

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Definitieve gunning verkoop kavel appartementen De Tuinen van Zandweerd

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 19-09-2023
Notanummer	: 2022-1023
Datum	: 19-09-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20230907_Persbericht De Hangende Tuinen van Zandweerd_DEF.docx, Getekende koopovereenkomst Tuinen van Zandweerd - appartementencomplex (3).pdf, Vertrouwelijk advies bibob.docx

Parafering

12-09-2023: Wethouder12-09-2023: Senior projectmanager

Agendering

* 12-09-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 15-09-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

20-09-2023

B & W d.d.: 19-09-2023

Besluit

1. Aan Onis Vastgoed B.V. de realisatie van appartementen op een kavel in De Tuinen van Zandweerd definitief te gunnen onder de voorwaarde dat Onis Vastgoed B.V. in het kader van het Bibob-onderzoek voor de levering van de kavel de financiering inzichtelijk maakt
2. Hiervoor met Onis Vastgoed B.V. een koopovereenkomst aan te gaan, zoals in de bijlage is bijgevoegd
3. Toestemming te verlenen aan de koper om in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2. van de koopovereenkomst de te bouwen appartementen te mogen verkopen aan de toekomstige kopers (toekomstige bewoners) van deze appartementen
4. Het verkoopbesluit vast te stellen en te ondertekenen
5. De burgemeester te verzoeken om wethouder R. de Geest volmacht te verlenen om de bij punt 2 genoemde koopovereenkomst namens de gemeente te ondertekenen

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van De vertrouwelijke bijlage Advies Bibob Onis. De nota, besluit en overeenkomst pas openbaar maken na ondertekening en informeren omwonenden. (vindt plaats op 21 september)

Inleiding

In juli 2022 is er ingestemd met een voorlopige gunning aan Onis Vastgoed B.V. uit Zwolle voor de koop van een kavel in De Tuinen van Zandweerd voor de bouw van 35 appartementen (nota 2022-575). Met een raadsmededeling is de raad geïnformeerd. Deze voorlopige gunning aan Onis Vastgoed B.V. is tot stand

gekomen na een openbare procedure voor de verkoop van de kavel met een selectie- en gunningsfase. De procedure is vastgesteld in december 2021 (nota 2021-361). Om definitief te gunnen moet aan de volgende voorwaarden voldaan zijn:

- * Overeenstemming over de koopovereenkomst.
- * Doorlopen Bibob procedure. Het Bibob-onderzoek is afgerond voor zover het kan. Er zijn geen bezwaren (antecedenten) naar voren gekomen, echter is het op dit moment niet inzichtelijk hoe ze het project (aankoop en ontwikkeling) financieren. Er zal met deze partij een aanvullende afspraak gemaakt worden dat ze voor eigendomsoverdracht inzichtelijk moeten maken hoe financiering zal plaatsvinden. Indien hier niet aan wordt voldaan dan kan de gemeente op basis van het bepaalde in de koopovereenkomst besluiten om de koopovereenkomst te beëindigen.

In de overeengekomen overeenkomst is in artikel 5.2. het volgende bepaald:

Zolang nog niet substantieel met de bouw is aangevangen, mag het perceel niet geheel of gedeeltelijk worden vervreemd, met zakelijke gebruiksrechten worden bezwaard, worden verhuurd, of in erfpacht worden uitgegeven, tenzij hiervoor door het bevoegde orgaan van de gemeente Deventer toestemming is gegeven; aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.

Wij adviseren u om aan koper toestemming te geven om in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 van de koopovereenkomst de te bouwen appartementen te mogen verkopen aan de toekomstige kopers (toekomstige bewoners) van deze appartementen. Deze toestemming zal bij de aanbiedingsbrief van de ondertekende overeenkomst vermeld worden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het biedboek voor openbare verkoop is opgesteld om via een selectie- en gunningsprocedure de kavel te verkopen aan de inschrijver met het beste plan en bod voor de realisatie van 35 luxe appartementen aan de IJssel, die aansluiten bij de kernwaarden en ambities van De Tuinen van Zandweerd. Met deze verkoop aan huidige koper wordt hieraan voldaan.

Kader

- * Stedenbouwkundig plan
- * Beeldregie: De Kernwaarden van De Tuinen van Zandweerd
- * Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd
- * Puntenlijst Natuur inclusief bouwen
- * Vastgestelde grondexploitatie
- * Biedboek

Betrokken partijen en participatie

De ingediende plannen in de gunningsfase zijn niet openbaar gemaakt evenals de financiële biedingen. Bij het verkoopproces is de beoordelingscommissie onder leiding van de inkoopadviseur betrokken. De Bibob-coördinator heeft het Bibob onderzoek uitgevoerd en een advies uitgebracht.

Argumenten voor en tegen

Met het tekenen van de koopovereenkomst en de definitieve gunning kan het project 'De Hangende Tuinen van Zandweerd' verder ontwikkeld en gerealiseerd

worden.

Voor:

* Na de voorlopige gunning is met het tekenen van de koopovereenkomst de gunning definitief. De koper dient, ingevolge het bibob advies, voor de feitelijke levering (passeerdatum notaris) van de gronden nog de definitieve financiering inzichtelijk te maken. Het onderzoek naar de antecedenten van koper en haar bestuurders is akkoord.

* Wij adviseren om aan koper toestemming te geven om in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2 van de koopovereenkomst de te bouwen appartementen te mogen verkopen aan de toekomstige kopers (toekomstige bewoners) van deze appartementen. Op het moment van de feitelijke levering (70% verkocht) wordt er direct via een AB-BC constructie door geleverd aan de kopers. Dit is een gebruikelijke constructie.

* Met de verkoop van deze kavel is de laatste beschikbare kavel verkocht in het project De Tuinen van Zandweerd, waarbij in totaal 150 woningen gerealiseerd worden.

* De verkoop van de kavel betekent dat er aan de IJssel een appartementencomplex gerealiseerd kan worden met uitzicht over de IJssel. Een natuur inclusief en duurzaam gebouw, genaamd 'De Hangende Tuinen van Zandweerd', passend in het landschap en de ambities van het project De Tuinen van Zandweerd.

* De verkoop van de kavel draagt bij aan een positieve grondexploitatie.

Tegen:

* Het verkoopproces heeft plaatsgevonden in een nog gunstige marktsituatie. Op dit moment is de vraag voor duurdere appartementen iets afgenomen in verband met de stijging van de rente en de bouwkosten.

Financiële consequenties en dekking

De te verkopen kavel maakt onderdeel uit van de lopende en actieve grondexploitatie De Tuinen van Zandweerd. De grondopbrengst van € 4.250.000,-, die volgt uit het verkoopproces zal bij de jaarrekening 2023 als opbrengst in de grondexploitatie worden opgenomen. Deze grondopbrengsten dragen bij aan een positieve grondexploitatie van in totaal ca. € 2.000.000,-.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit tot definitieve gunning zal het winnende schetsontwerp gepresenteerd worden aan de omwonenden. Daarna volgt de ondertekening tijdens het persmoment.

Aanpak en uitvoering

Na besluit tot definitieve gunning zullen de plannen verder worden uitgewerkt. Het streven is om in begin 2024 de appartementen in verkoop te zetten en te starten met de bouw eind 2024 / begin 2025, mits 70% is verkocht. De eigendomsoverdracht zal plaatsvinden nadat de koper heeft aangetoond hoe de financiering van de voorgenomen ontwikkeling en aankoop van de kavel zal plaatsvinden.

Met de bouw moet rekening worden gehouden met het stormseizoen (kans op hoog water) en met broedseizoen in verband met stikstof. Tijdens de planuitwerking



zal nog verder onderzocht worden of de kabels en leidingen en een trafo op de erfgrens en op het perceel nog zullen leiden tot mogelijke aanpassing van het kabel en leiding tracé.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Definitieve gunning verkoop kavel appartementen De Tuinen van Zandweerd		
Nummer	2022-1023	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO	Datum	19-09-2023

Inleiding

In december 2021 is er een raadsmededeling geweest (2021-361) waarin melding is gemaakt van de start van de openbare verkoopprocedure van een kavel aan de IJssel in de Tuinen van Zandweerd voor de ontwikkeling en realisatie van een appartementencomplex voor maximaal 35 appartementen. Dit aantal appartementen is het maximale aantal in verband met de stikstofruimte. In totaal worden er in De Tuinen van Zandweerd 150 woningen gebouwd. In juli 2022 is gemeld (2022-575) dat uit de selectie- en gunningsfase er een voorlopige gunning heeft plaatsgevonden aan Onis Vastgoed B.V. uit Zwolle met een ontwerp genaamd: De Hangende Tuinen van Zandweerd.

Met deze raadsmededeling informeren wij u dat de koopovereenkomst is getekend en de gunning definitief is.

Kader

- * Stedenbouwkundig plan
- * Beeldregie: De Kernwaarden van De Tuinen van Zandweerd
- * Bestemmingsplan De Tuinen van Zandweerd
- * Puntenlijst Natuur inclusief bouwen
- * Vastgestelde grondexploitatie
- * Biedboek

Kern van de boodschap

Met het tekenen van de koopovereenkomst is de openbare verkoopprocedure afgerond en kan gestart worden met de verdere uitwerking van het plan. Een plan dat past bij de ambities en kernwaarden van De Tuinen van Zandweerd. Het plan genaamd 'De Hangende Tuinen van Zandweerd' is een duurzaam, natuur inclusief en houten appartementengebouw.

Nadere toelichting

Onis Vastgoed BV uit Zwolle heeft een ervaren team specialisten ingezet voor deze ontwikkeling. Het ontwerp van dit bijzondere gebouw komt van architectenbureau Space&Matter uit Amsterdam. Het gebouw wordt grotendeels van hout gemaakt. Het houten gebouw is een duurzaam en natuur inclusief gebouw. Het appartementengebouw met de gestapelde tuinen is symbolisch voor de manier waarop mens en natuur elkaar versterken. Het ontwerp van de Hangende Tuinen is bijzonder in haar eenvoud en kenmerkt zich door natuurlijk, ingetogen en vakmanschap: de kernwaarden van De Tuinen van Zandweerd. De ruime appartementen krijgen grote balkons en raampartijen en bieden een vrij en weids uitzicht over het omliggende IJssellandschap.

Met de verkoop van deze kavel is de laatste kavel verkocht in het project De Tuinen van Zandweerd en kan deze nieuwe wijk verder afgerond worden met

bijzondere woonconcepten, waaronder Tiny Housen en een CPO initiatie



De Hangende Tuinen van Zandweerd

space&matter

arcon
HOUTCONSTRUCTIES



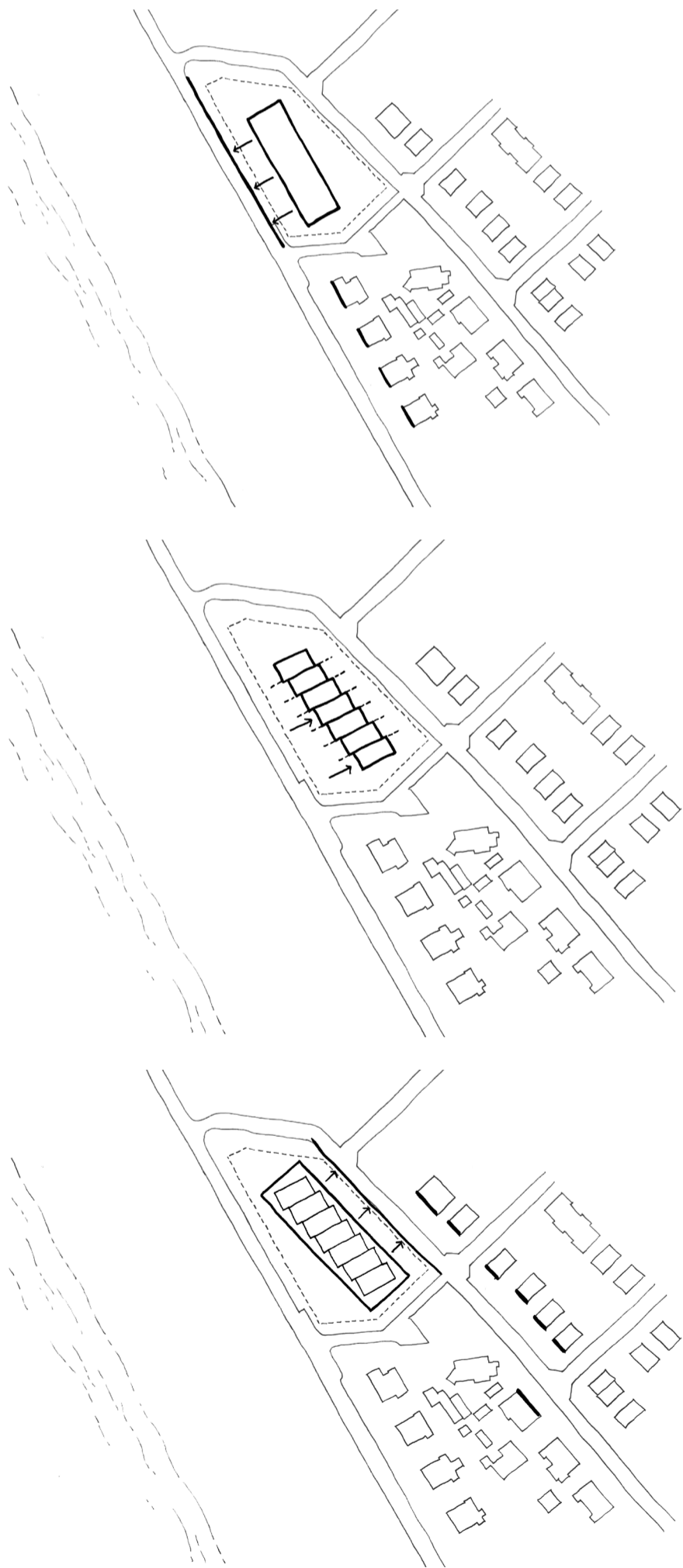
De Hangende Tuinen van Zandweerd

Een gestapelde tuin met woningen die door het groen heen uitkijken over de IJssel. De Hangende Tuinen is een bouwwerk dat de natuur omhoog draagt en het landschap waarop zij staat vermenigvuldigt.

De tijd dat gebouwen hun iconische status ontlene enkel aan hun vorm is voorbij. Nu we weten hoe urgent we moeten werken aan het klimaat moeten gebouwen verwonderen met inhoud; met de manier waarop ze de cycles van de natuur ondersteunen. Hoe hoog we kunnen bouwen maakt niet uit. Wat uitmaakt is hoe veel bomen

we kunnen planten, hoe veel bijen en vogels we kunnen accommoderen, hoe veel CO2 we kunnen absorberen.

