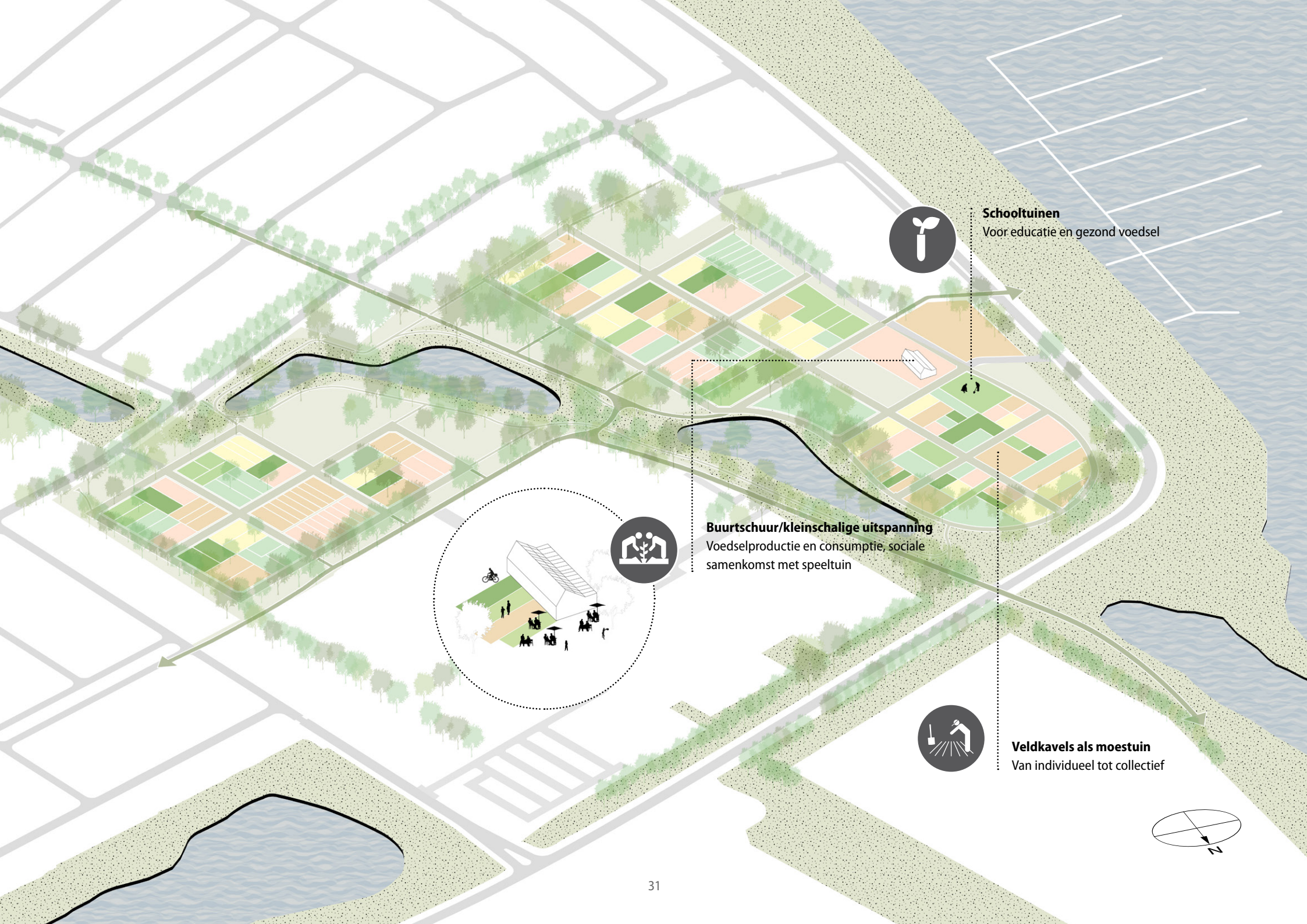
## VOEDSEL

In het noordelijke deel van het plangebied is alle ruimte voor voedselproductie. Er zijn diverse mogelijkheden:

- Individuen of collectieven pachten een veldkavel;
- Er ontstaat een initiatief voor grootschalige fruittuinen;
- Een deel wordt ontwikkeld als schooltuin;
- Rond de buurtschuur / horeca is ruimte voor commerciële productie;
- Etc.







