

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Uitkomsten onderzoek ontwikkelmogelijkheden locatie Volkstuinen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 27-01-2026
Notanummer	: 2025-1056
Datum	: 27-01-2026
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20251218_Volkstuinen_Variantenstudie [kleinst].pdf

Parafering

22-01-2026: Programmamanager19-01-2026: Wethouder

Agendering

* 23-01-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

* 21-01-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

27-01-2026

B & W d.d.: 27-01-2026

Besluit

1. Af te zien van de verwerving van het perceel Brinkgreverweg 6b, op basis van de ambtelijke verkenning naar ontwikkelmogelijkheden van de locatie Volkstuinen;
2. Met grondeigenaar NS de mogelijkheden voor een (tijdelijke) invulling op basis van model 3 Tuinenpark Voorstad te verkennen;
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de gemeenteraad.

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De locatie Volkstuinen ligt in de wijk Voorstad tussen de Brinkgreverweg en Rozengaardenweg. De opgave is te zoeken naar een multifunctionele invulling voor het gebied, waarbij recht wordt gedaan aan de groene waarden, het versterken van de sociale cohesie, ontmoetingsfuncties, woningbouw en kwaliteit van leven. Door ontwikkeling van de locatie en toevoeging van woonfuncties kan een bijdrage worden geleverd aan de taakstelling van 1.650 nieuwe woningen in de Centrum&Schil.

In maart 2024 heeft eigenaar van het gebied NS Vastgoed aan de gemeente gevraagd om in aanvulling op de destijds geldende samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen partijen, de ontwikkelmogelijkheden van de locatie Volkstuinen te onderzoeken. Door de gemeente is in de zomer van 2024 een eerste verkenning uitgevoerd. Hieruit bleek een potentieel van tussen de 30 en 150 nieuwe woningen, afhankelijk van te maken keuzes. Ook bleek dat een perceel zou moeten worden aangekocht en gesloopt voor het creëren van een benodigde toegang voor autoverkeer. Dit betreft het perceel Brinkgreverweg 6b.

Op basis van de verkenning zijn afgelopen jaar de volgende stappen gezet:

1. Verkenning aankoop perceel Brinkgreverweg 6b, ten behoeve van een nieuwe verkeersontsluiting.
2. Gesprekken met NS met als doel de samenwerkingsovereenkomst aan te passen.

De SOK met NS eindigde op 31 december 2024. Voorafgaand is schriftelijk verzocht deze te verlengen en te actualiseren met specifieke afspraken over de Volkstuinen. NS heeft daar geen medewerking aan verleend om redenen van interne prioritering. Tevens heeft NS te kennen gegeven dat toekomstige verkoop van het terrein haar uiteindelijke doel is. In mei 2025 heeft een bestuurlijk overleg met NS plaatsgevonden. Daarbij is afgesproken dat de gemeente één jaar de tijd krijgt om eigenstandig de ontwikkelmogelijkheden van de Volkstuinen locatie te onderzoeken. In die periode heeft NS toegezegd niet over te gaan tot verkoop van de locatie aan een derde.

Op basis van de bestuurlijke afspraak met NS heeft een herijking van de eerdere verkenning uit 2024 plaatsgevonden. Concreet zijn de onderstaande varianten deels opnieuw) onderzocht waarbij gekeken is naar de ruimtelijke en financiële componenten. De belangrijkste wijziging is dat door een nieuwe ruimteclaim van ProRail, de ontwikkelmogelijkheden beperkter zijn gebleken. De verkenning is als bijlage bij de nota gevoegd.

1. Model in de tuinen:

Extensief model, uitgaande van kleinschalig wonen in het groen en toevoeging van circa 30 woningen.

2. Model rond de tuinen:

Intensief model, uitgaande van grotere bouwvolumes langs het spoor en toevoeging van circa 105 woningen.

3. Model tuinpark:

Dit betreft een nieuwe variant ten opzichte van de verkenning 2024.

Uitgaande van behoud en versterking van de groene kwaliteiten en ruimte voor ontmoeting. In dit model worden geen woningen toegevoegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een duurzame multifunctionele (her)ontwikkeling van de locatie Volkstuinen.

Kader

- Ontwikkelperspectief De Kien
- Visie op hoger bouwen
- Gebiedsprogramma Centrum&Schil
- Raamwerk openbare ruimte Centrum&Schil

Betrokken partijen en participatie

NS Vastgoed, ProRail, de Gebiedscoöperatie Rozengaard en de eigenaar van het perceel Brinkgreverweg 6b.

Toelichting op participatiebeleid

Niet van toepassing.

Argumenten voor en tegen

1. Gebleken is dat de nieuwe demarcatie van ProRail de ontwikkelmogelijkheden (verder) beperkt.

De locatie kent ruimtelijk de nodige beperkingen, zoals de geïsoleerde ligging, de vorm van het perceel, het ontbreken van een volwaardige ontsluiting voor (auto)verkeer en de aanwezige hoogteverschillen. Door ProRail is dit voorjaar een nieuwe demarcatiegrens voor het spoor gedeeld. Hierin claimen zij op verschillende plekken ruimte langs het spoor voor toekomstige ontwikkelingen. Deze demarcatie heeft ook invloed op de Volkstuinen en resulteert in een extra zone langs het spoor waar niet gebouwd kan worden. Dit ruimtebeslag beperkt de ontwikkelmogelijkheden en de hoeveelheid woningen die redelijkerwijs toegevoegd kunnen worden. Door de demarcatie van ProRail kunnen circa 50 woningen minder worden gebouwd dan eerder werd aangenomen in de eerste verkenning.

2. Ontwikkeling op basis van toevoeging van woningen is financieel niet haalbaar.

De locatie kenmerkt zich door een geïsoleerde ligging. Bij toevoeging van een woonfunctie dient een nieuwe volwaardige toegang gecreëerd te worden vanaf de Brinkgreverweg. Daarom is strategische verwerving van het perceel Brinkgreverweg 6b onderzocht. Met de eigenaar van Brinkgreverweg 6b zijn het afgelopen jaar meerdere gesprekken gevoerd.

Uit die gesprekken is gebleken dat een substantieel bedrag nodig is om het perceel als gemeente te kunnen verwerven. Er zijn door de gemeente geen formele biedingen uitgebracht noch is er een taxatie uitgevoerd. Uit de grondexploitatieberekening is gebleken dat zelfs zonder inbrengwaarde van de NS-gronden, er sprake is van een fors negatief exploitatieresultaat. De conclusie is dat een financieel haalbare ontwikkeling met toevoeging van woningen niet mogelijk is.