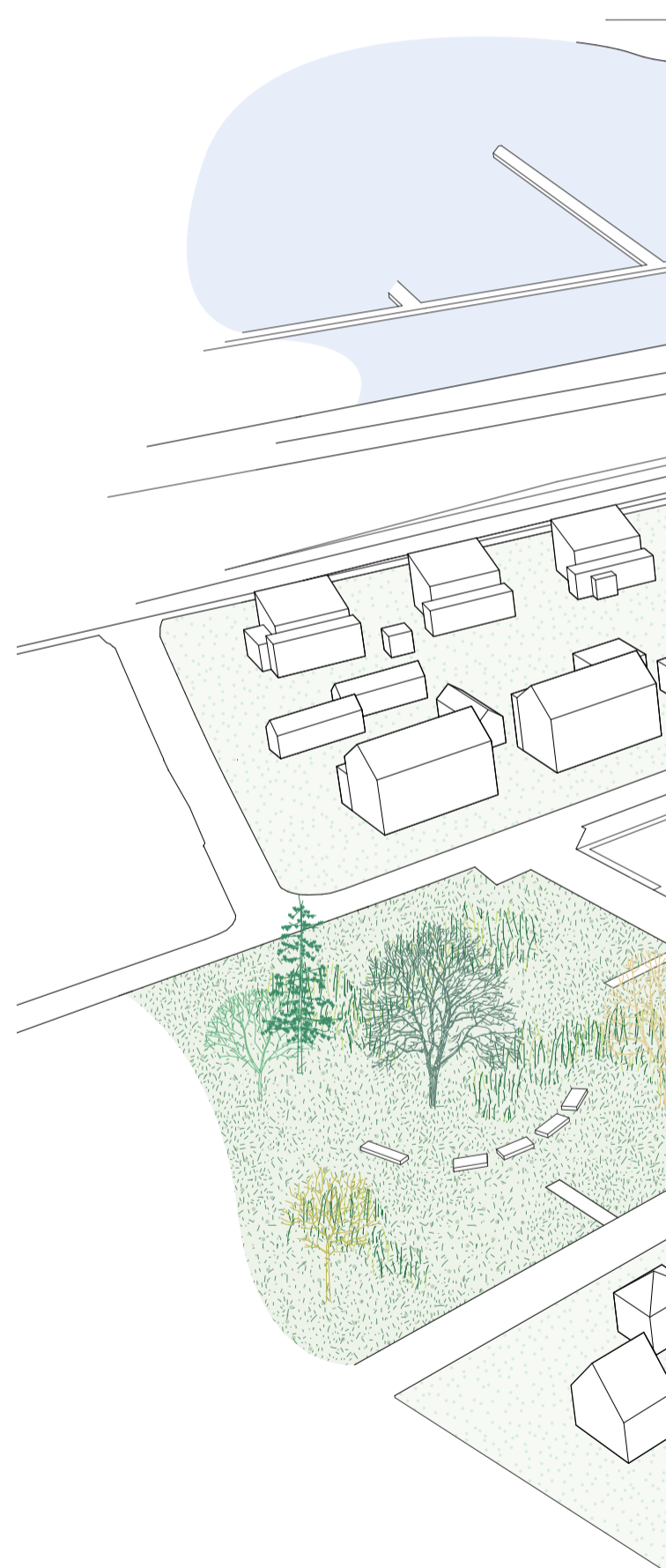
Het concept van de Hangende Tuinen is eenvoudig; de tuinen worden gedragen door horizontale vlakken en verticale vlakken dragen de horizontale vlakken. De verticale vlakken scheiden tevens de woningen. De vlakken zijn gemaakt van hout dat op verantwoorde manier is gekapt uit bossen die opnieuw worden aangeplant. Het is een concept dat iedereen begrijpt wanneer men het ziet.

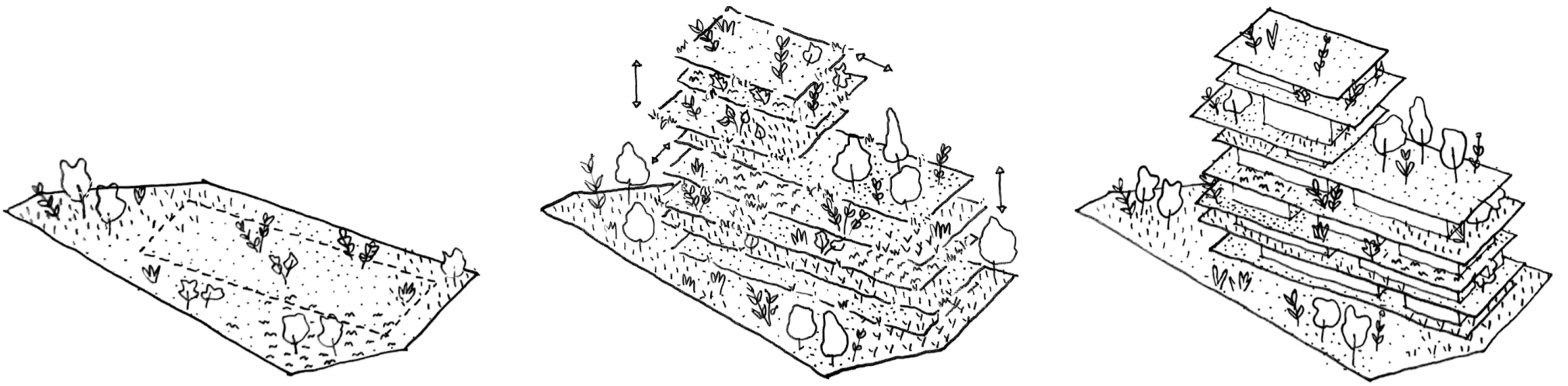


Stap 1
Het bouwvolume staat parallel aan de IJssel georiënteerd op het uitzicht.

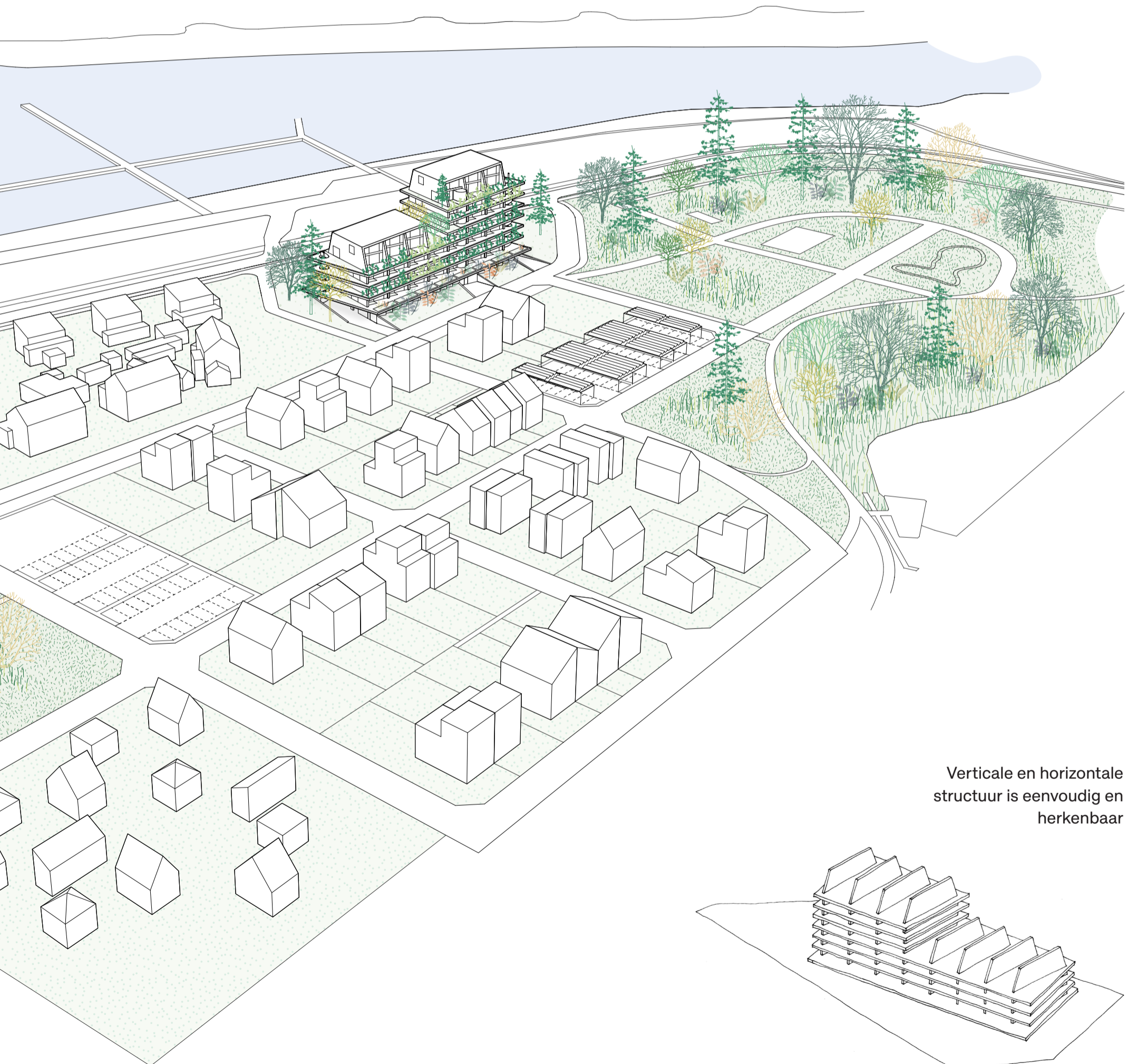
Stap 2
Het volume is gefragmenteerd om overeen te komen met de schaal van de aangrenzende gebouwen.

Stap 3
Opgetilde tuinen rondom het gebouw bieden alle woningen buitenruimte, voor en achter, en maken het gebouw alzijdig.

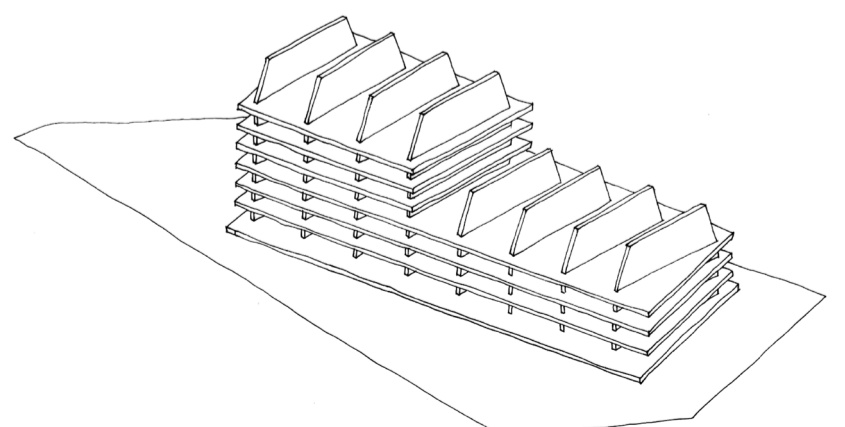




Conceptvisie:
hangende tuinen



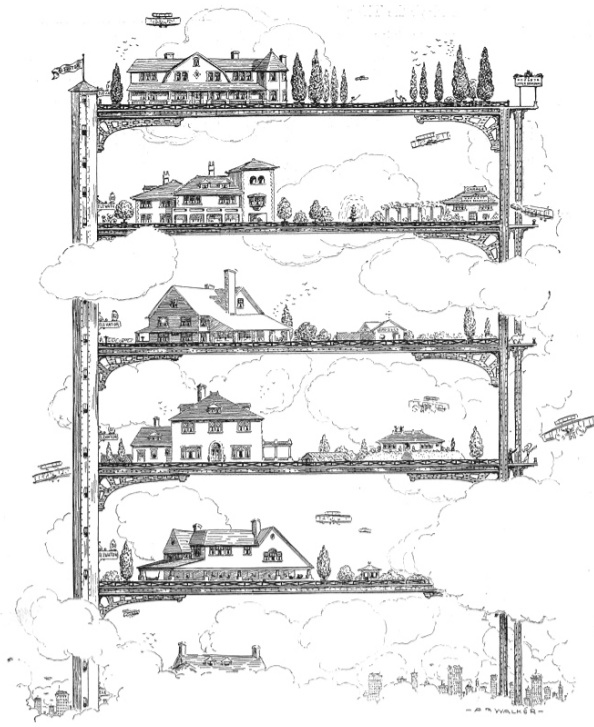
Verticale en horizontale
structuur is eenvoudig en
herkenbaar



Ruimtelijke kwaliteit

Bijzondere en hoogwaardige
architectuur





< Inspiratie: verticaal dorp
Life magazine 1909

De Hangende Tuinen is bijzonder in haar eenvoud. Haar iconische kwaliteit komt voort uit de logische en praktische manier waarop de tuinen worden gestapeld. De kunst is om niet te veel te doen en de natuur voor zich te laten spreken. De hangende tuinen is symbolisch voor de manier waarop mens en natuur elkaar kunnen versterken.



Natuurlijk

De tuin is het concept waarop het ontwerp is gebaseerd. Het gebouw is duurzaam en in harmonie met de natuur. Natuurlijk is de manier waarop de tuin en het gebouw, de architectuur en de natuur zijn geïntegreerd.

Voor de architectuur betekent natuurlijk dat er zo veel mogelijk met materialen wordt gewerkt die hernieuwbaar of anders herbruikbaar zijn. Bij alle materialen wordt gekeken naar de footprint die het heeft op de lange termijn en hoe het binnen en circulaire materiaalstroom kan blijven. En op iedere schaalniveau wordt bekeken of er niks overbodigs wordt gebruikt. Voor het grootste gedeelte bestaat het gebouw uit CLT; cross-laminated-timber. Het parkeerdek maakt gebruik van ge-recycled beton en de uitkragende

balkons worden ondersteund door hergebruikte stalen liggers. De kozijnen zijn van hout met aan de buitenkant aluminium afdek strips om ervoor te zorgen dat ze zo lang mogelijk mee gaan. Het gebouw is aan de buitenkant afgedekt met verduurzaamd hout in haar natuurlijke kleur gelaten. Dit materiaal gaat lang mee en wordt mooi oud. De uitkragende balkons bieden bescherming aan de gevel en maken het onderhoud eenvoudig.