**Schooltuinen**

Voor educatie en gezond voedsel



**Buurtschuur/kleinschalige uitspanning**

Voedselproductie en consumptie, sociale  
samenkomst met speeltuin



**Veldkavels als moestuin**

Van individueel tot collectief







## ENERGIE

### **Buurtwarmtenet**

In het gebied wordt een buurtnetwerk aangelegd, de wijk wordt gasloos. Allerlei warmtebronnen worden samengebracht, dit levert voldoende warmte op voor de buurt. De basis zijn ondergrondse waterbassins waarin de warmte die wordt gegeneerd in en rond de buurt wordt opgevangen. Deze bassins staan met elkaar in verbinding via het buurtnetwerk. Het betreft bijvoorbeeld warmtebronnen als warmte-elementen op de daken en de warmte vanuit de RWZI. Tezamen vormt dit een duurzaam geïntegreerd systeem. Een gasloze wijk is hiermee mogelijk.

### **Duurzame energieproductie**

In en rond het gebied zijn allerlei bronnen die worden aangewend voor de duurzame energieproductie. De belangrijkste zijn: benutten van stroming in de IJssel (watermolens), kleine windmolens op de dijk (binnenzijde) en zonne-energie (op daken van woningen, collectieve gebouwen en boven parkeervoorzieningen).

### **Duurzaam bouwen**

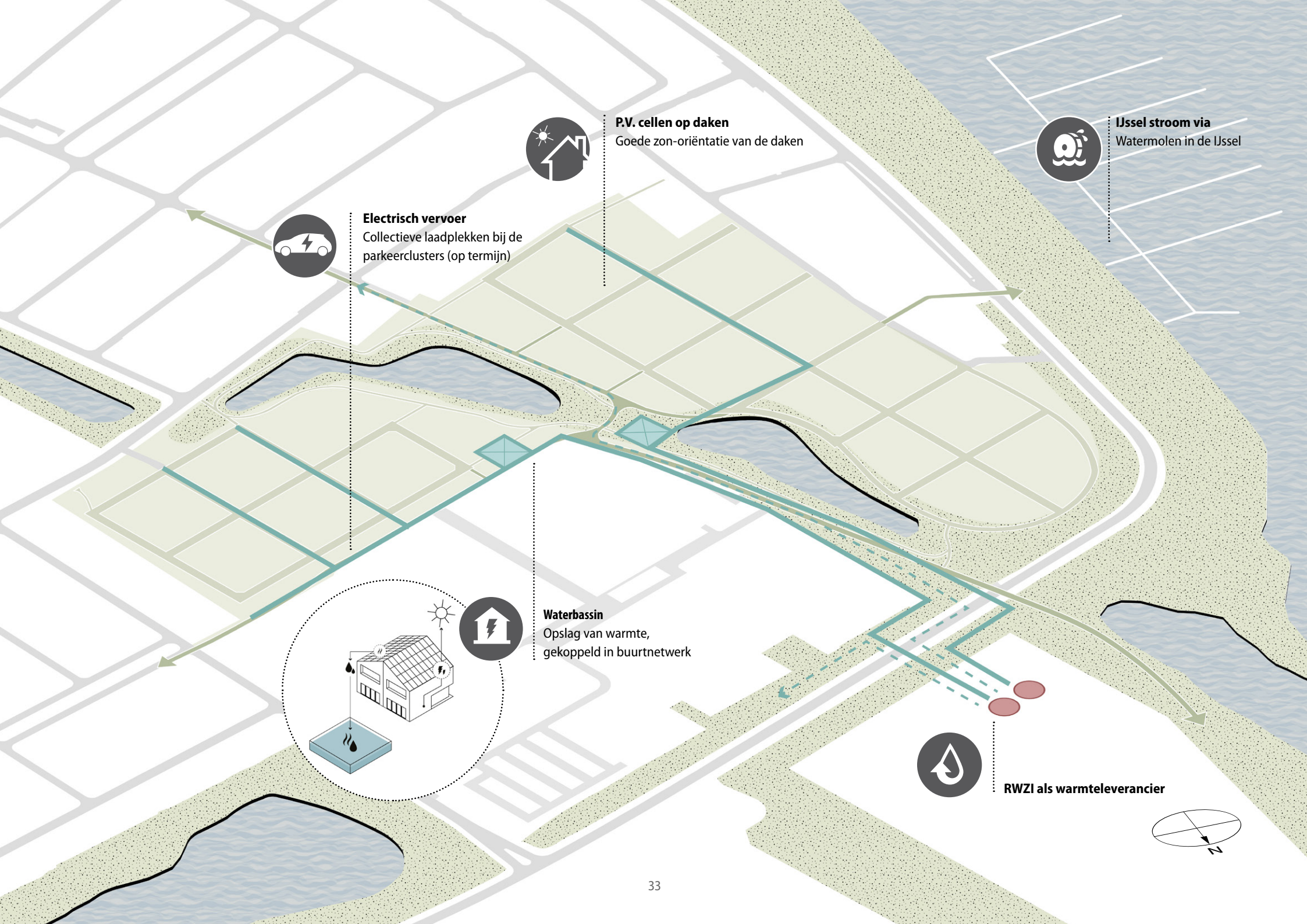
De bebouwing draagt bij aan de ambities op het vlak van duurzaam bouwen. Er zijn kansen voor bijvoorbeeld groene daken, natuurlijke materialen, energieproductie, allerlei innovaties, circulariteit en flexibiliteit (plattegronden / levensloopbestendigheid). De eisen die aan de initiatiefnemers worden gesteld ten aanzien van het bouwen en inrichting van de kavels worden nader uitgewerkt.