3. Als de gemeente afziet van een (actieve) rol in de ontwikkeling, kan dat resulteren in de tussenkomst van derden.

De gemeente heeft ter plaatse geen grondeigendom. Indien de gemeente afziet van een actieve rol in de ontwikkeling, valt verkoop door NS aan een derde op niet uit te sluiten. De gemeente kan vanuit haar wettelijke bevoegdheden sturing en invloed vanuit een faciliterende rol, mocht een nieuwe partij / toekomstig grondeigenaar zich bij de gemeente melden om een herontwikkeling ter hand te nemen.

4. Tijdelijke invulling op basis van model 3 Tuinpark Voorstad biedt kansen om de bestaande kwaliteiten beter te benutten en te versterken.

In de huidige situatie kent de locatie een aantal unieke kwaliteiten in de vorm van verblijf, ontmoeting en groen. Deze kwaliteiten zijn deels van oudsher ontstaan en worden versterkt door actieve gebruikers in het gebied. Dit levert een positieve bijdrage aan de sociale cohesie in de wijk. De locatie vormt hierdoor een uniek stukje Deventer op het scharnierpunt tussen Stadscampus de Kien en de wijk Voorstad.

5. NS wenst niet af te zien van haar positie en de ontwikkelmogelijkheden

Recent zijn de uitkomsten van de verkenning met NS gedeeld. NS heeft aangegeven geen afstand te willen doen van haar positie en wenst de ontwikkelmogelijkheden open te houden. Op basis van dat standpunt gaan we met NS in gesprek om te verkennen of een tijdelijke invulling op basis van model 3 mogelijk is, bijvoorbeeld voor een periode van 5 jaar. NS heeft een positieve grondhouding uitgesproken om deze tijdelijke invulling samen te verkennen.

Financiële consequenties en dekking

Het collegebesluit heeft geen financiële consequenties. Zodra er op basis van de gesprekken meer zicht is op het vervolgproces en mogelijke (tijdelijke) maatregelen, zal zo nodig een apart project worden gestart en gevraagd worden een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Openbaarmaking en communicatie

Na het collegebesluit stellen we voor de volgende stappen te zetten:

- 1.) De eigenaar van Brinkgreverweg 6b te informeren over de uitkomsten van de verkenning en het collegebesluit waarin wordt afgezien van de aankoop.
- 2.) De Gebiedscoöperatie Rozengaard te informeren.
- 3.) De gemeenteraad te informeren
- 4.) Een persbericht uit te doen

Aanpak en uitvoering

Om een tijdelijke invulling op basis van model 3 te bewerkstelligen is medewerking van NS als grondeigenaar randvoorwaardelijk. Bij een positieve grondhouding van NS en beschikbaarstelling van personele capaciteit vanuit NS, kan onderzocht worden hoe vervolg te geven. Wanneer geen medewerking wordt verkregen van NS worden de gesprekken gestaakt. De huidige situatie blijft dan ongewijzigd.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Uitkomsten onderzoek ontwikkelmogelijkheden locatie Volkstuinen		
Nummer	2025-1056	Portefeuillehouder	Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	27-01-2026

Inleiding

De locatie Volkstuinen ligt in de wijk Voorstad tussen de Brinkgreverweg en Rozengaardenweg. De opgave en eerder door de raad uitgesproken wens is te zoeken naar een multifunctionele invulling voor het gebied, waarbij recht wordt gedaan aan de groene waarden, het versterken van de sociale cohesie, ontmoetingsfuncties, woningbouw en kwaliteit van leven. Door ontwikkeling van de locatie en toevoeging van woonfuncties kan een bijdrage worden geleverd aan de taakstelling van 1.650 nieuwe woningen in de Centrum&Schil.

Grondeigenaar NS heeft te kennen gegeven dat toekomstige verkoop van het terrein haar uiteindelijke doel is. In mei 2025 heeft een bestuurlijk overleg met NS plaatsgevonden. Daarbij is afgesproken dat de gemeente één jaar de tijd krijgt om de ontwikkelmogelijkheden van de Volkstuinen locatie te onderzoeken. In die periode heeft NS toegezegd niet over te gaan tot verkoop van de locatie aan een derde.

Concreet zijn de onderstaande varianten onderzocht waarbij gekeken is naar de ruimtelijke en financiële componenten.

1. Model in de tuinen:

Extensief model, uitgaande van kleinschalig wonen in het groen en toevoeging van circa 30 woningen.

2. Model rond de tuinen:

Intensief model, uitgaande van grotere bouwvolumes langs het spoor en toevoeging van circa 105 woningen.

3. Model tuinpark:

Model waarbij wordt ingezet op behoud en versterking van bestaande groene kwaliteiten en ruimte voor ontmoeting. In dit model worden geen woningen toegevoegd.

Kader

- Ontwikkelperspectief De Kien
- Visie op hoger bouwen
- Gebiedsprogramma Centrum&Schil
- Raamwerk openbare ruimte Centrum&Schil

Kern van de boodschap

Uit de verkenning is gebleken dat een ontwikkeling op basis van toevoeging van nieuwe woonfuncties financieel niet haalbaar is. Er is sprake van een fors

geschat negatief exploitatietekort. Omdat NS te kennen heeft gegeven geen afstand te willen doen van haar positie en ontwikkelmogelijkheden op de langere termijn, gaat het college in gesprek met NS om een tijdelijke invulling op basis van model 3 te verkennen.

Nadere toelichting

De locatie kent ruimtelijk de nodige beperkingen, zoals de geïsoleerde ligging, de vorm van het perceel, het ontbreken van een volwaardige ontsluiting voor (auto)verkeer en de aanwezige hoogteverschillen. Door ProRail is dit voorjaar een nieuwe demarcatiegrens voor het spoor gedeeld. Hierin claimen zij op verschillende plekken ruimte langs het spoor voor toekomstige ontwikkelingen. Deze demarcatie heeft ook invloed op de Volkstuinen en resulteert in een extra zone langs het spoor waar niet gebouwd kan worden. Dit ruimtebeslag beperkt de ontwikkelmogelijkheden en de hoeveelheid woningen die redelijkerwijs toegevoegd kunnen worden. Deze factoren tezamen maken een financieel haalbare ontwikkeling niet mogelijk.

In de huidige situatie kent de locatie een aantal unieke kwaliteiten in de vorm van verblijf, ontmoeting en groen. Deze kwaliteiten zijn deels van oudsher ontstaan en worden versterkt door actieve gebruikers in het gebied. Dit levert een positieve bijdrage aan de sociale cohesie in de wijk. De locatie vormt hierdoor een uniek stukje Deventer op het scharnierpunt tussen Stadscampus de Kien en de wijk Voorstad.

Recent zijn de uitkomsten van de verkenning met NS gedeeld. NS heeft aangegeven geen afstand te willen doen van haar positie en wenst de ontwikkelmogelijkheden open te houden. Op basis van dat standpunt gaan we met NS in gesprek om te verkennen of een tijdelijke invulling op basis van model 3 mogelijk is, bijvoorbeeld voor een periode van 5 jaar. NS heeft een positieve grondhouding uitgesproken om deze tijdelijke invulling samen te verkennen.