De natuur in en rondom het gebouw is geïntegreerd in het ontwerp. In de balkons zitten bakken met daarin een substraat diep genoeg voor inheemse planten om te groeien. Bewoners worden aangemoedigd om een diverse mix van planten te zaaien waar bijen en andere dieren op

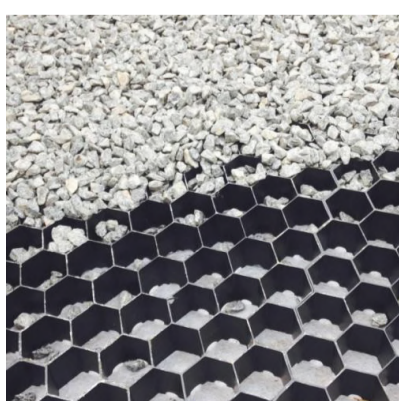


Situatietekening

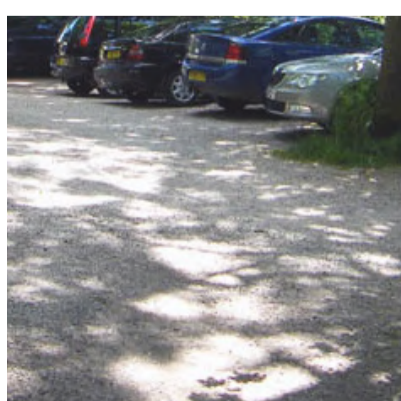
1:500



Gebakken klinker



Grindmat met grind



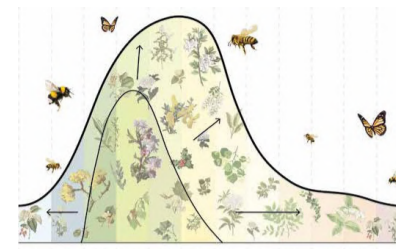
Verstevigde bosgrond



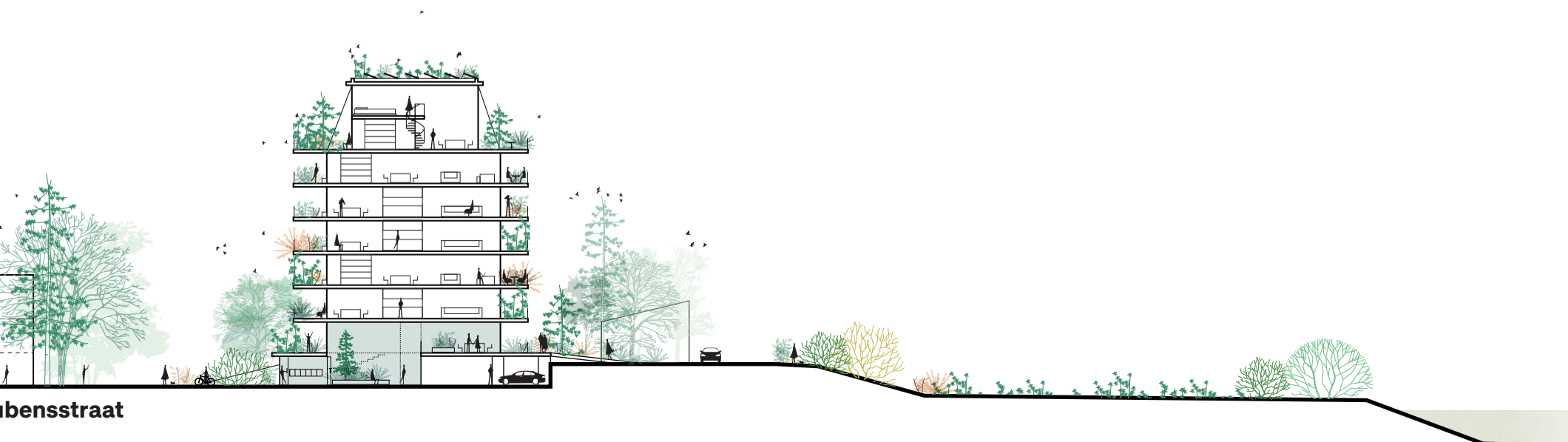
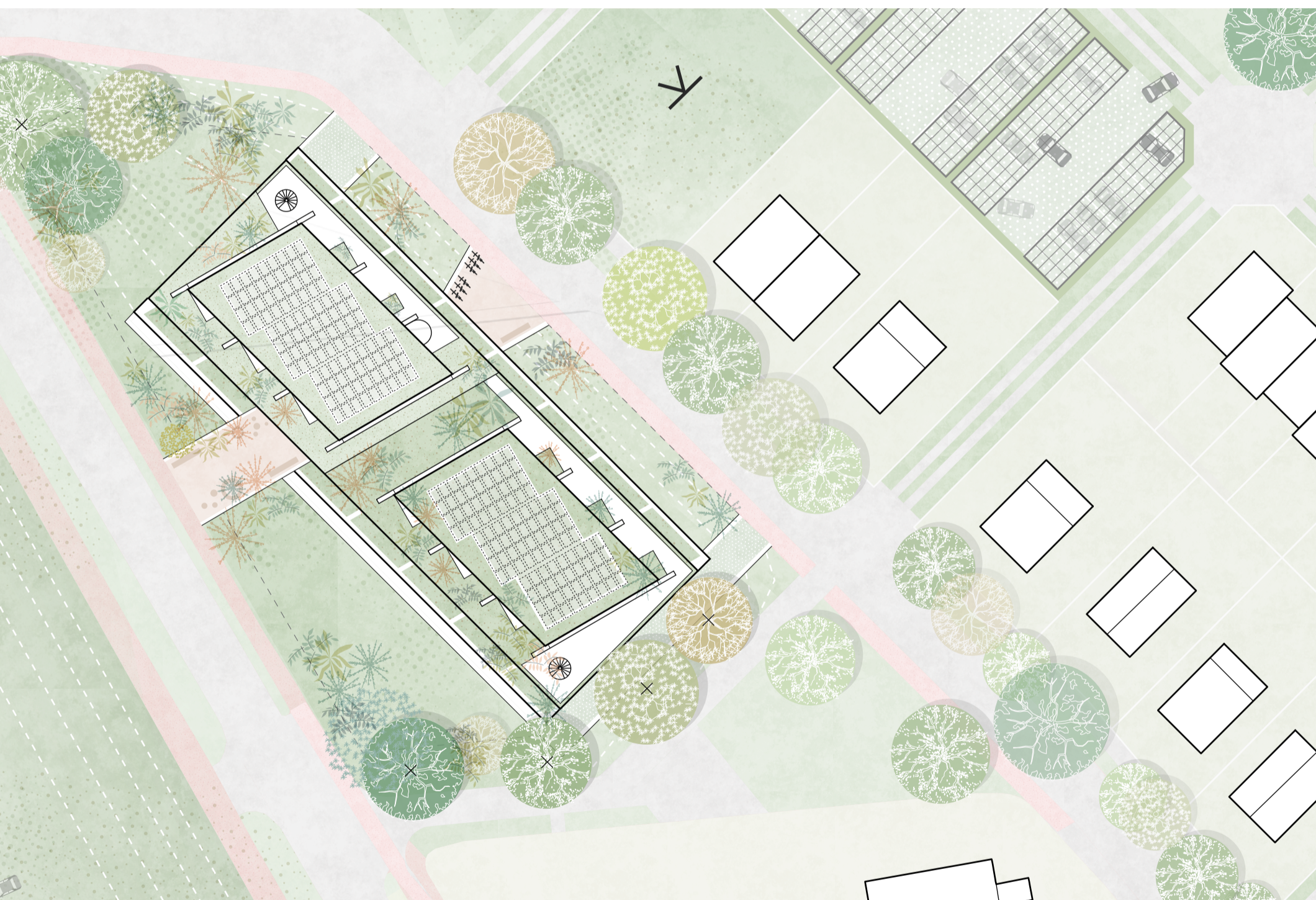
Doorsnede van dijk tot aan de woningen aan de Ru

1:500

af komen. De balkons vangen water op en houden het gedeeltelijk vast om de planten van water te voorzien. Extra restwater wordt opgevangen in tanks onder het opgetilde landschap aan de voet van het gebouw. De inrichting van de tuinen wordt in overleg met de bewoners tot stand gebracht. De balkons bieden genoeg draagkracht voor grote potten met planten en boompjes. Het zal niet lang duren of de Hangende Tuinen zal schitteren van het groen. Met de seizoenen zal de uitstraling van het gebouw geleidelijk veranderen. Vogels en vleermuizen kunnen een plek vinden in de nesten die zijn geïntegreerd in de randen van de balkons. Rondom het gebouw is de verharding tot een minimum gehouden zodat water makkelijk de grond in kan en de omgeving koel blijft in de zon.



Goed plan voor mens én dier!
Bijen hebben niet alleen een plek nodig om te verblijven en zich te nestelen, maar ook dichtbij voeding. Vandaar zorgen wij voor nectar dichtbij huis!"

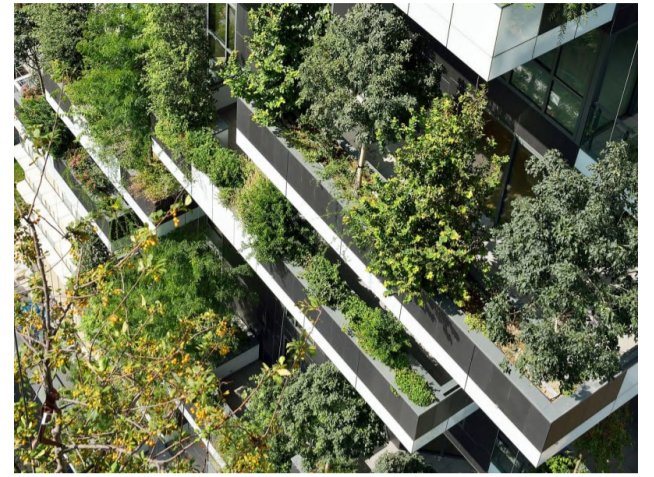
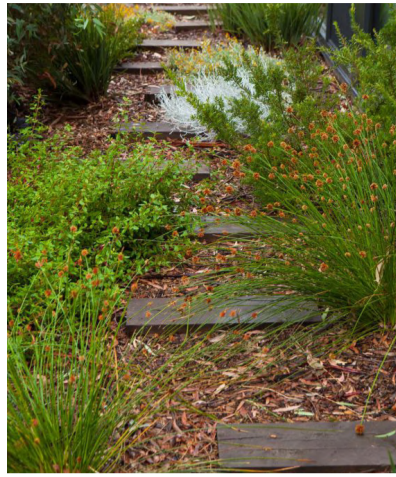


Ingetogen

De helderheid en eenvoud van het concept wordt versterkt door de minimalistische detaillering. Er is niks overbodigs aan het gebouw. De beeldbepalende horizontale vlakken hebben een praktische reden; ze dragen de natuur en de buitenruimte. Daarbij bieden ze schaduw en bescherming. Het gebouw lijkt boven de grond te zweven doordat het onderste vlak uitsteekt boven de dijk waar het parkeerdek

in is geïntegreerd. De uitkragende horizontale vlakken maken het gebouw licht en open. De open hoeken geven het gebouw dynamiek wanneer men er langs loopt of vaart. De horizontale lijnen refereren naar het vlakke landschap van de weert. De verschoven woningen maken de schaal van het huis voelbaar en refereren naar de woningen in het achtergelegen gebied.