### **Elektrisch vervoer**

Op termijn kunnen de geclusterde parkeervoorzieningen worden voorzien van laadpalen. Deze ontwikkeling is afhankelijk van landelijke ontwikkelingen en innovaties.







**P.V. cellen op daken**  
Goede zon-oriëntatie van de daken

**IJssel stroom via**  
Watermolen in de IJssel

**Electrisch vervoer**  
Collectieve laadplekken bij de  
parkeerclusters (op termijn)

**Waterbassin**  
Opslag van warmte,  
gekoppeld in buurtnetwork

**RWZI als warmteleverancier**





## SPORT EN SPEL

### Een bewegvriendelijke buurt

De Tuinen van Zandweerd worden een bewegvriendelijke buurt. De wandelaar en fietser zijn het uitgangspunt. Overal kan men veilig wandelen en fietsen. De fiets staat altijd dichterbij geparkeerd dan de auto: dit zorgt ervoor dat men eerder gaat fietsen.

### Sport en spel is overal mogelijk

- Kleine kinderen spelen in de voortuin en op het tuinpad. De plekken met veel sociale controle.
- De iets grotere kinderen lopen veilig via de tuinpaden naar de speelplekken in de groene zones. Mooi geïntegreerd in het landschap is hier ruimte voor sport en spel.
- Een natuurspeeltuin in het noordelijk deel zorgt voor een avontuurlijk een speelomgeving voor kinderen uit de buurt en ver daar buiten.
- Spelen is uiteraard ook mogelijk in het autovrije gebied rond de veldkavels.
- Het gebied voorziet in doorgaande fietsroutes in alle windrichtingen.
- De schelpenpaden voorzien in een 'rondje Tuinen van Zandweerd': een trainingsrondje van 1 km.
- In overleg met de sportverenigingen kan worden bekeken of een sportveld open wordt gesteld voor de buurt (buiten trainingstijden) en wellicht kunnen de sportverenigingen samenwerkingsprogramma's voor de buurt aanbieden.







### Fietsroutes

Naar centrum, omgeving en IJssel.  
Het gebied is optimaal verbonden  
in alle windrichtingen