Volkstuinenlocatie

Variantenstudie

december 2025

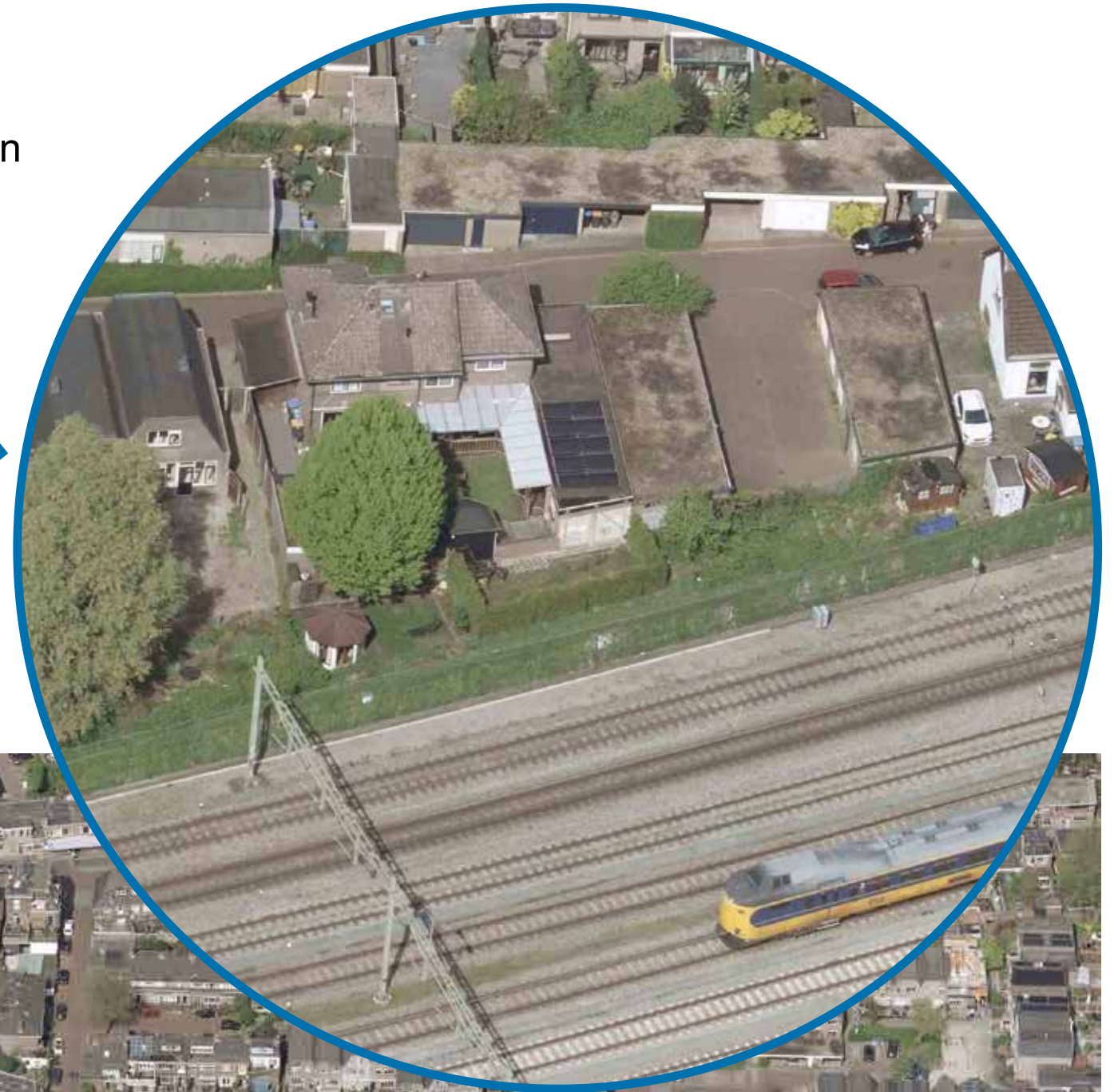
Locatie en directe omgeving



Bestaande doorgangen ongeschikt als hoofdontsluiting

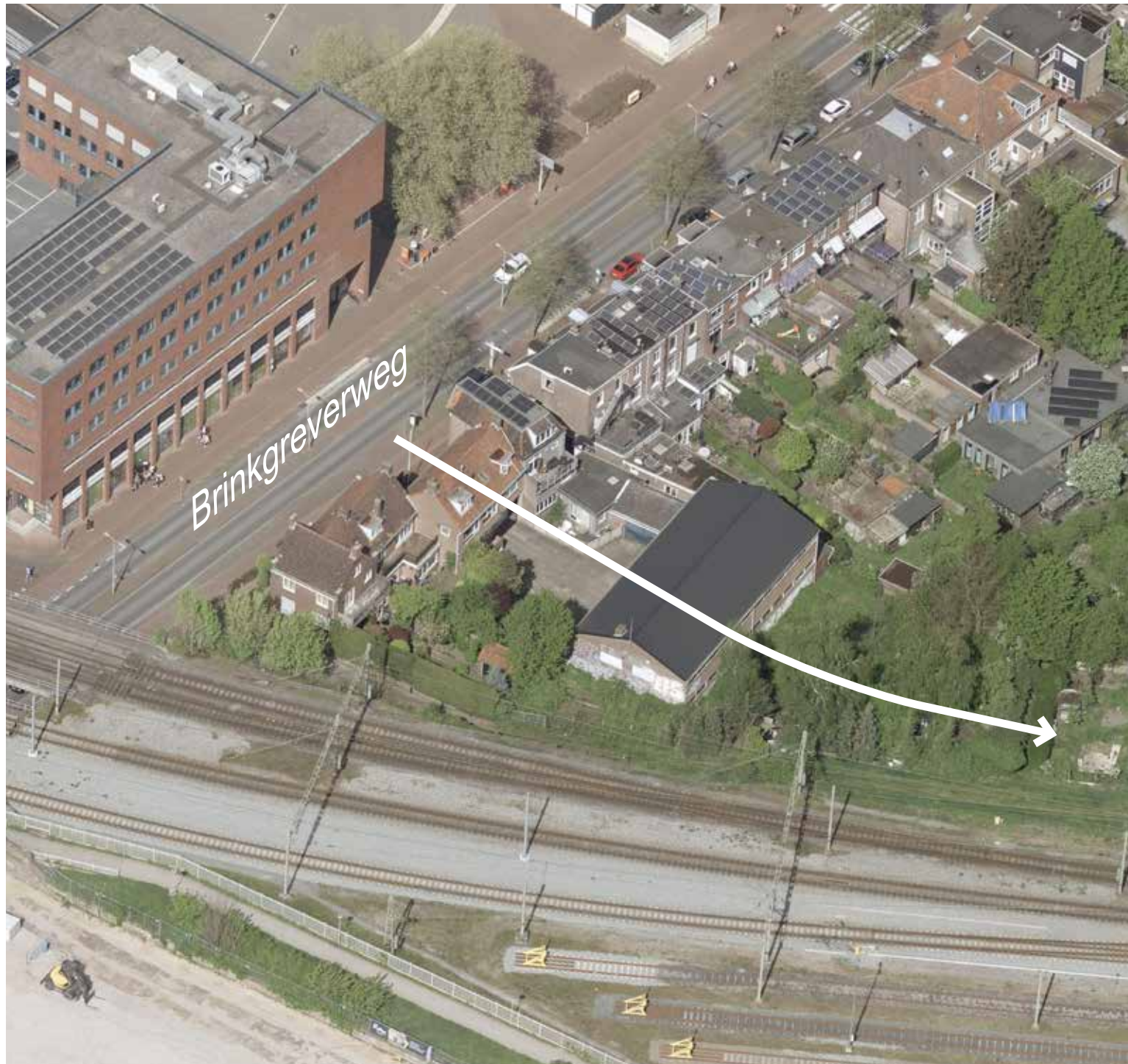
Doorgang vanaf de Rozengaarderweg (westzijde): te smal als ontsluiting voor een woonbuurt. Karakteristieke bebouwing.