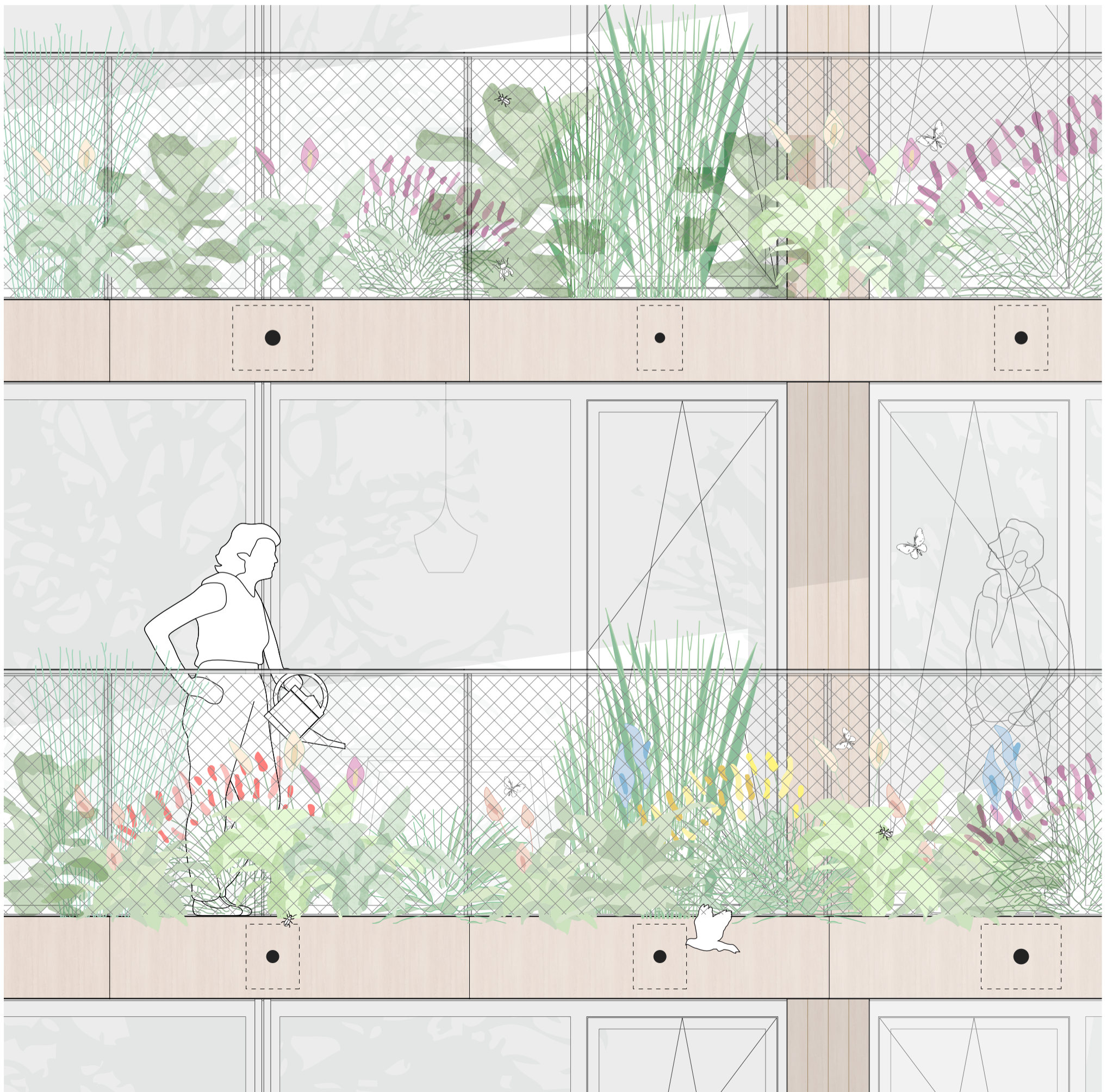


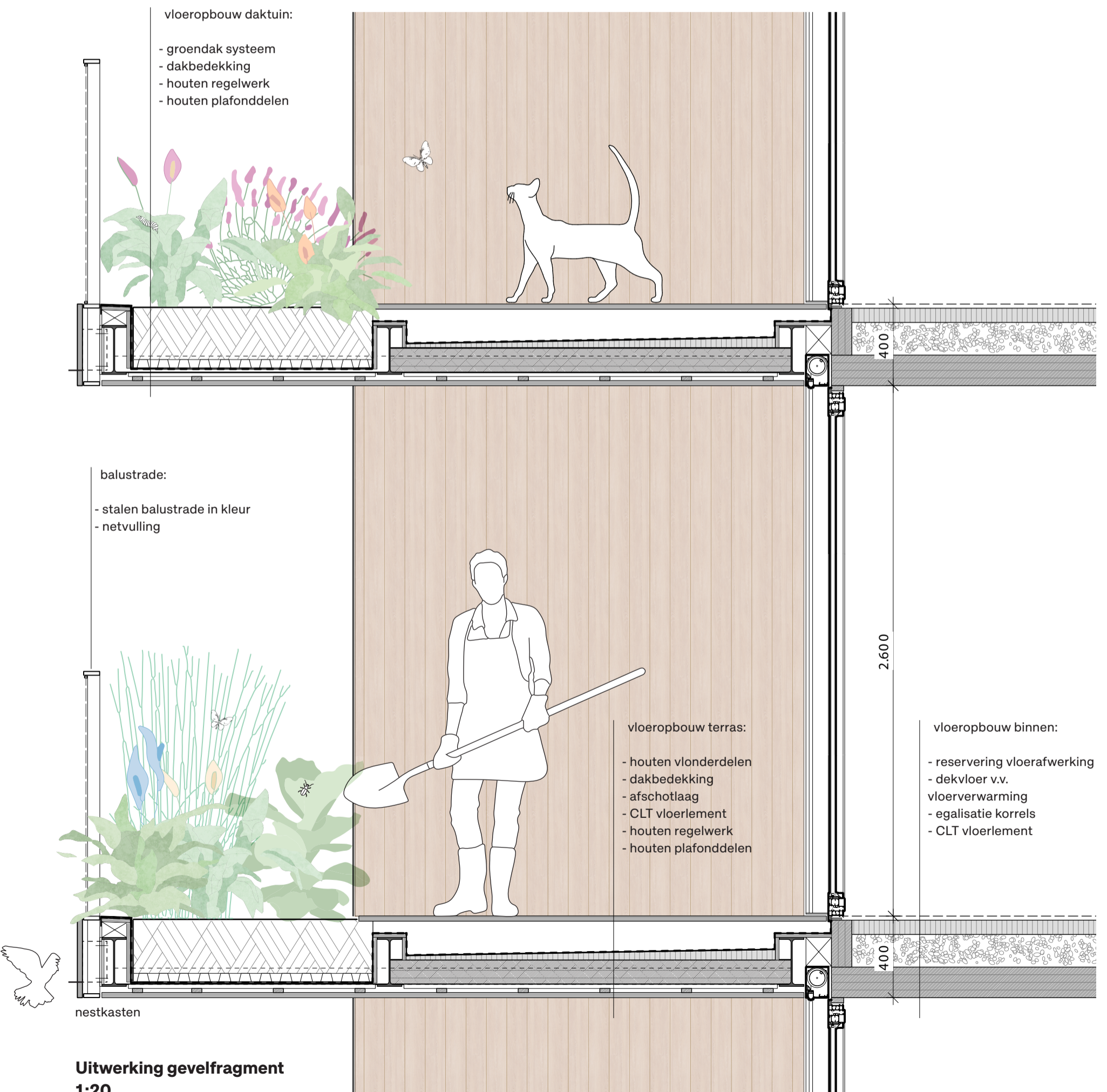
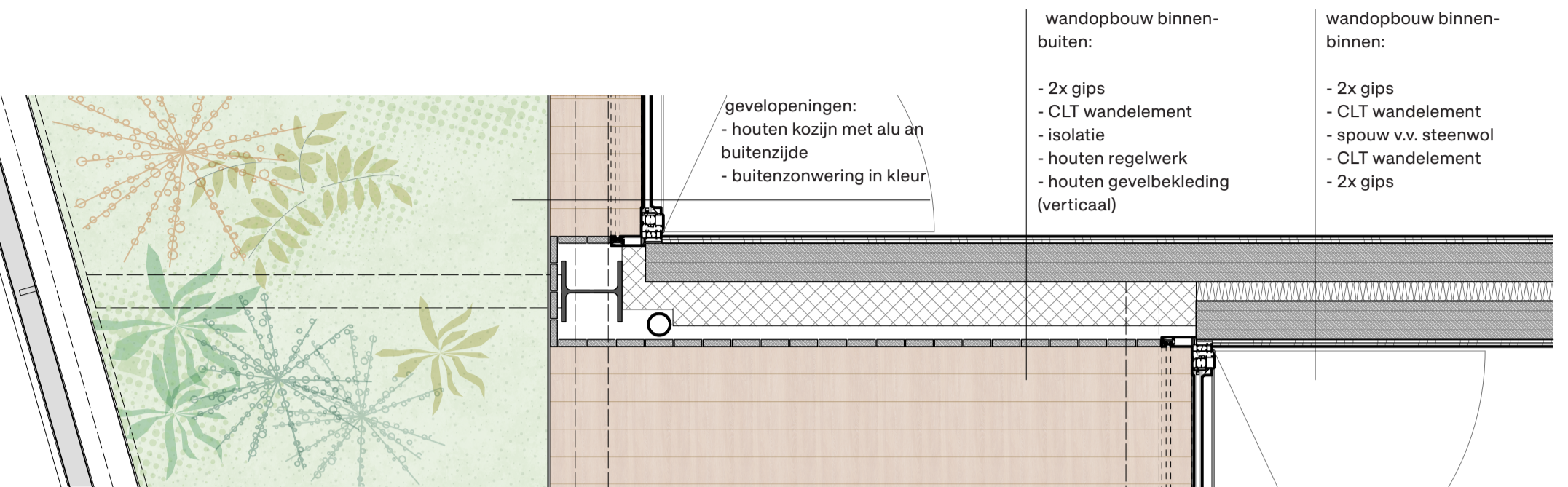


Vakmanschap

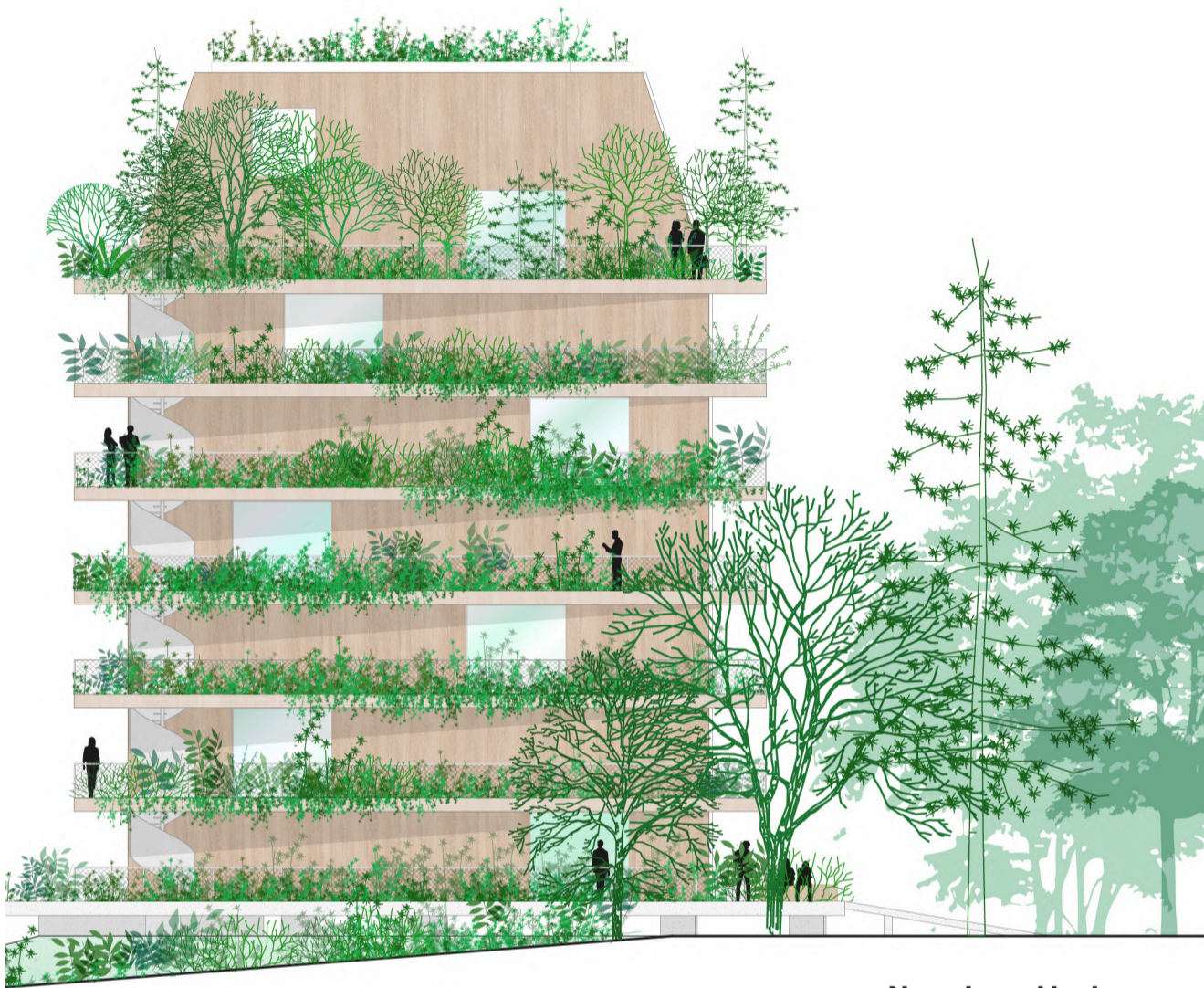
Om de minimalistische detaillering maximaal tot zijn recht te laten komen is het essentieel dat er met vaklieden wordt gewerkt die de intentie van de architectuur goed snapt en haar kennis kan bijdragen in het ontwerpproces. Om die reden zit er van het begin af aan een bouwer aan tafel die een passie heeft voor bouwen met hout; Arcon Houtconstructies uit Neunen. Op basis van hun kennis en ervaring hebben we een concept bedacht dat bijzonder is maar heel goed te bouwen. Ze hebben de ervaring met gebouwen op dezelfde schaal en gevoel voor detail. Een constructeur heeft in ieder stadium meegekeken hoe we de constructie konden optimaliseren om materiaal te bespreken en ingewikkelde details te kunnen vermijden. Dit maakt het mogelijk om het concept te versterken. De details vallen op door hun onopvallendheid. Alles is

netjes en zorgvuldig geïntegreerd zodat de natuur op de voorgrond kan treden. In overleg met landschap architecten en verschillende bedrijven is er een praktisch concept bedacht voor de integratie van tuinen in de balkons. In dit component is er nog ruimte voor ontwikkeling. Deels is dit afhankelijk van de uitwerking van de regelgeving. Met een klein beetje overmaat kan dit concept nog veel meer bieden. Er wordt gedacht aan diepere plantenbakken en planten langs alle randen. Gespannen draden en netten kunnen planten naar boven helpen groeien. Voor de biodiversiteit in het geheel wordt een gedetailleerd zaai plan uitgewerkt waar bewoners desgewenst aan kunnen participeren. Het team zal in het proces verder groeien met de verschillende expertises die aan boord komen. Voor dit stadium zijn de zaden gelegd voor een veelbelovende samenwerking.

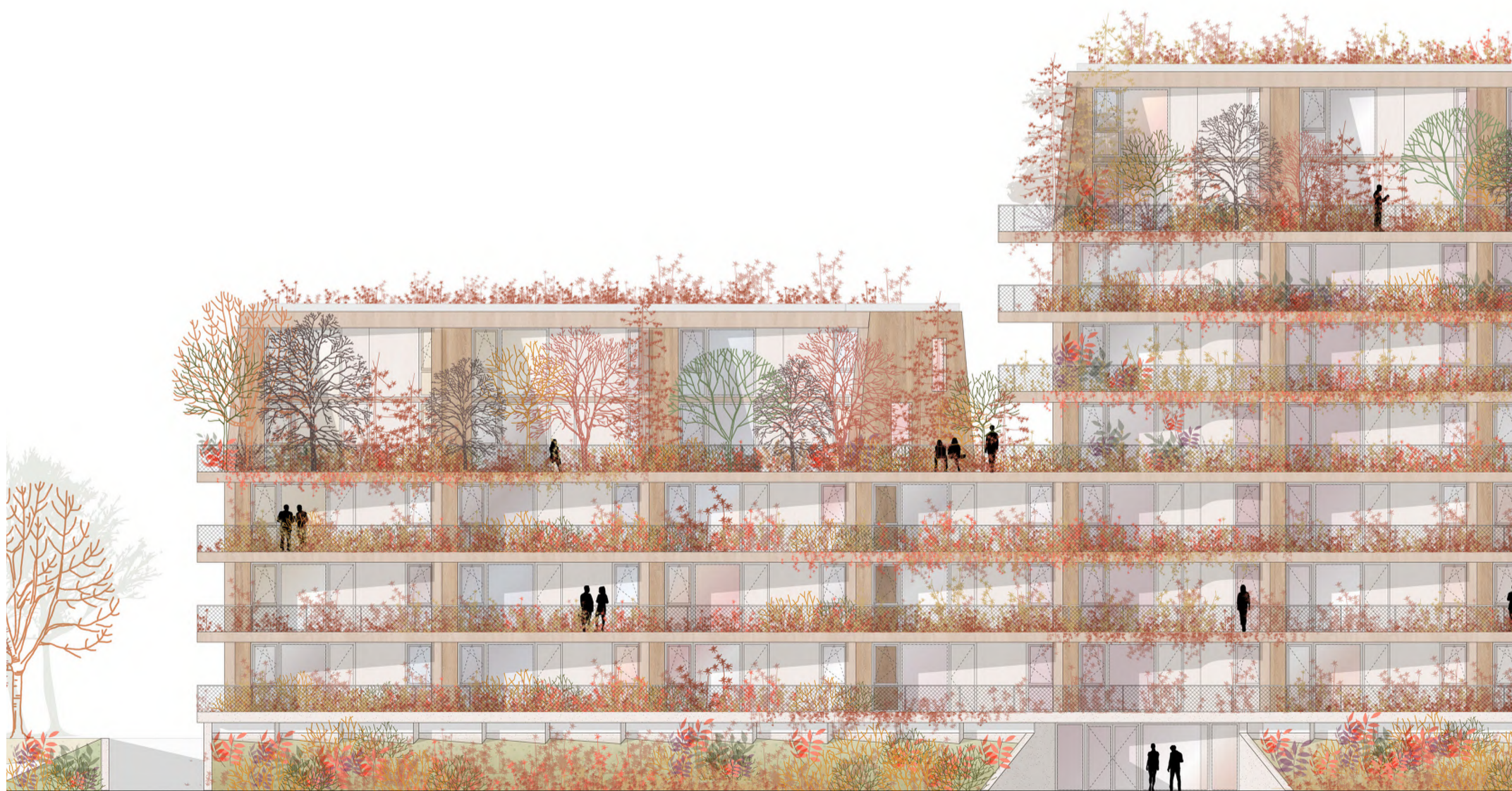




Materiaal en kleurgebruik



Noordgevel in de zomer
1:200



De uitstraling van het gebouw volgt de bouwstructuur. Aangezien CLT het belangrijkste bouw materiaal is, wordt er hout gebruikt voor de gevel. Lichte en prachtig verouderde houten bekledingen werken als achtergrond voor weelderige tuinen. Het groen wordt zorgvuldig geselecteerd om het gebouw er in de seizoenen anders uit te laten zien. Hout is het leidende materiaal, andere zijn ondersteunend. Net als metaal op de balustrade van de wenteltrap, lost het dankzij het reflecterende oppervlak op in de natuur. Een balustrade met gaasvulling ondersteunt het groen en laat het door het net groeien.