### Wandelen

Fijnmazig systeem van tuinpaden  
in de buurt en in het park



### Natuurspeeltuin

Avontuurlijk spelen in en  
aan het water: 6+



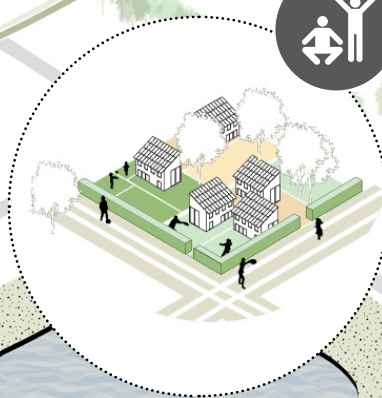
### Sport- en spelstrip

Openbaar spel- en sport  
in groene strip: 5+



### Spelen

In de voortuin en op  
het tuinpad: 5+



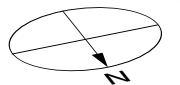
### Openbaar sporten

Benut en gebruik een sportveld  
voor de buurt



### Hardlopen

Rondje Zandweerd: 1 km







## ONTMOETEN

### De tuinpaden en tegels

Ontmoeten en sociale samenhang zal vooral op en rond de tuinpaden plaatsvinden. Daar kent men elkaar. De collectieve voorziening per tegel (gebouwtje) kan worden benut voor E-bikes, maar ook voor bijvoorbeeld collectief gereedschap, tuinmateriaal en speelgoed voor buiten).

### Buurtschuur en horeca

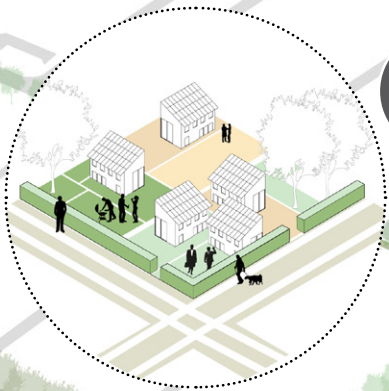
In het gebied van de veldkavels is ruimte voor een collectieve buurtschuur. Deze kan een sociale betekenis krijgen, maar kan tevens dienst doen als kleinschalige horecavoorziening voor de buurt, maar ook voor passanten, toeristen en mensen uit de omgeving. Dit kan worden gekoppeld aan de duurzame voedselproductie ter plaatse.

### Werken

Het gebied wordt overwegend een woonbuurt, maar vanwege de sociale cohesie en wijkeconomie is het goed mogelijk dat ondergeschikt op de woontegels werken en wonen/werken mogelijk is. Dit dient wel aan te sluiten bij duurzame woonkarakter (studio aan huis, atelier, zorg, huisarts, etc.).



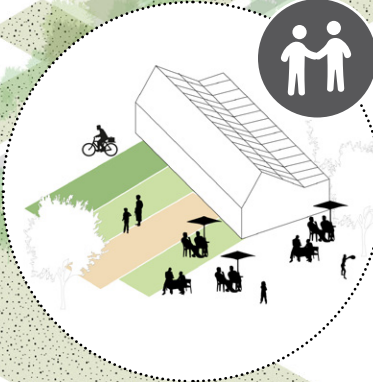




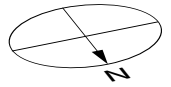
**Voortuinen en tuinpaden**  
Men kent elkaar in de buurt



**Collectief gebouwtje per tegel**  
Voor E-bikes, collectief gereedschap,  
tuinmateriaal en speelgoed



**Buurtschuur/kleinschalige uitspanning**  
Sociale samenkomst met speeltuin  
en collectieve voorzieningen voor de  
voedselproductie







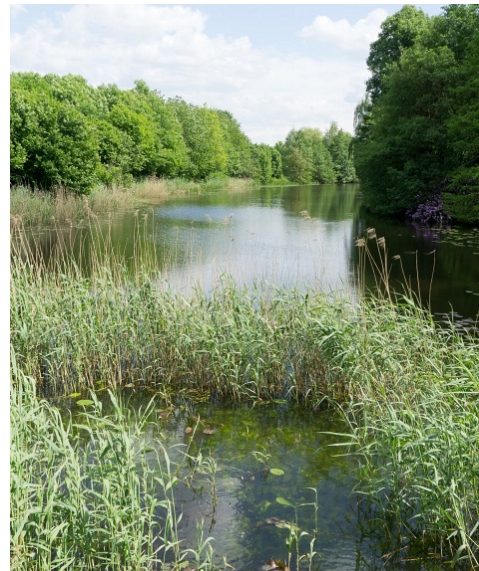
## GROEN EN WATER

### Natuur

De Tuinen van Zandweerd worden een gebruikslandschap, maar dit neemt niet weg dat er veel kansen liggen voor natuur en biodiversiteit. Het gebied wordt groen, zowel op de privé-kavels (verharding maximeren) als de openbare ruimte is de verharding beperkt. De heggen zijn een aantrekkelijke habitat voor allerlei soorten. De heggen en half verharde paden staan in verbinding met de parkzone. Deze wordt natuurlijker ingericht, vooral de gradiënten park-water worden ecologisch ingericht met o.a. rietvegetaties, dit komt de waterkwaliteit en biodiversiteit ten goede. De parkzone sluit aan op het grote rivierlandschap van de IJssel.