Doorgang vanaf de Rozengaarderweg (oostzijde)/Veenweg: smal i.c.m. achtertuinen, lange afstand en slechte aanhechting op hoofdwegenstructuur.

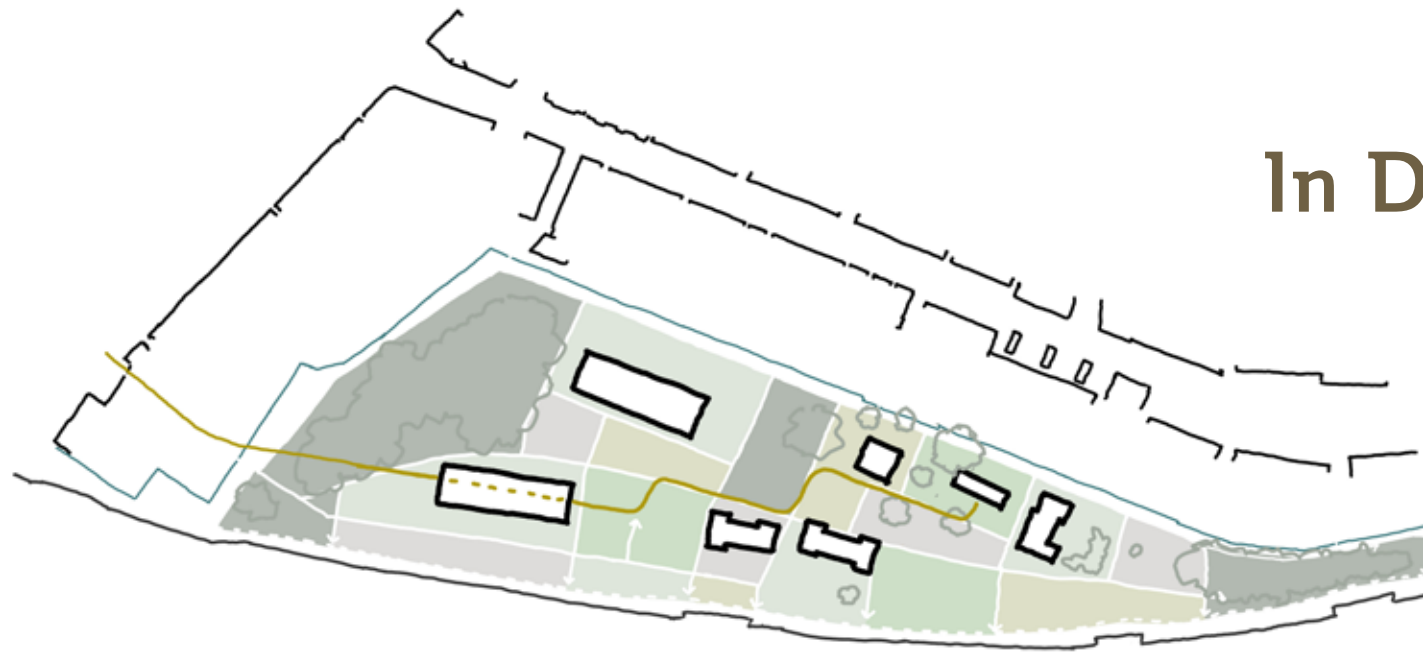


Hoofdontsluiting vanaf de Brinkgreverweg is ruimtelijk gezien optimaal

- Om het rustige karakter te behouden: bij voorkeur zo min mogelijk auto's door de volkstuinten (noordzijde plangebied)
- Evt. (bezoekers)parkeren zoveel mogelijk afvangen in de strook langs het spoor.
- Lastige inpassing auto-ontsluiting aan de Rozengaarderweg (o.a. koplampen, smalle straat)