reflecterend metaal



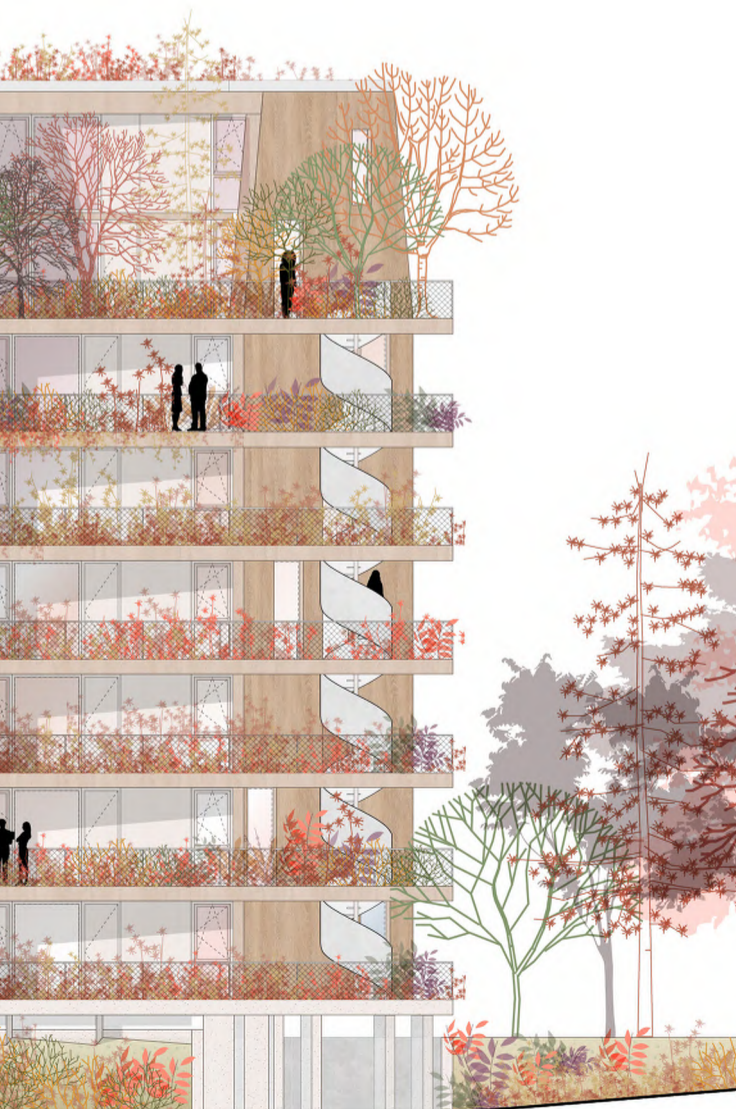
stalen balustrade met netvulling



thermisch gemodificeerde open houten bekleding, geborsteld oppervlak



West gevel in de lente
1:200



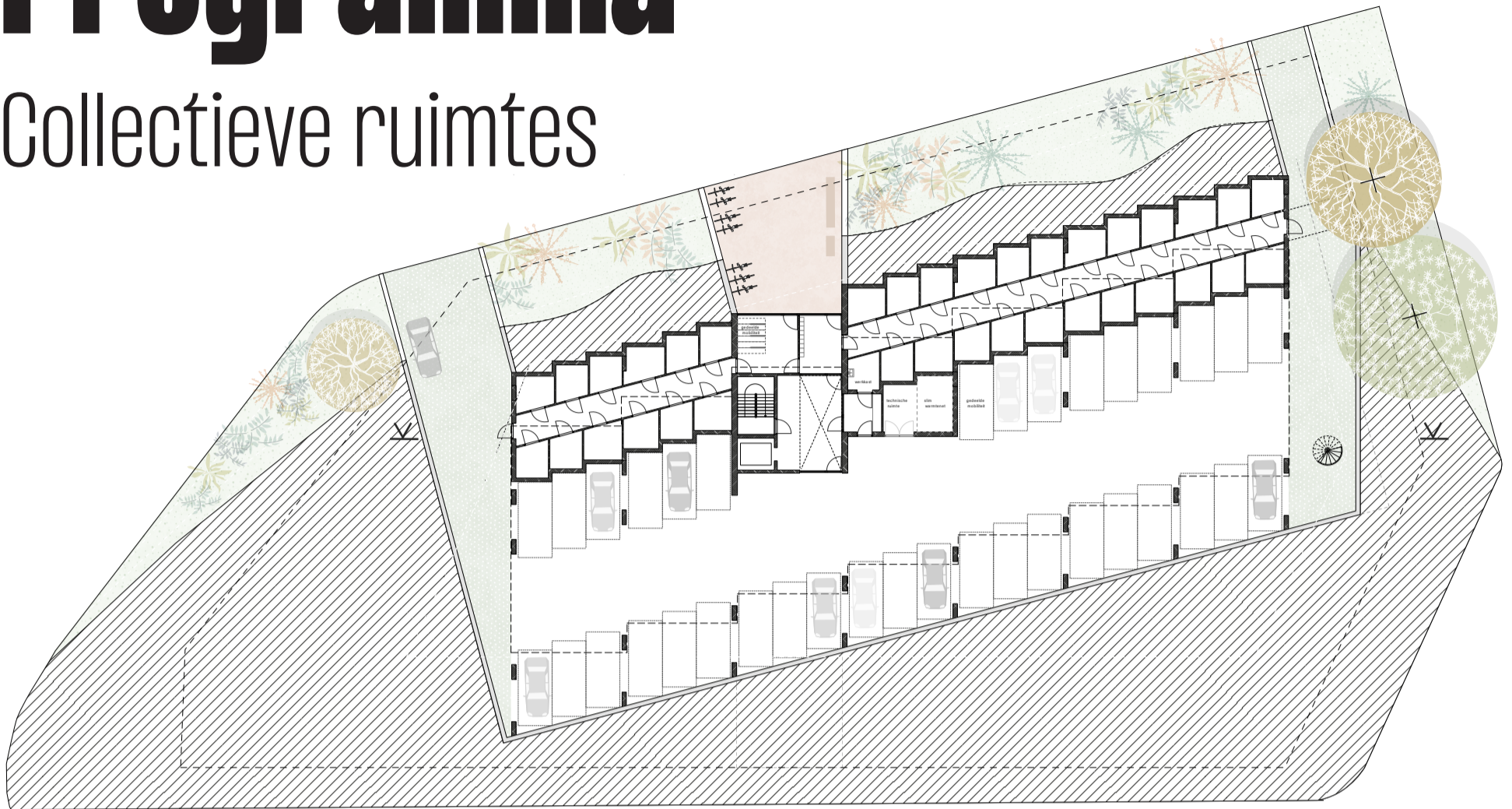
Oostgevel in de herfst
1:200



Zuidgevel in de winter
1:200

Programma

Collectieve ruimtes



Begane grond

Notitie : schaal 1:200 staat in Bijlage 1



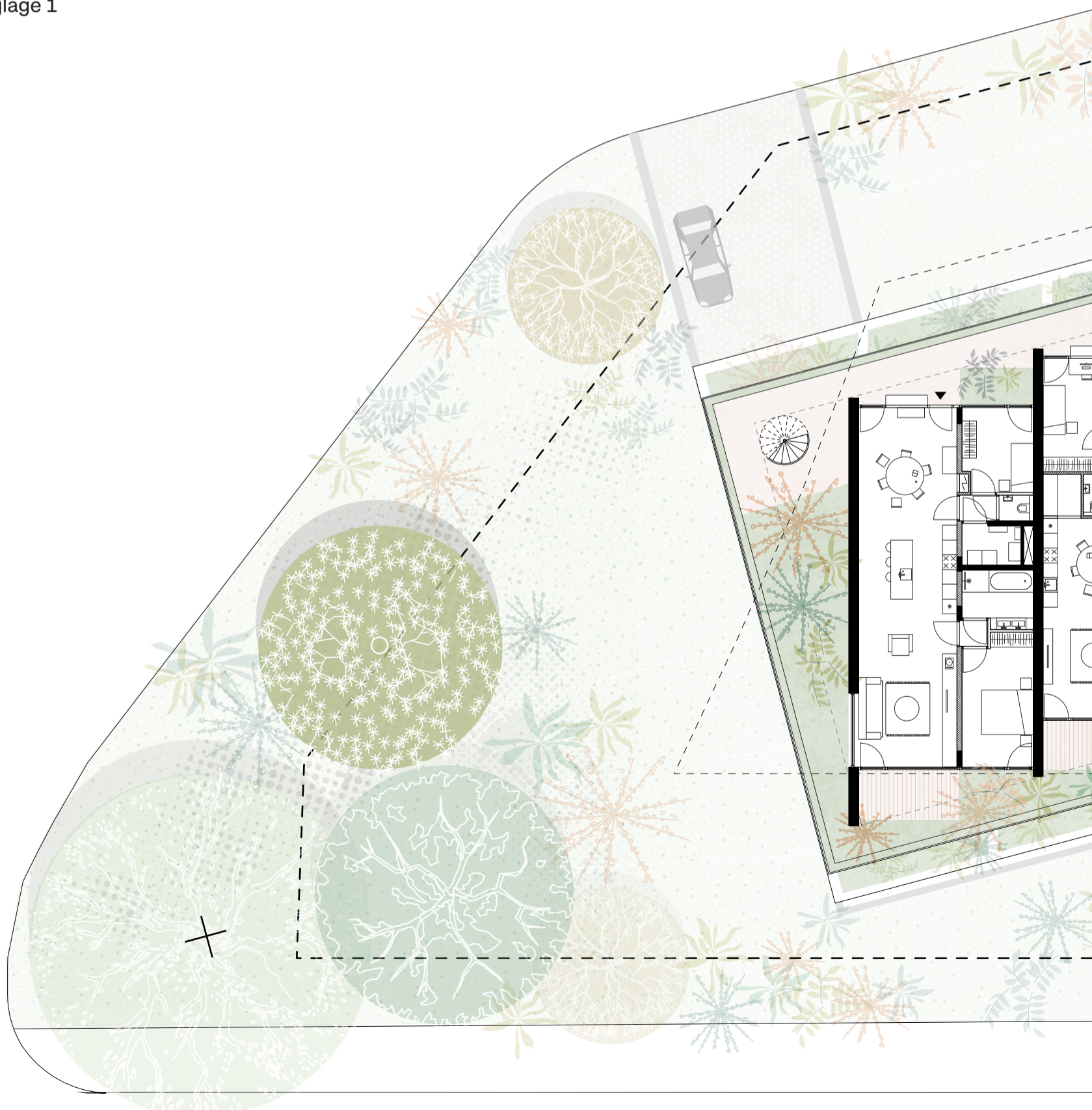
1. delftse stoep



2. buurtkamer



3. collectieve tuin
(volgende pagina)

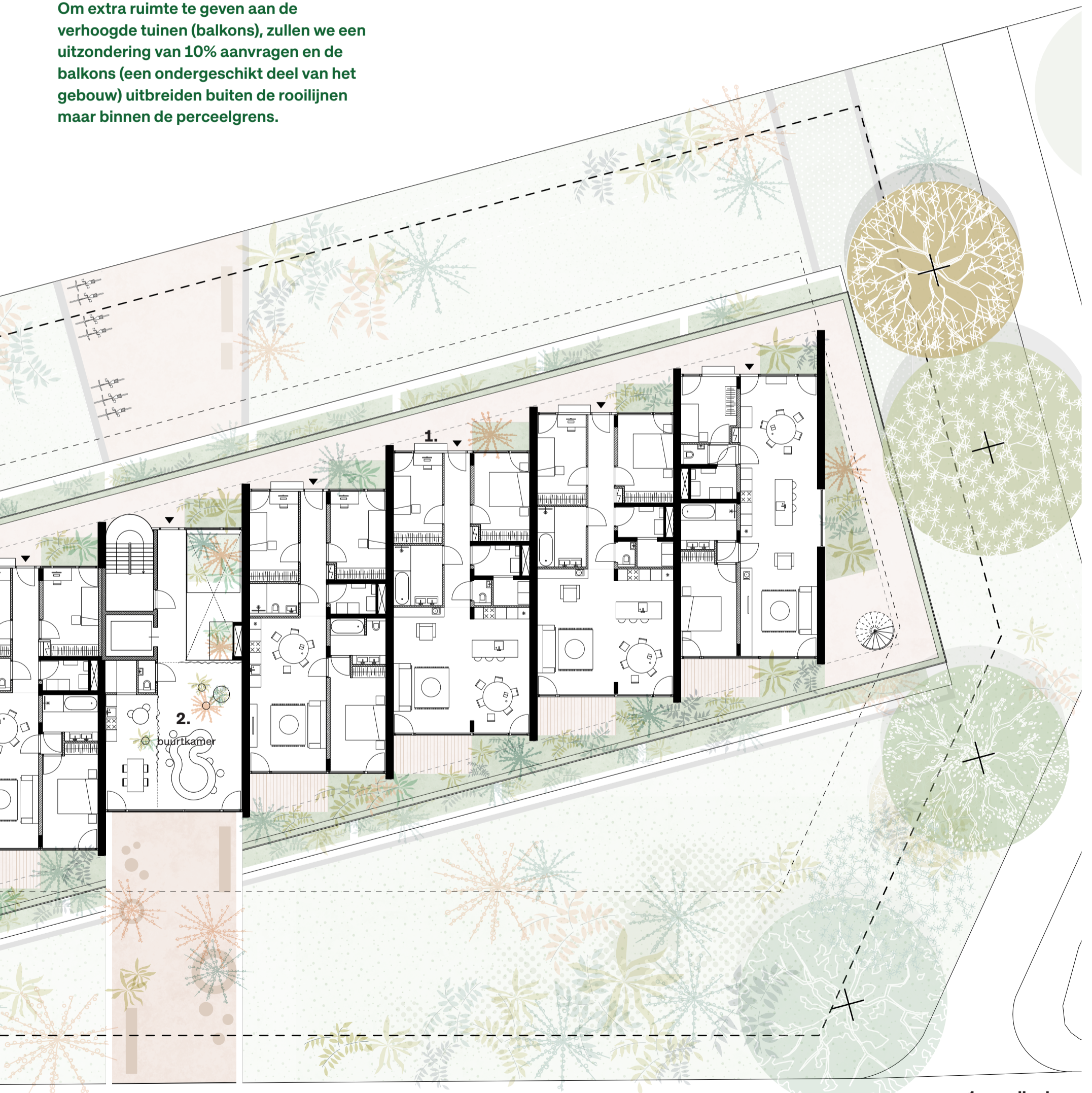


De Hangende Tuinen is eigenlijk een verticale buurt. Een gedeeld dakterras op de vierde verdieping en een ruime entree met gemeenschappelijke ruimte dragen bij aan het buurtgevoel. De entree, die de dijk en de Rembrandtkade straat met elkaar verbindt, is ruim genoeg om een feestje in te houden, of een gezamenlijk diner. Overdag kan men er met de laptop aan een tafel werken of gewoon even rustig zitten. Men kan er gebruik van maken maar het hoeft niet; zonder invulling is het gewoon een ruime entree. Het dakterras is het gezamenlijke balkon met uitzicht op de IJssel. Hier kan men bij lekker weer een borrel organiseren of met de burens een groentetuin onderhouden.