### Water

Het gebied krijgt geen riolering voor het regenwater. Het water infiltreert of wordt oppervlakkig afgewaterd richting de vijvers. Nader onderzoek is nodig. Het regenwater dat valt op de daken wordt op individueel niveau gebruikt, er is niet voorzien in een grijswatersysteem. De toegevoegde waarde hiervan t.o.v. individueel hergebruik is te beperkt.







**Hergebruik regenwater en infiltratie**  
Per kavel wordt water gebruikt



**Monumentale bomen**  
Bieden ruimte voor vogels en vleermuizen



**Waterafvoer**  
Naar de vijvers



**Verbinden van vijvers**  
Verbeterd de doorstroming



**Minimalisering verharding**  
Door minder en waterdoorlatende verhardingsmaterialen



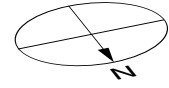
**Groene tuinen**  
Verharding minimaliseren



**Natuurlijke oevers**  
De oevers worden flauwer gemaakt en krijgen een natuurlijker beheer

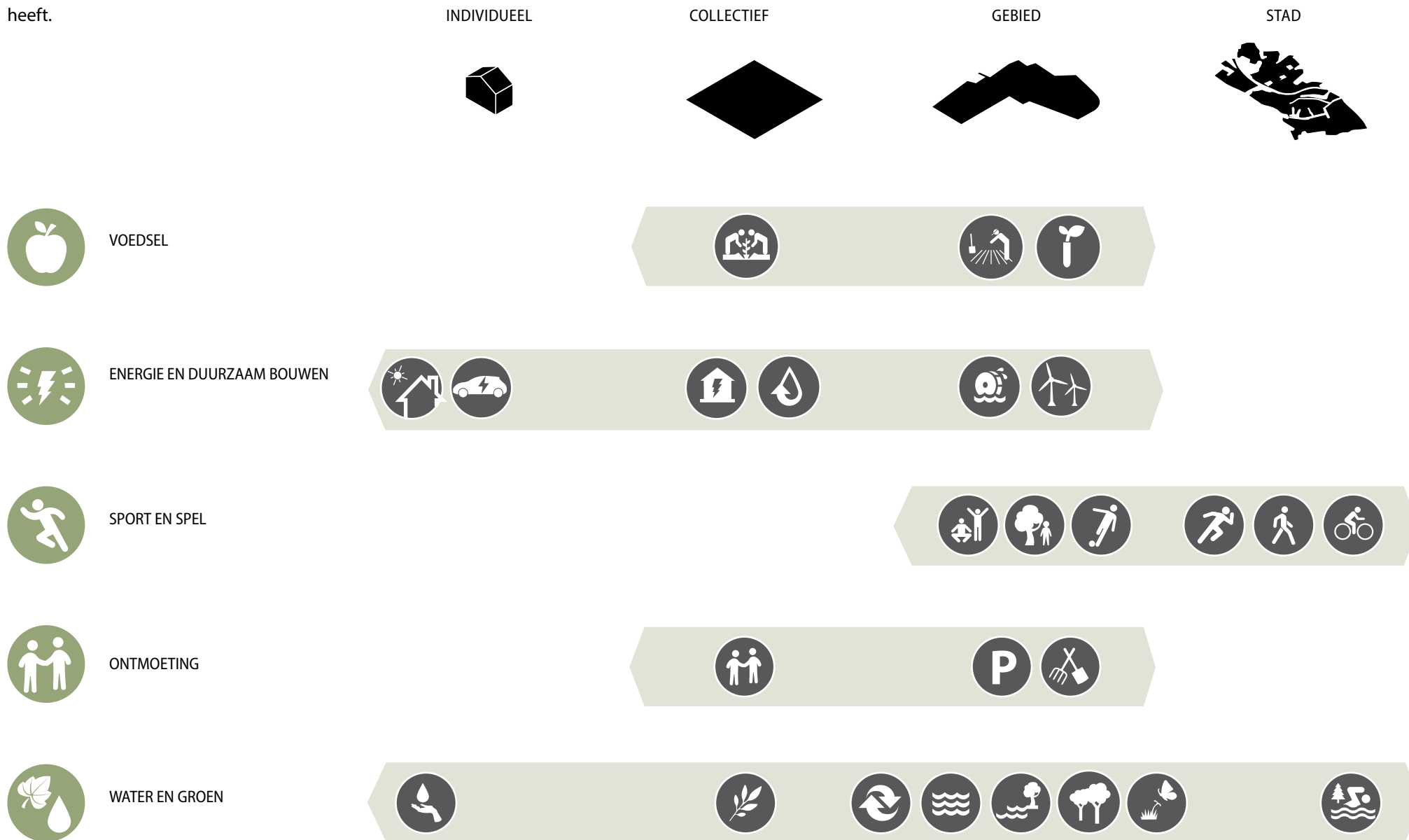


**Zwemwaterkwaliteit**  
Door de zuiverende werking van riet en moerasplanten gaat de waterkwaliteit en biodiversiteit omhoog



# OVERZICHT

Onderstaand schema geeft weer welk thema op welk schaalniveau betrekking heeft.





# ONTWIKKELSTRATEGIE & PROGRAMMA

# VAN CONCEPT TOT PLAN MET DRAAGVLAK

## **Programmatische flexibiliteit**

Het plan en de tegels bieden veel flexibiliteit: zowel in wijze van ontwikkeling als in woningprogrammering. Het totaal aantal woningen is circa 120 woningen op de tegels (exclusief de twee specials). Er wordt uitgegaan van maximaal 24 sociale huurwoningen en circa 8 goedkope koopwoningen. De twee specials zijn gefixeerd. Hier is ruimte voor 20-30 woningen. Een eventuele buurtschuur (evt. met horeca) kan in het noordelijk deel komen. De exacte locatie is nog flexibel. De veldtegels kunnen individueel of collectief worden beheerd. Onderzocht zal nog moeten worden of deze worden verkocht of verpacht.