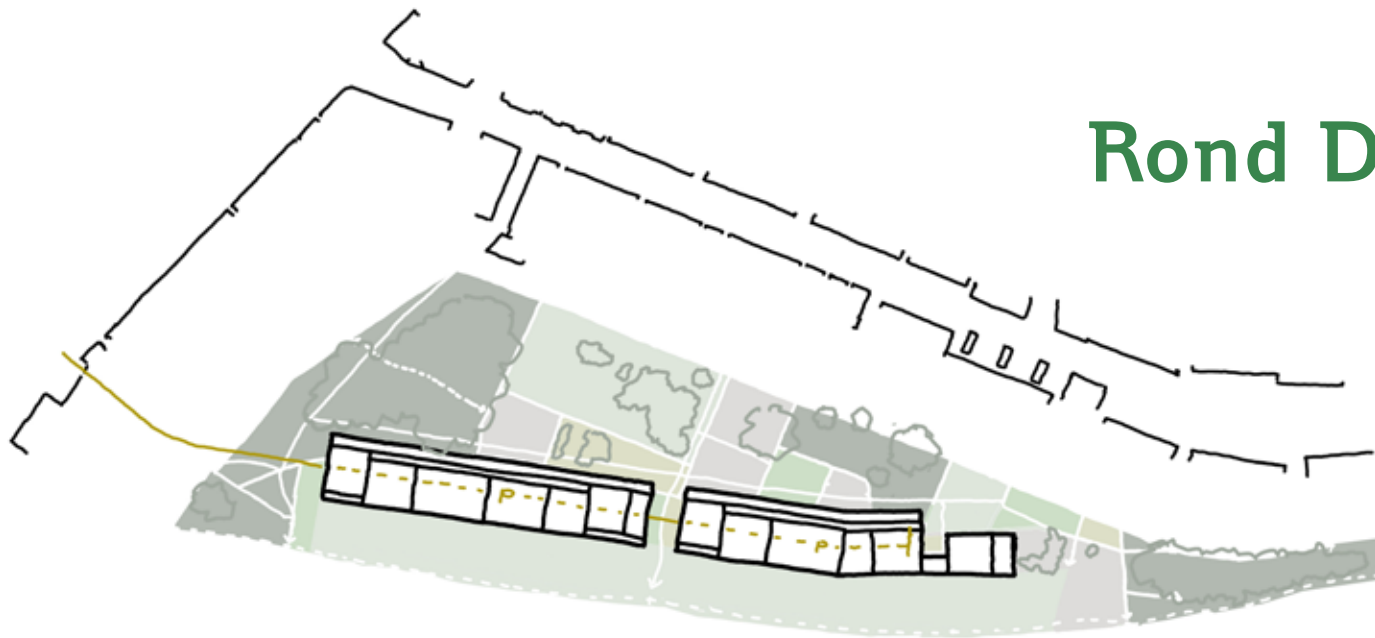


Model 1 In De Tuinen



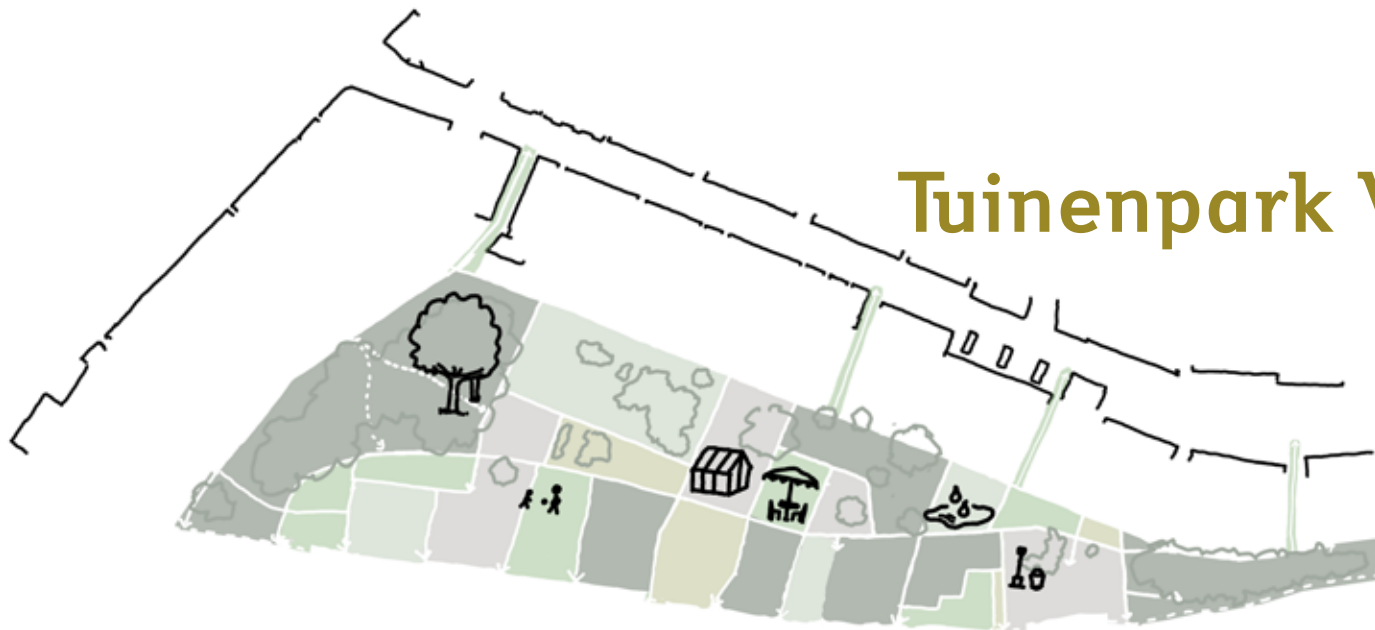
- Losse volumes (appartementen en vrijstaand) versterken in positie en beeld het volkstuinenkarakter
- goed doorwaadbaar 'volkstuinen'-park met de huidige opzet als basis
- zorgvuldige aandacht voor de private buitenruimtes: tuinen zijn klein, maar maken deel uit van het omliggend groen
- auto's staan in private of gedeelde garages

Model 2 Rond De Tuinen



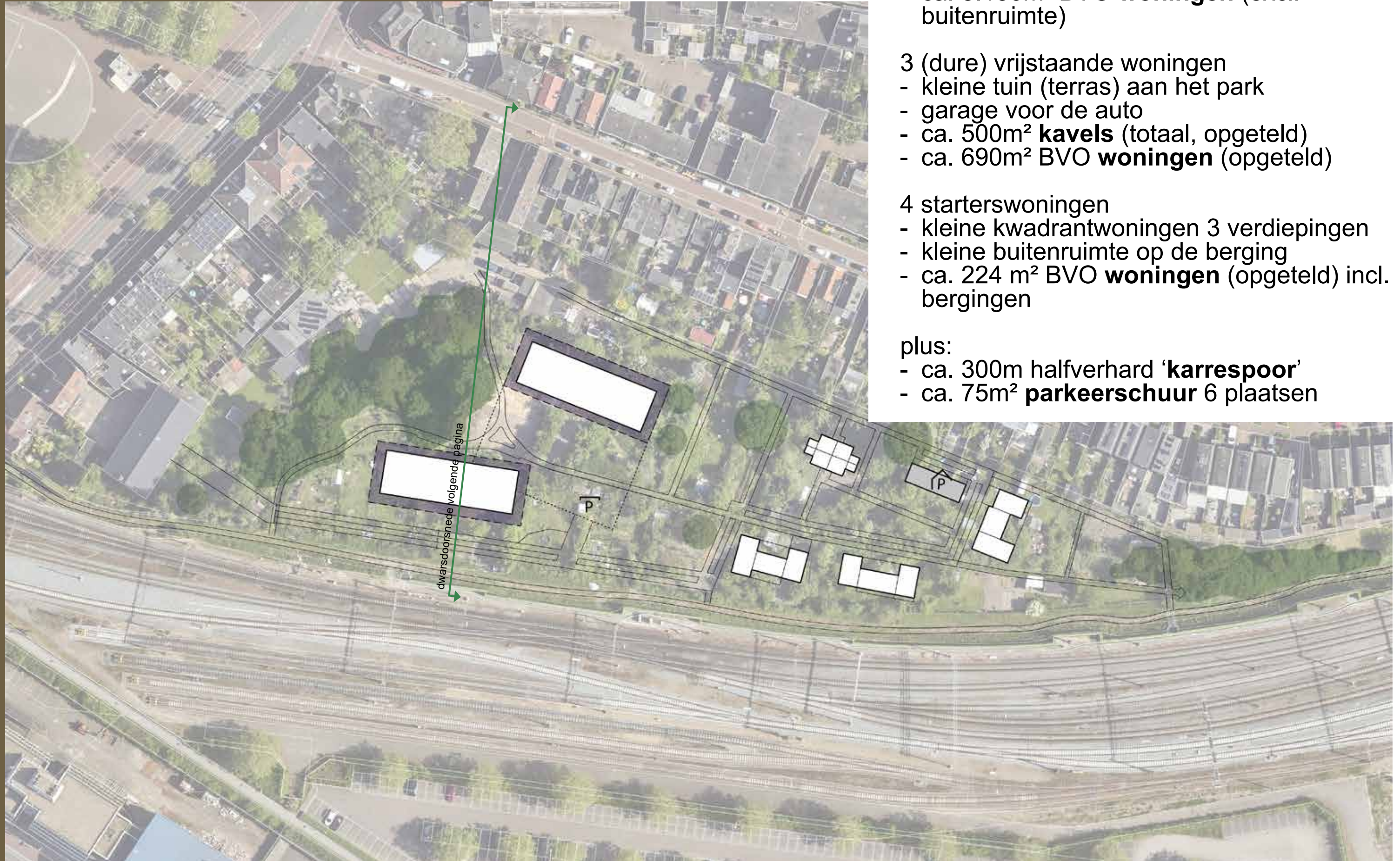
- Lange, in hoogte afgewisselde bebouwing aan de zuidzijde als 'afsluiting' van het bouwblok.
- een 'vrijgespeeld' volkstuinen-park met ruimte voor deelgebruik van grond en voorzieningen
- parkeren uit het zicht onder de woningen (begane grond, optioneel licht verdiept).