De randvoorwaarden

Om extra ruimte te geven aan de verhoogde tuinen (balkons), zullen we een uitzondering van 10% aanvragen en de balkons (een ondergeschikt deel van het gebouw) uitbreiden buiten de rooilijnen maar binnen de perceelgrens.

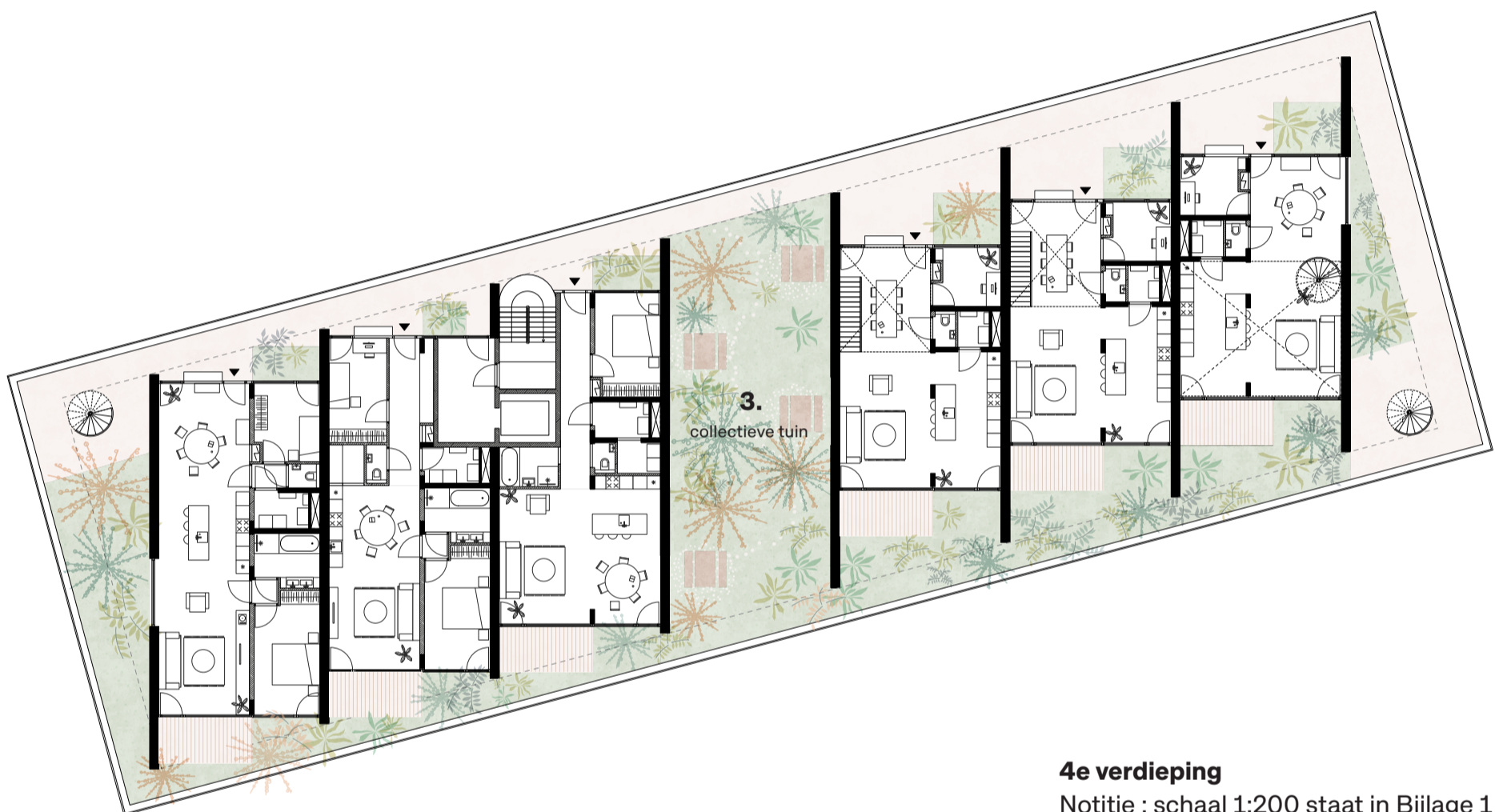
De auto's en de opslag onder het gebouw zijn onzichtbaar achter een opgetild landschap dat het best is te beschrijven als een plaatselijke verbreding van de dijk. Vanuit de beleving van de bewoner die met haar auto of fiets het gebouw binnenkomt is deze ruimte een volwaardige entree; de parkeergarage is natuurlijk geventileerd en heeft ook natuurlijk daglicht vanaf de zijkanten. Deze ruimte mag gezien worden en is met een glazen wand gescheiden van de hoofdentree. Voor iedere woning is een parkeerplek en iedere parkeerplek heeft een aansluiting voor een elektrische auto. De intentie is om een deelauto / mobiliteit plan aan de bewoners aan te bieden waardoor de milieu impact van de bewoners verder omlaag kan.



Kwaliteit van de appartementen

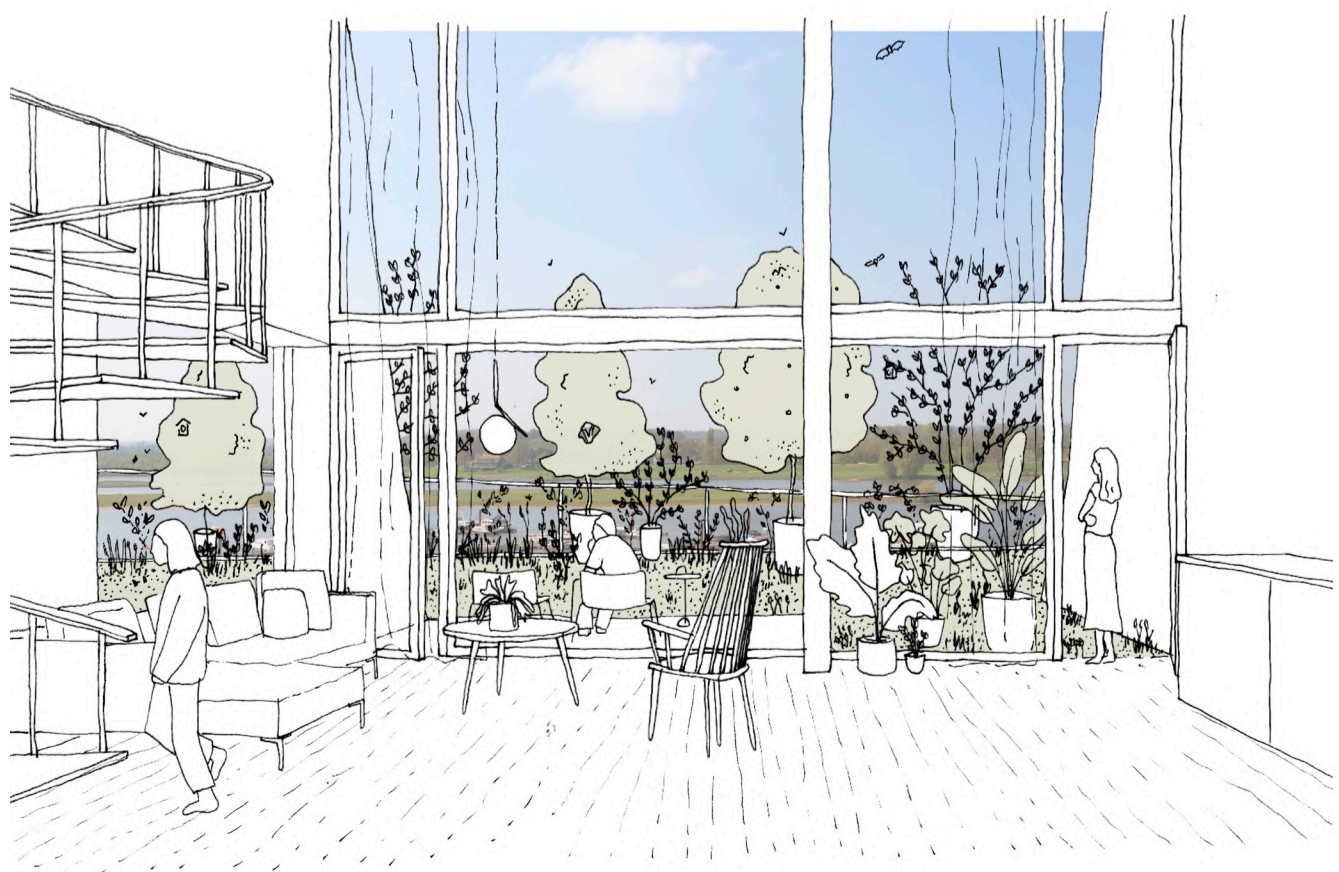
De Hangende Tuinen zoeken een balans tussen luxe, ruime privé ruimtes en aantrekkelijke, levendige gedeelde ruimtes. Ieder van de 35 appartementen heeft een voor- en een achtertuin. De voortuin, aan de oostzijde, is een buffer tussen de woning en de woonstraat via welke men de woningen bereikt. Drie afzonderlijke trappen verbinden de verschillende verdiepingen en zijn zo gepositioneerd dat ze uitzicht bieden op de tuinen en de omgeving. Op deze manier nodigen ze de bewoners uit om de trap te nemen in plaats van de lift. Ruimte voor beweging is ruimte voor ontmoeting. Alle woningen zijn breed (7,1 m), waardoor ze ruim uitzicht hebben op de IJssel en op veel verschillende

manieren zijn in te delen. De bewoners kunnen zelf in grote mate hun indeling bepalen of hun woning aanpassen op hun wisselende behoeftes. De grote mate van flexibiliteit maakt dat het gebouw lang mee kan gaan. De glazen gevels liggen in de schaduw van de balkons waardoor de woningen niet onnodig opwarmen. Omdat de vloer van de woning overloopt in de vloer van het balkon voelt het alsof er toch veel licht binnen in de woning valt. Binnen en buiten lopen in elkaar over. Alle woningen kunnen aan twee zijden geventileerd worden. De woningen onder de kap zijn dubbel hoge lofts waar indien gewenst mezzanines in kunnen worden gehangen.



4e verdieping

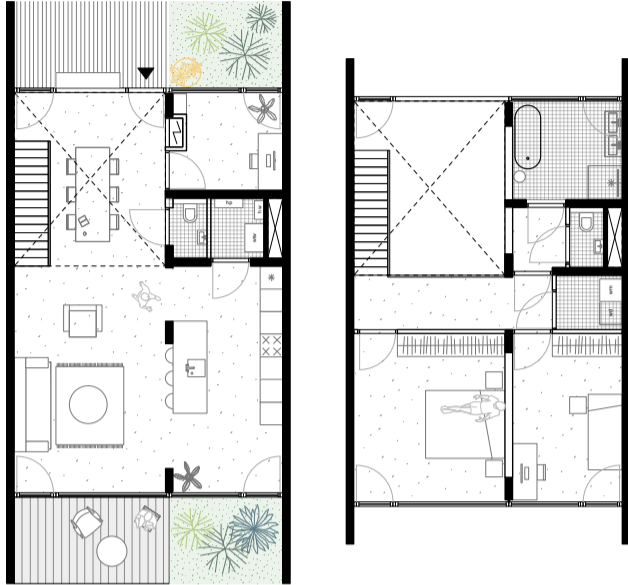
Notitie : schaal 1:200 staat in Bijlage 1



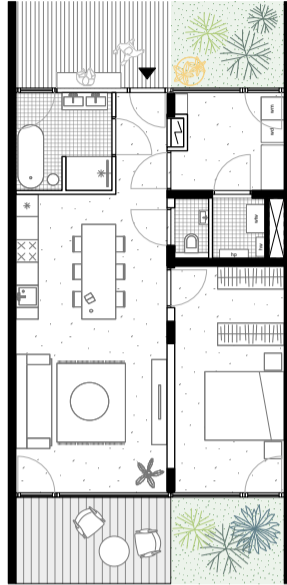
Appartement	Type	BVO	GO	Aantal
Apt 01	2 slaapkamers	111m2	102m2	0-19
Apt 02	2 slaapkamers	111m2	102m2	0-19
Apt 03	3 slaapkamers	111m2	102m2	0-19
Apt 04	1 slaapkamer	93m2	83m2	5
Apt 05	2 slaapkamers	100m2	90m2	5
Loft 01	1 slaapkamer	85m2	73m2	0-4
Loft 02	1 slaapkamer + mezzanine	124m2	104m2	1-5
Loft 03	2 slaapkamers + mezzanine	148m2	128m2	1-5

De randvoorwaarden

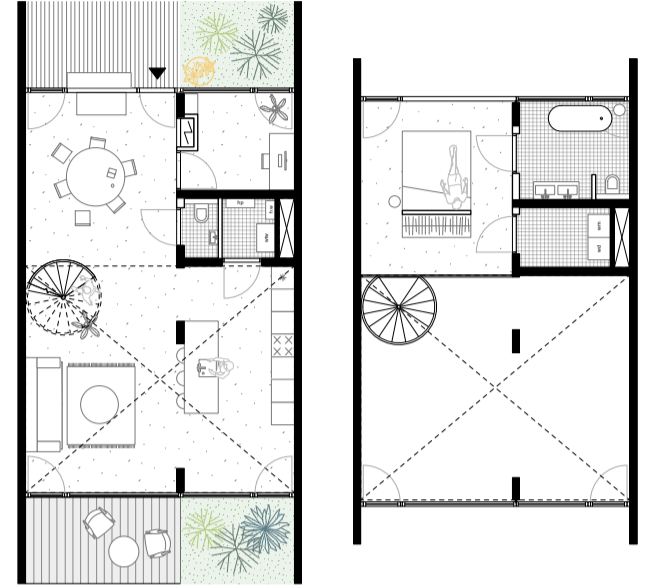
Om verticale circulatie in het gebouw te integreren en tegelijkertijd het structurele systeem flexibel te houden, werden sommige appartementen kleiner dan 100 m2. Dit zorgt voor differentiatie en vermindert niet de kwaliteit.