Het voorliggend concept is een idee op hoofdlijnen. Er zitten sterk sturende keuzes in, die soms ook vragen om een specifieke doelgroep. De komende periode zal worden benut om te onderzoeken of er markt en draagvlak is voor de plannen, zowel bij bestuur, bewoners en ontwikkelende partijen.

## **Bestemmingsplan**

Op basis van verschillende onderzoeken en een marktverkenning wordt het plan uitgewerkt en vastgelegd in een kaderstellend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt het plan nader onderbouwd op thema's als: ondergrond, watersysteem, milieuaspecten, energienetwerk, landschap en natuur, stedenbouw, beheervorm en civiele techniek. Het bestemmingsplan vormt het kader voor de toetsing van omgevingsvergunningen.

## **Uitwerking van plannen**

De afzonderlijke plannen van initiatiefnemers worden in overleg en onder beeldregie van de gemeente opgesteld en als resultaat vastgelegd in kavelpaspoorten.

De eisen die, naast de ontwikkelregels, aan de initiatiefnemers zullen worden gesteld ten aanzien van het duurzaam bouwen en inrichting van de kavels zullen nader worden uitgewerkt.

## DE ESSENTIE

Tien thema's vormen de essentie van het plan. Als het concept wordt besproken en getoetst aan de markt, vormen deze thema's het uitgangspunt:

1. **Duurzaamheid vormt de basis**
2. **Samenwerking, (zelf)organisatie en vrijheid per tegel**
3. **Netwerk van tuinpaden als verblijfsruimten (auto te gast)**
4. **Voortuinen aan alle tuinpaden**
5. **Geclusterd parkeren op afstand**
6. **Buurtnetwerk voor warmte en energie**
7. **Wonen hoofdfunctie, andere functies mogelijk**
8. **Mix aan laagbouw-typologieën**
9. **Veldkavels voor voedsel, ontspanning en ontmoeten**
10. **Tuinsfeer in architectuur en openbare ruimte**