Model 3 Tuinenpark Voorstad



- Volle inzet op kwalitatieve groenruimte t.b.v. Voorstad; bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden.
- Ruimte voor ontmoeting, gezondheid (verbouwen van groente) en spelen.
- Geen nieuwe auto-entree nodig,

Model 1 In De Tuinen



- 20(+) appartementen (duur)
 - ca. 1.300m² BVO **kelder** met 26pp en bergingen
 - ca. 3.130m² BVO **woningen** (excl. buitenruimte)

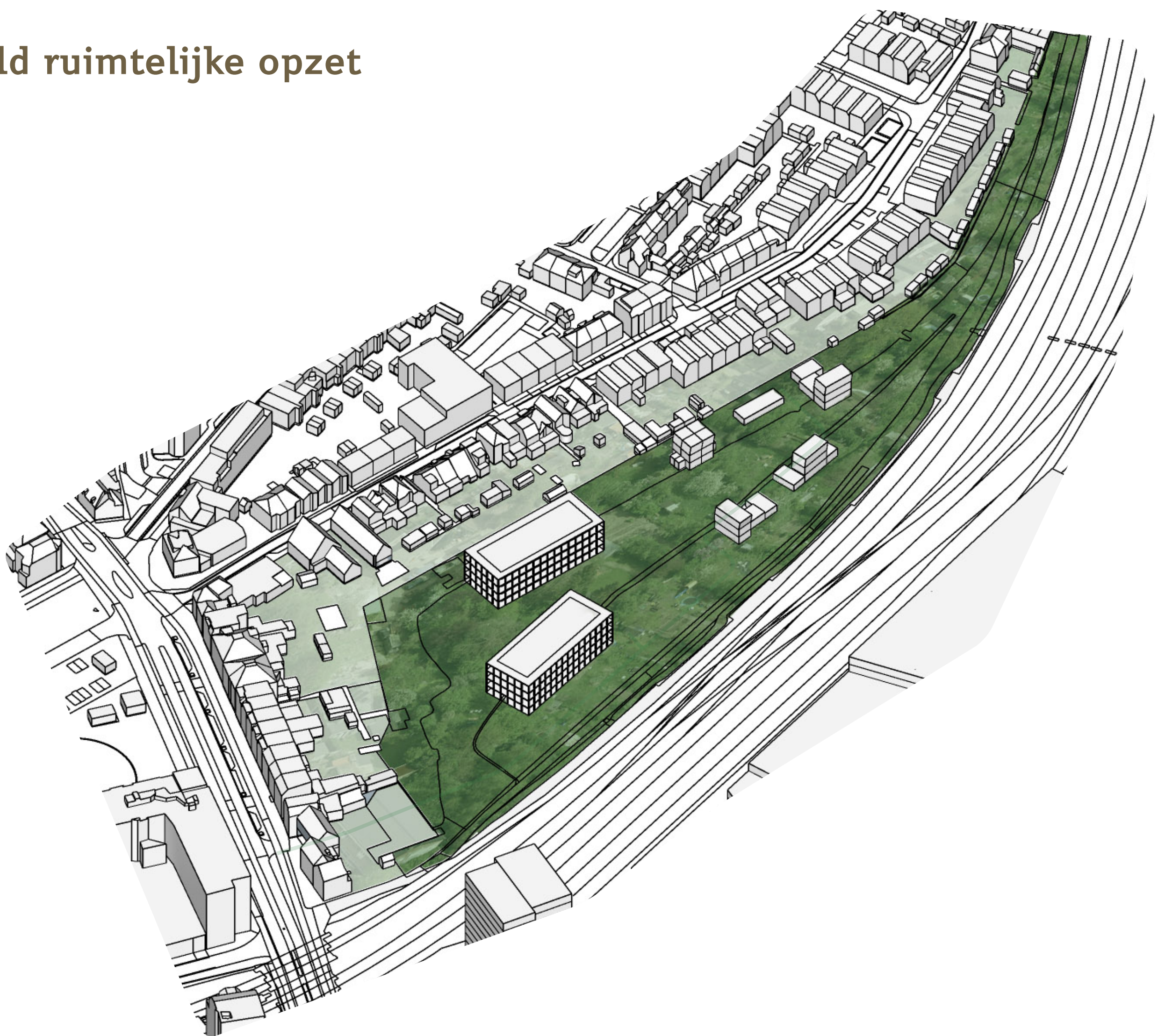
- 3 (dure) vrijstaande woningen
 - kleine tuin (terras) aan het park
 - garage voor de auto
 - ca. 500m² **kavels** (totaal, opgeteld)
 - ca. 690m² BVO **woningen** (opgeteld)

- 4 starterswoningen
 - kleine kwadrantwoningen 3 verdiepingen
 - kleine buitenruimte op de berging
 - ca. 224 m² BVO **woningen** (opgeteld) incl. bergingen