Kap Loft: Type 3



Kap Loft: Type 1



Kap Loft: Type 2

Begane grond	452 m2 BVO	*exclusief buitenparkeerplaats
Entree hal		57 m2 GO
Berging		336 m2 BVO
Technische ruimte/werkkast		34 m2 BVO

Open plattegrond:

- flexibele structuur
- diverse en aanpasbare plattegronden
- binnenwanden zijn verstelbaar om ze toegankelijk te maken voor mindervaliden

1e verdieping	770 m2 BVO	
Gemeenschappelijke ruimte	66 m2	
Woning 01	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 02	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 03	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 04	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 05	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 06	102 m2 GO	2-3 slaapkamers

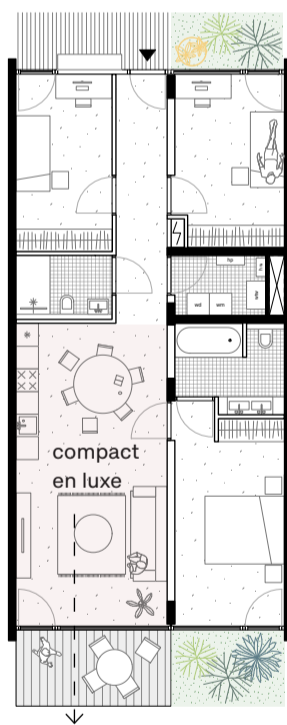
2e-3e verdiepingen	788 m2 BVO	
Woning 07 / 14	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 08 / 15	90 m2 BVO	2 slaapkamers
Woning 09 / 16	83 m2 BVO	1 slaapkamer
Woning 10 / 17	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 11 / 18	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 12 / 19	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 13 / 20	102 m2 GO	2-3 slaapkamers

4e verdieping	598 m2 BVO	
Woning 21	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 22	90 m2 BVO	2 slaapkamers
Woning 23	83 m2 BVO	1 slaapkamer
Woning 24	Min 73- max 128 m2 GO	1-2 slaapkamers
Woning 25	Min 73- max 128 m2 GO	1-2 slaapkamers
Woning 26	Min 73- max 128 m2 GO	1-2 slaapkamers

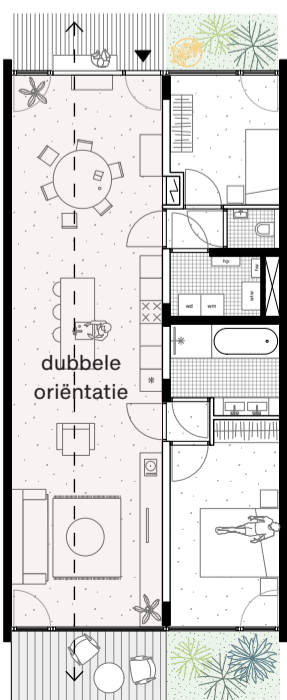
5-6e verdiepingen	339 m2 BVO	
Woning 27 / 30	102 m2 GO	2-3 slaapkamers
Woning 28 / 31	90 m2 BVO	2 slaapkamers
Woning 29 / 32	83 m2 BVO	1 slaapkamer

7e verdieping	259 m2 BVO	
Woning 33	Min 73- max 128 m2 GO	1-2 slaapkamers
Woning 34	97 m2 GO	1 slaapkamer loft
Woning 35	120 m2 GO	2 slaapkamer loft

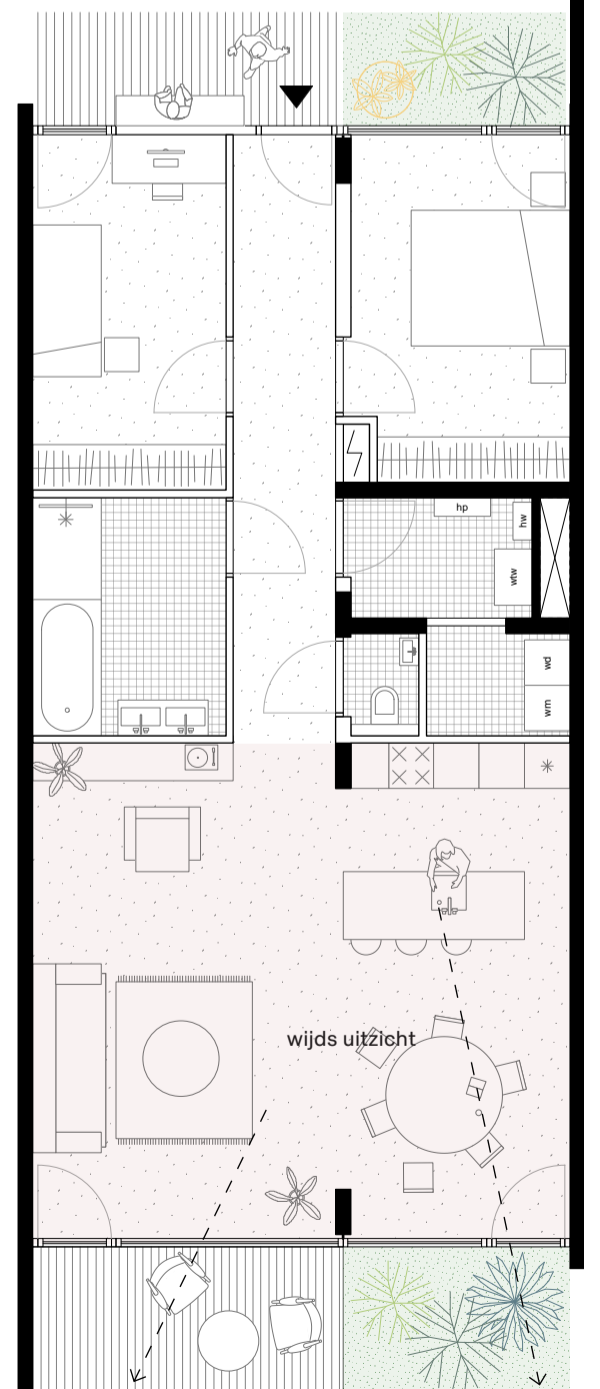
Totaal	4333 M2 BVO	
---------------	--------------------	--



Type 3



Type 2



Woningplattegrond
1:100

Type 1

Duurzaamheid

Circulariteit is een integraal onderdeel van ons ontwerpproces en architectonisch concept. We streven ernaar duurzame innovatie te implementeren door de behoeften van de toekomstige gebruiker te begrijpen en het best mogelijke kader te ontwerpen voor hun duurzame dagelijkse leven, binnen de gegeven sociale, ecologische en financiële beperkingen. Luxe appartementen ontwerpen betekent voor ons een veeleisende en bewuste toekomstige bewoner. Hoogwaardige bouwmaterialen, isolatie en installaties, om het hoogste wooncomfort en duurzame bouwtechnologieën te garanderen. Bovendien willen we voldoen aan de hoogste BENG-standaard, terwijl we deze uitdagen met een focus op zowel het verlagen van het operationele energieverbruik als de belichaamde koolstof in de bouw.

Energie

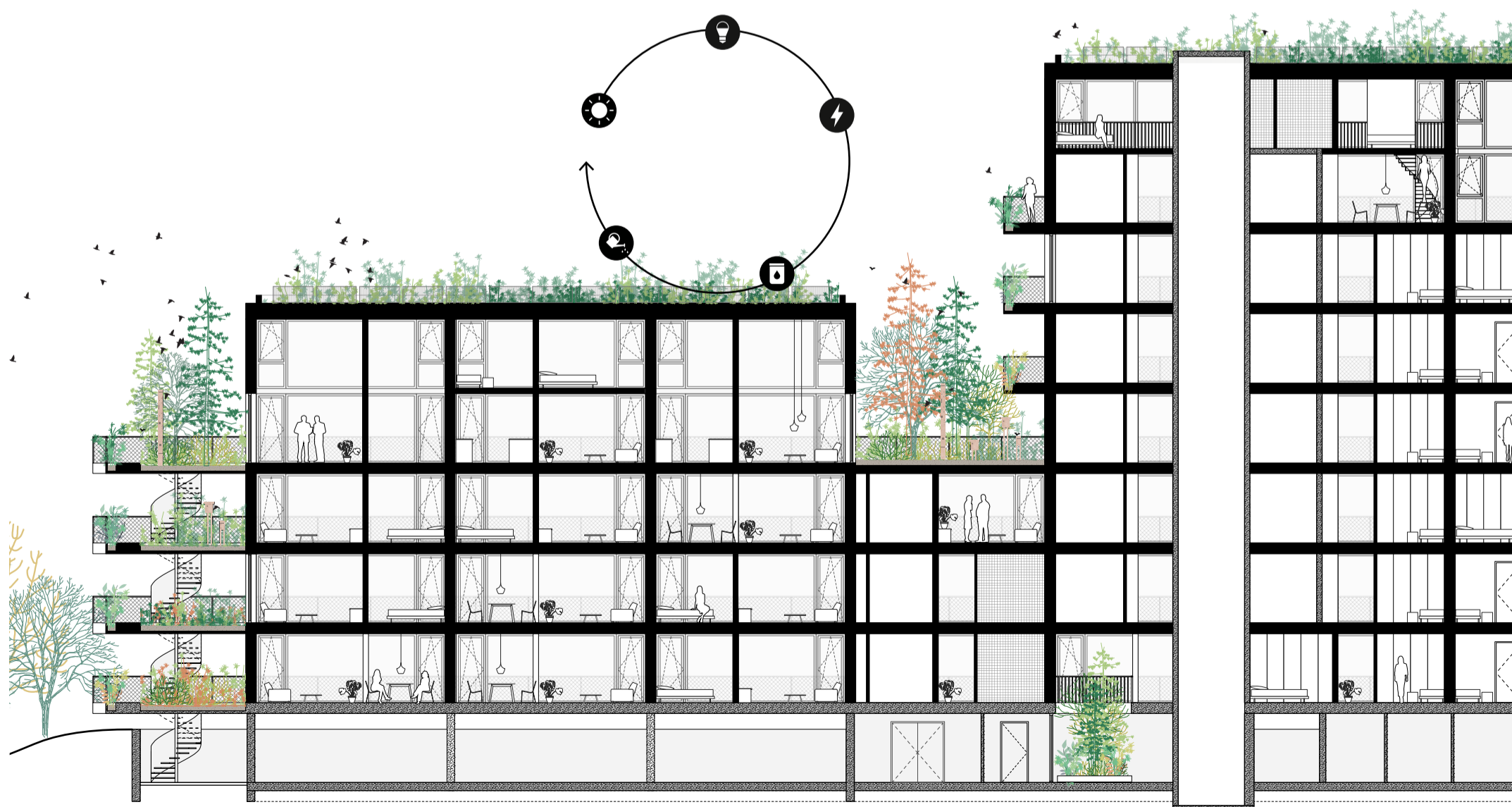
De Hangende Tuinen van Zandweerd zijn energie neutraal. De compact manier van woningen combineren maakt een effectieve warmte isolatie van de woningen mogelijk. Hoogwaardig isolatie materiaal en isolerend vacuümglas reduceren de vraag voor energie voor verwarming. De schaduw van de balkons en de planten reduceert de vraag voor koeling. Zonnepanelen op het dak zorgen voor elektriciteit. De hoeveelheid licht die de woningen binnen

krijgen reduceert de vraag naar verlichting. Woningen kunnen een groot deel van het jaar natuurlijk ventileren door de ramen open te zetten. Wanneer het kouder is zorgen warmtewisselaars voor een efficiënte energiehuishouding. Warmtewisselaars op de douche kunnen bijdragen aan extra reductie op energieverspilling. Naast de on-site fotovoltaïsche modules, willen we toestemming vragen om de nabijgelegen openbare parkeerplaats uit te rusten met pergola's met geïntegreerde PV's. Het zal niet alleen auto's beschermen tegen zon en regen, maar ook de parkeerplaats nuttig maken voor energieproductie, die dienst doet als zonnepark.

Door het gebruik van energie inzichtelijk te maken voor de bewoners van het gebouw kunnen ze samen werken aan de energie balans. Te overwegen technologieën om te integreren in het concept zijn een gezamenlijke biogester.

Aansluiten op het Slim Warmtenet

Het spreekt voor zich dat de Hangende Tuinen worden aangesloten op het slim warmtenet. Extra warmte pompen kunnen bijstaan indien noodzakelijk maar zo veel mogelijk energie wordt lokaal opgewekt. De Hangende Tuinen van Zandweerd buigt de lineaire manier van bouwen om naar een circulaire en zal als voorbeeld dienen voor een gezonde toekomst.