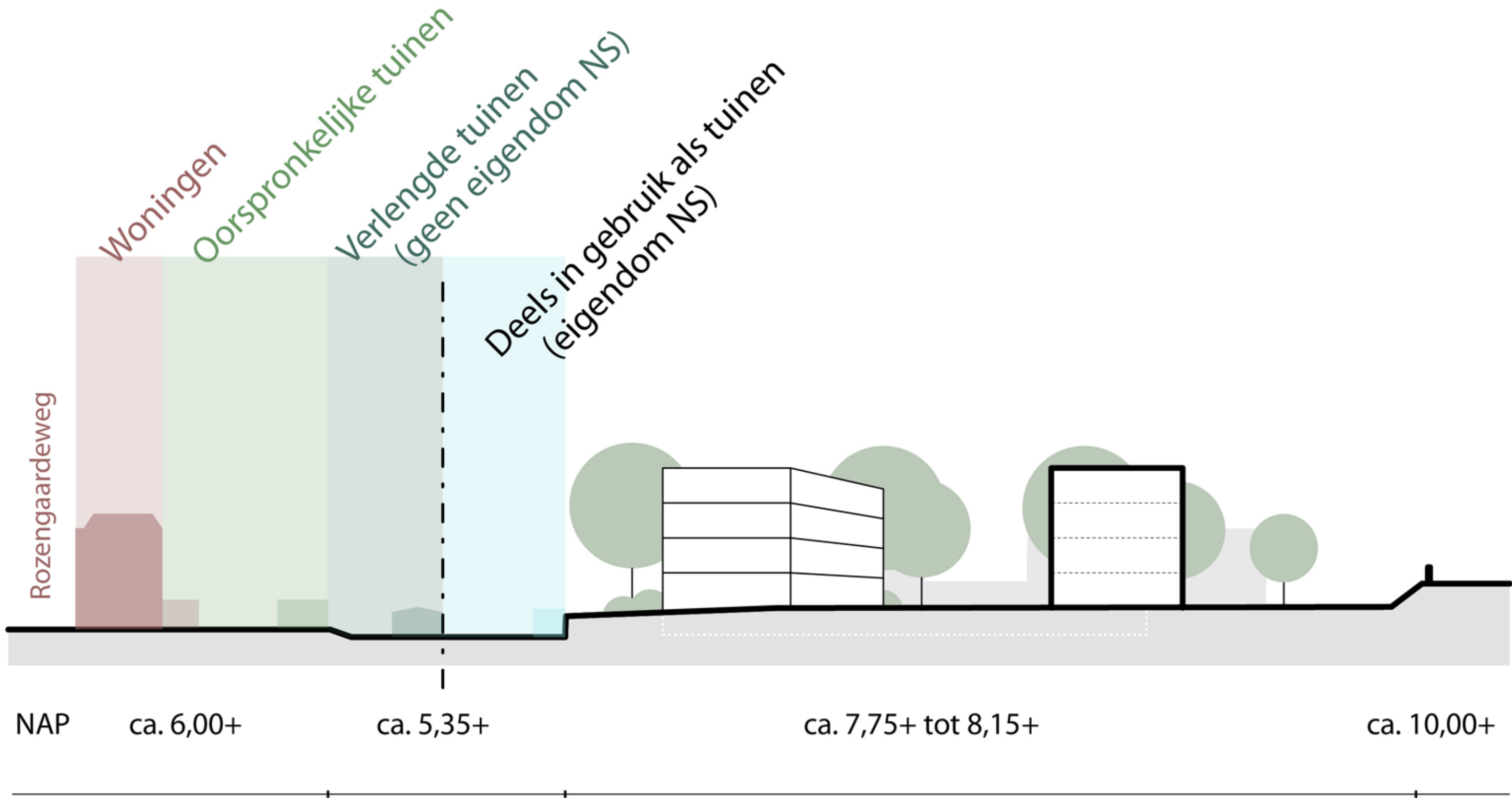
plus:

- ca. 300m halfverhard '**karrespoor**'
- ca. 75m² **parkeerschuur** 6 plaatsen

3D-beeld ruimtelijke opzet



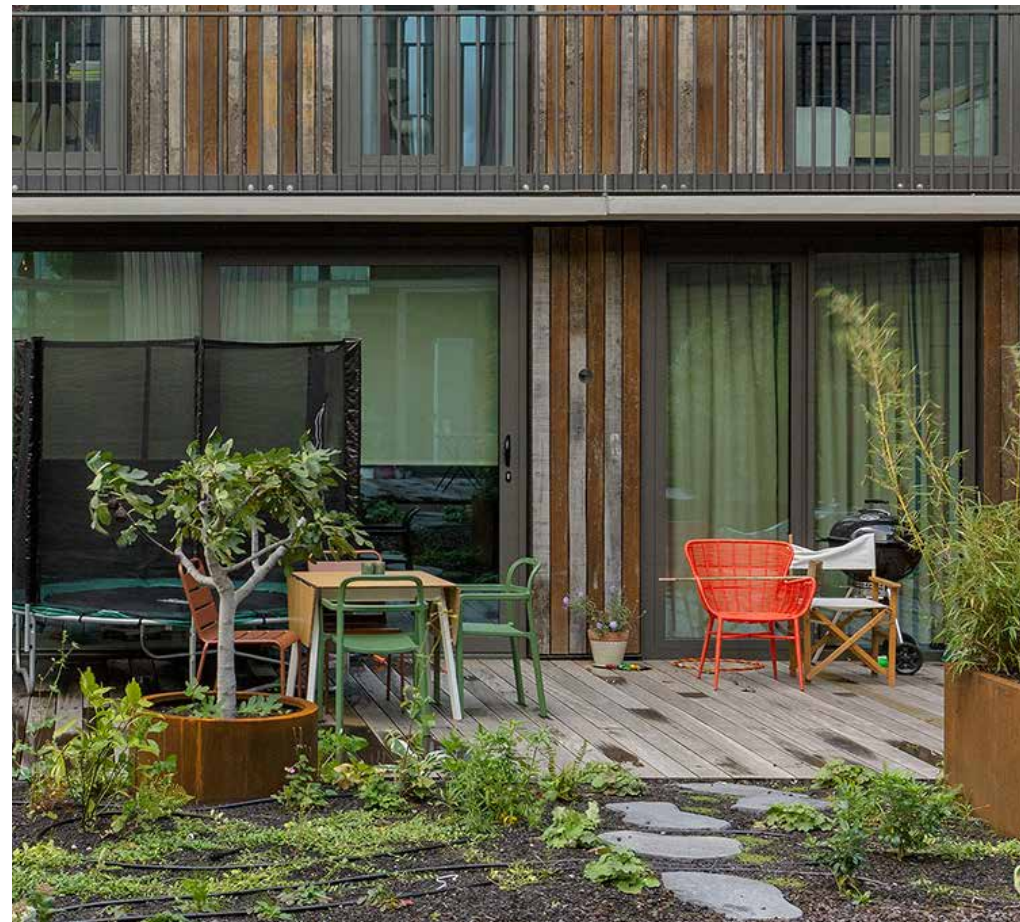
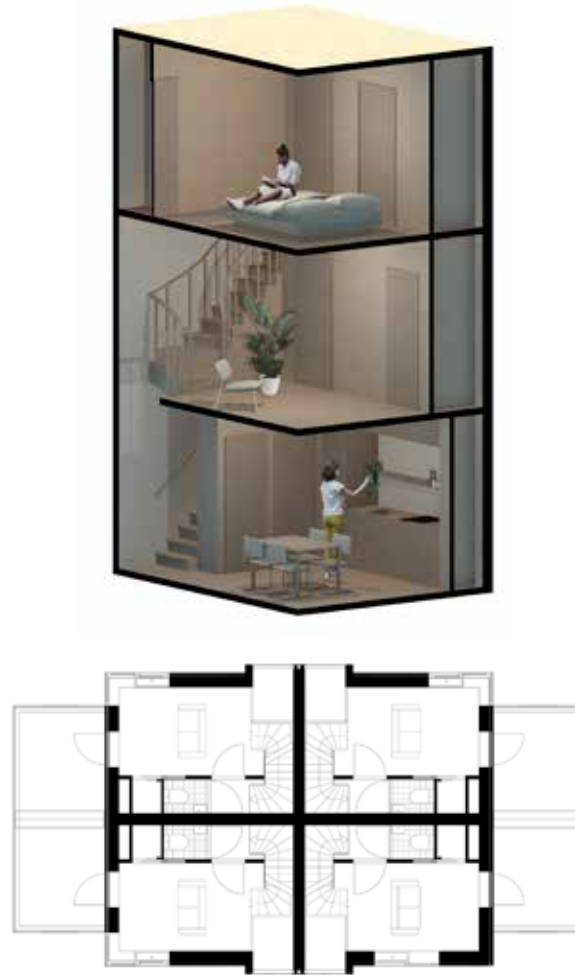
Dwarsdoorsnede (indicatie)