Solitaire bijen



Vlinders



Vogels



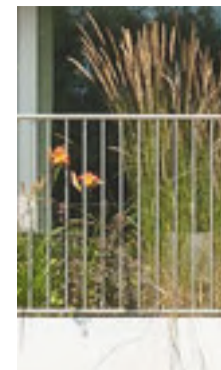
Vleermuizen



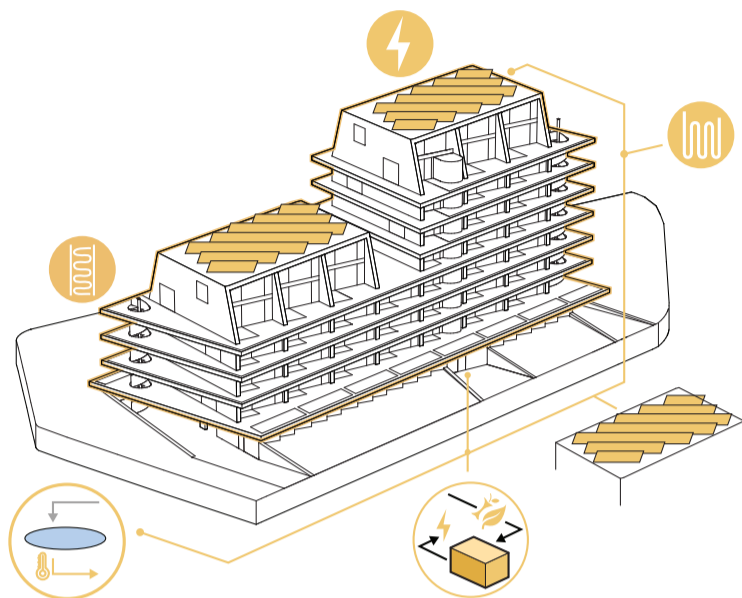
Groene P gevel



Groene dak

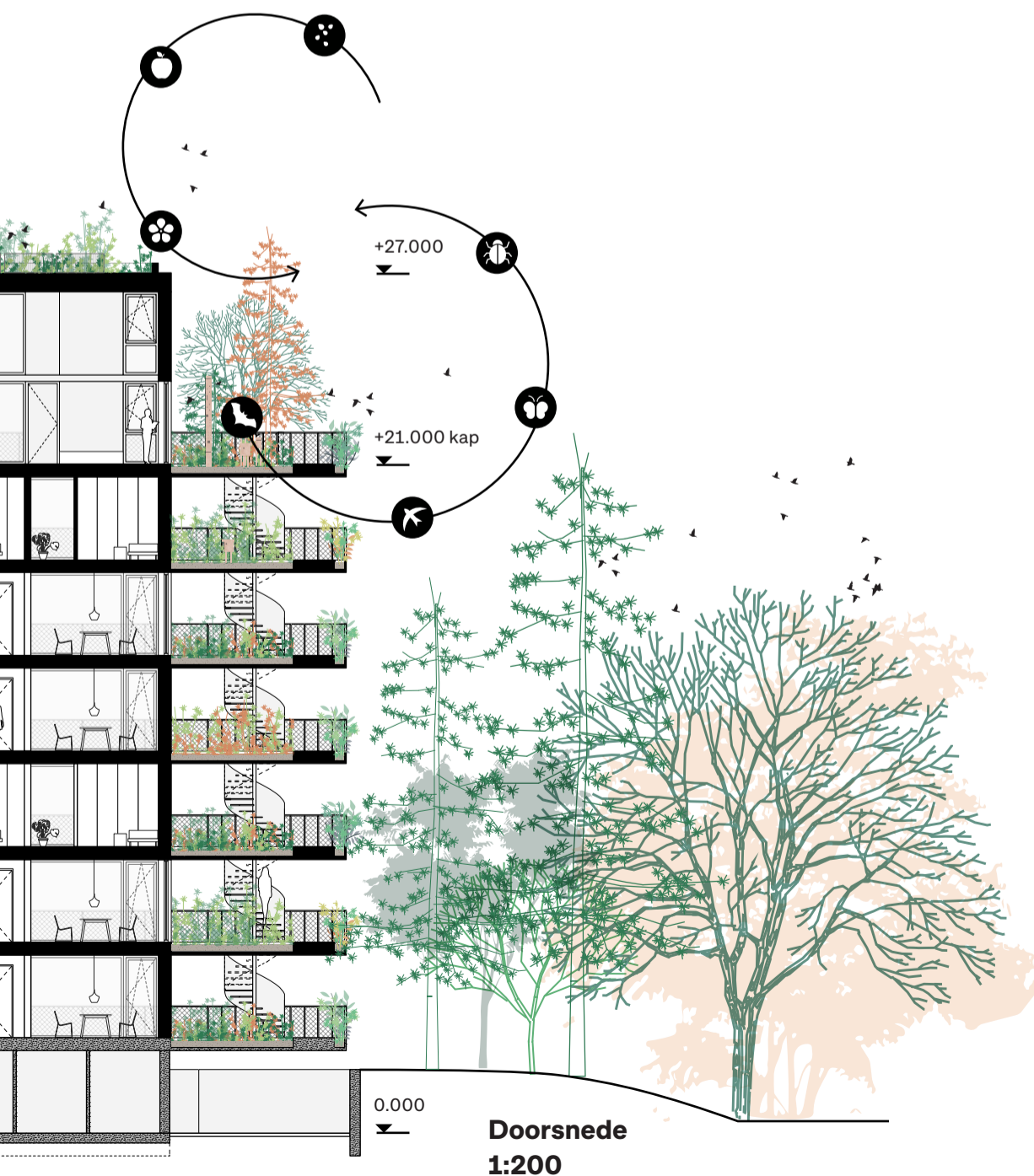


Balkon tuin



Collectiviteit

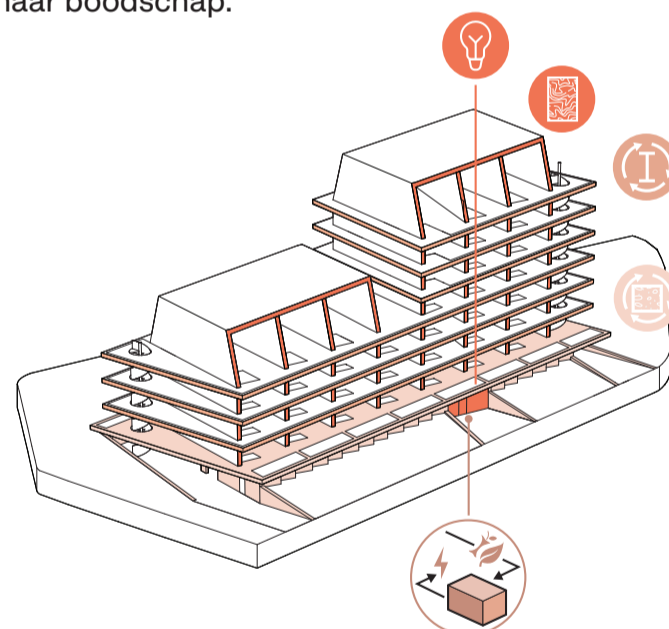
De Hangende Tuinen zijn een buurt. Daarbij hoort ruimte voor de buurt. De uitgebreide entree, de buurtkamer, de daktuin en de ruim bemeten circulatie ruimtes dragen bij aan een sociale cohesie in deze buurt. Hoe ver je daar aan wil bijdragen kun je zelf bepalen maar in ieder geval is er de ruimte voor. Ruimte voor ontmoeting en interactie is wat een gemeenschap bindt.



Materiaalgebruik

Het hoofdmateriaal van de Hangende Tuinen is duurzaam en gecertificeerd gekapt hout. CLT is een prachtig materiaal waar zeer precies mee gewerkt kan worden. Het levert minder onregelmatigheden op doordat het preciezer wordt bewerkt. Als puzzelstukjes past het in elkaar. Leidingen kunnen worden geïntegreerd maar omdat het hout is zijn aanpassingen altijd nog te overzien. Waar mogelijk laten we dit materiaal zien. Het is gezond omdat het ademt en omdat het natuurlijk is. Hout is een manier om CO2 op te slaan zolang als de bossen worden aangeplant op een duurzame manier.

Het staal en beton dat nodig is als ondersteuning voor de houtconstructie komt van gerecyclede bronnen. Het totale gewicht van alle materialen en het gewicht van het transport naar de bouwplaats wordt meegenomen in de calculatie van de totale impact van het gebouw over haar hele leven. Een materialen paspoort houdt bij welke materialen zitten opgeslagen in De Hangende Tuinen. Een houten gevel en houten kozijnen bedekken de constructie. Door zo veel mogelijk met hout te doen houden we de impact laag en de uitvoering ingetogen maar krachtig in haar boodschap.



Natuurinclusief

De Hangende Tuinen is proactief op het gebied van biodiversiteit. De ruime gelegenheid voor beplanting zal zorgen voor een diversiteit aan planten en gewassen. De bodem van grond die is geïntegreerd in het ontwerp zal een stevige basis vormen voor een sterke natuur. Nesten in de randen van de balkons brengen dieren naar die bijzondere biotoop. Het ontwerp voldoet niet alleen aan de hoeveelheid natuurinclusieve elementen die voor het gebied zijn voorgeschreven (Checklist Natuur inclusief bouwen, B), maar verdubbelt het. Bij landschapsontworp wordt prioriteit gegeven aan lokale planten die lokale soorten aantrekken. Verschillende ruimtes zijn juist ontworpen om de hoeveelheid groen in de omgeving te vergroten: de heuveltuin rondom het gebouw, gestapelde privétuinen op verschillende niveaus, het groendak en de collectieve tuin op de 4e verdieping. De collectieve tuin is niet zomaar een openbare ruimte, het is een moestuin waar bewoners gezamenlijk eetbare groenten en kruiden kunnen verbouwen.

Een voorloper op het gebied van duurzaamheid

Materialen en afval

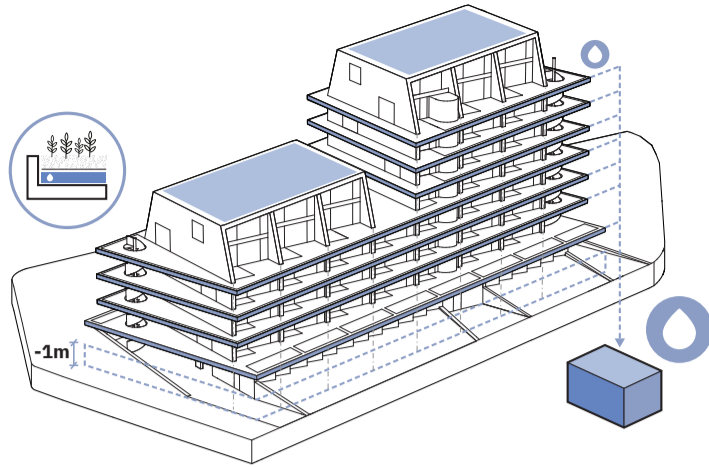
De bewoners worden bewust gemaakt dat ze veel afval kunnen beperken en lokaal kunnen recyclen.

Recycling van het organische afval, zoals voedselresten en bladeren uit de tuinen, wordt naar de biovergister geleid om kunstmest en biogas te produceren. De meststof kan vervolgens worden gebruikt voor eigen verbruik in tuinen en biogas wordt gebruikt voor verwarming en als extra energiebron.

Plastic afval kan lokaal worden gerecycled door het om te smelten en verder te gebruiken in 3D-printers. Bewoners kunnen ervoor kiezen om het zelf te doen in de collectieve ruimte of gebruik te maken van de dichtstbijzijnde bestaande werkruimte in Apeldoorn (CODA Precious Plastic).

De Buurtkamer is een belangrijke ruimte om verstandig afvalbeheer te bevorderen. Bewoners kunnen besluiten om de openbare Zero Waste-avonden te openen om het bewustzijn over afvalbeheer en de mogelijkheden van recycling en herbestemming van producten te vergroten. Tweedehands delen kan op die avonden niet alleen in de Buurtkamer maar ook dagelijks via de community app. Ook het voorkomen van verspilling is een belangrijk doel. Via Reparatiedagen in de Buurtkamer kunnen buurtbewoners hun kapotte apparaten laten repareren door andere buurtbewoners. Deze vorm van dienstverlening draagt bij aan het versterken van de sociale verbinding in een wijk en maakt mensen trots en bewust van elkaars talenten. Terwijl er minder wordt weggegooid. Het is een integraal onderdeel van de transitie naar een afvalloze toekomst.



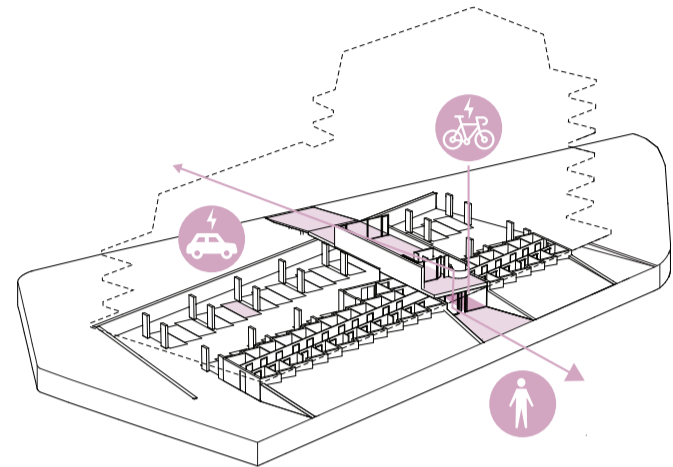


Water

Door beplanting en waterhuishouding een wezenlijk onderdeel te maken van de architectuur kan het gebouw een bijdrage leveren aan haar omgeving. Gezamenlijk werkt Deventer aan een duurzame toekomst. Het water dat wordt opgevangen wordt gebruikt om de planten water te geven. Iedere woning krijgt haar eigen aansluiting op dit aparte waternet.

Mobiliteit

Mobiliteit is onderdeel van de energie balans van de Hangende Tuinen van Zandweerd. Fysieke beweging wordt vooropgesteld. De wandeling naar de woning wordt met de prominente trappen aangemoedigd en alle ruimtes voor circulatie zijn ontworpen voor interactie tussen de bewoners. Elektrische fietsen kunnen veilig worden gestald in de ruimte onder het gebouw. Het plan is om in overleg met de bewoners een deel van alle voertuigen in het gebouw deelbaar te maken.



30 mei 2022

Dr. Van Deenweg 13
Postbus 40233
8004 DE Zwolle
T. +31 38 455 29 80

M. +31 6 31 50 50 13
Ragnar Hoek

De Hangende Tuinen van Zandweerd

space&matter

arcon
HOUCONSTRUCTIES



Persbericht
September 2023

De Hangende Tuinen van Zandweerd

Een mooi slotstuk, zo kun je De Hangende Tuinen van Zandweerd wel noemen. Het appartementencomplex voegt 35 appartementen toe aan de Tuinen van Zandweerd. In totaal worden hier 150 woningen gerealiseerd.

De appartementen worden ontwikkeld door Onis Vastgoed B.V uit Zwolle. Het ontwerp van de Hangende Tuinen is bijzonder in haar eenvoud en kenmerkt zich door natuurlijk, ingetogen en vakmanschap: de kernwaarden van De Tuinen van Zandweerd.

Wethouder Rob de Geest (Wonen en Herstructurering): “Deze duurzame en natuur inclusieve appartementen voegen samen een nieuw element toe aan het stadsaangezicht van Deventer. Het bijzondere karakter is ook passend voor deze buurt, waar koop en sociale huurwoningen naast elkaar te vinden zijn, maar ook tiny houses en cpo-woningen.”

Onis Vastgoed: “Op deze geweldige plek aan de IJssel is het de kunst niet te veel te doen en de natuur voor zich te laten spreken. De Hangende Tuinen is bijzonder in haar eenvoud. Wij zijn bijzonder verheugd om dit kenmerkende bouwwerk verder vorm te geven”.

Versterking van mens en natuur

Het appartementencomplex met de gestapelde tuinen is symbolisch voor de manier waarop mens en natuur elkaar versterken. De ruime appartementen krijgen grote balkons met grote raampartijen en bieden een vrij en weids uitzicht over het omliggende IJsselandschap.

Hangende Tuinen

Onis Vastgoed heeft een ervaren team specialisten ingezet voor deze ontwikkeling. Het ontwerp van dit bijzondere gebouw komt van architectenbureau Space&Matter uit Amsterdam. Het gebouw wordt zoveel mogelijk van hout gemaakt en is een voorloper op het gebied van duurzaamheid. De Hangende Tuinen is bijzonder in haar eenvoud. Haar iconische kwaliteit komt voort uit de logische en praktische manier waarop de tuinen worden gestapeld. Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de aanwezige flora en fauna in het gebied.

Start verkoop

Het schetsontwerp wordt de komende periode verder uitgewerkt. De verkoop van de appartementen staat gepland voor het eerste kwartaal van 2024. De verwachting is dat Onis Vastgoed eind 2024/ begin 2025 start met de bouw van het complex.

Beste plan en bod

Voor de kavel is in december 2021 een procedure voor openbare verkoop opgesteld. Onis Vastgoed b.v. had het beste plan en bod voor 35 luxe appartementen. Inmiddels heeft college van burgemeester en wethouders ingestemd met de definitieve gunning en verkoop van de kavel aan de IJssel.