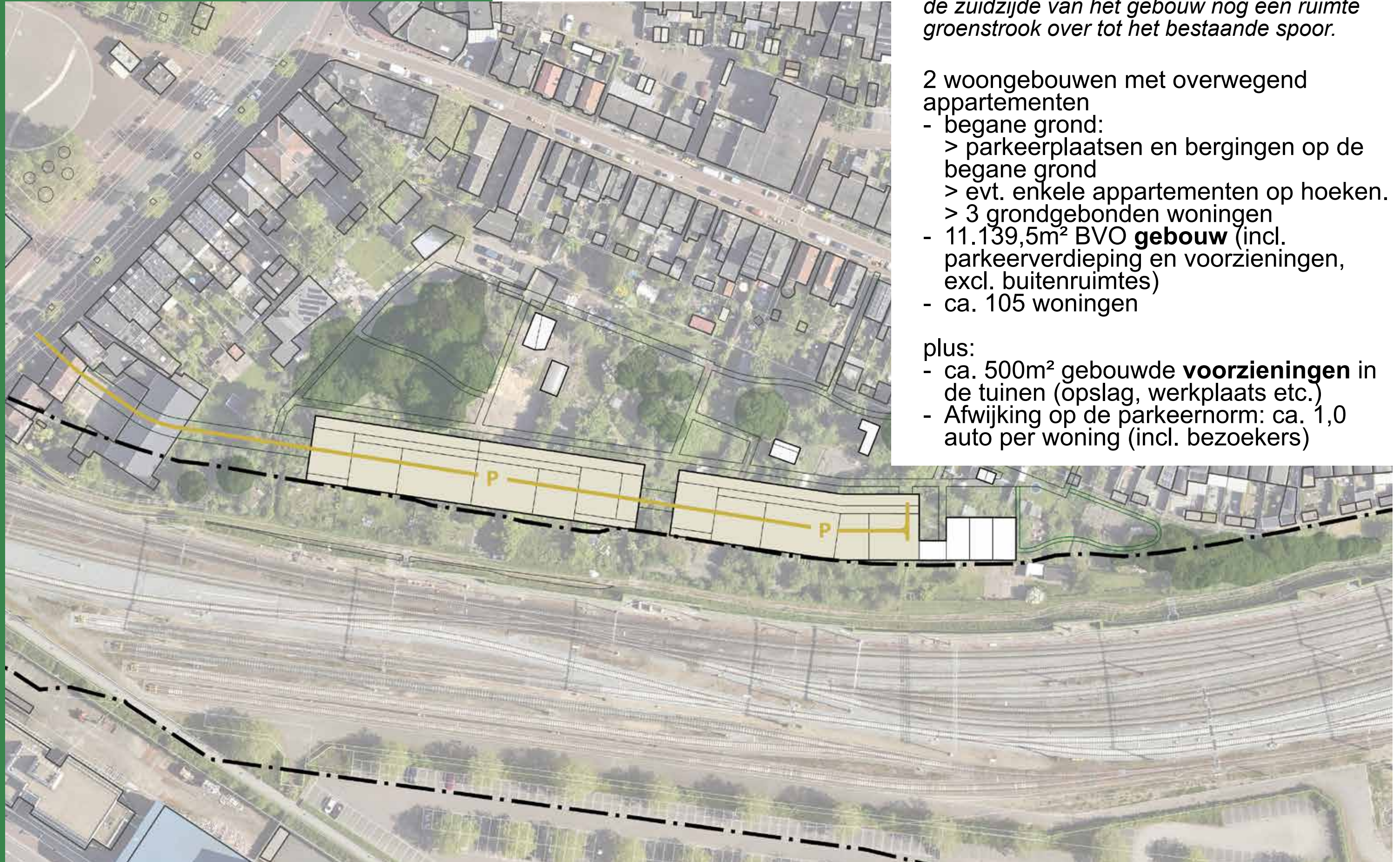
Vormgeving aansluitend op de tuinen



Vormgeving en buitenruimtes aansluitend op de tuinen



Model 2 Rond De Tuinen



Dit model Rond De Tuinen is gemaakt met de ruimte die overblijft op basis van de 'Uiterste systeemgrens' volgens 'Toekomstvisie Deventer' van ProRail. Daardoor blijft aan de zuidzijde van het gebouw nog een ruimte groenstrook over tot het bestaande spoor.

2 woongebouwen met overwegend appartementen

- begane grond:
 - > parkeerplaatsen en bergingen op de begane grond
 - > evt. enkele appartementen op hoeken.
 - > 3 grondgebonden woningen
- 11.139,5m² BVO **gebouw** (incl. parkeerverdieping en voorzieningen, excl. buitenruimtes)
- ca. 105 woningen

plus:

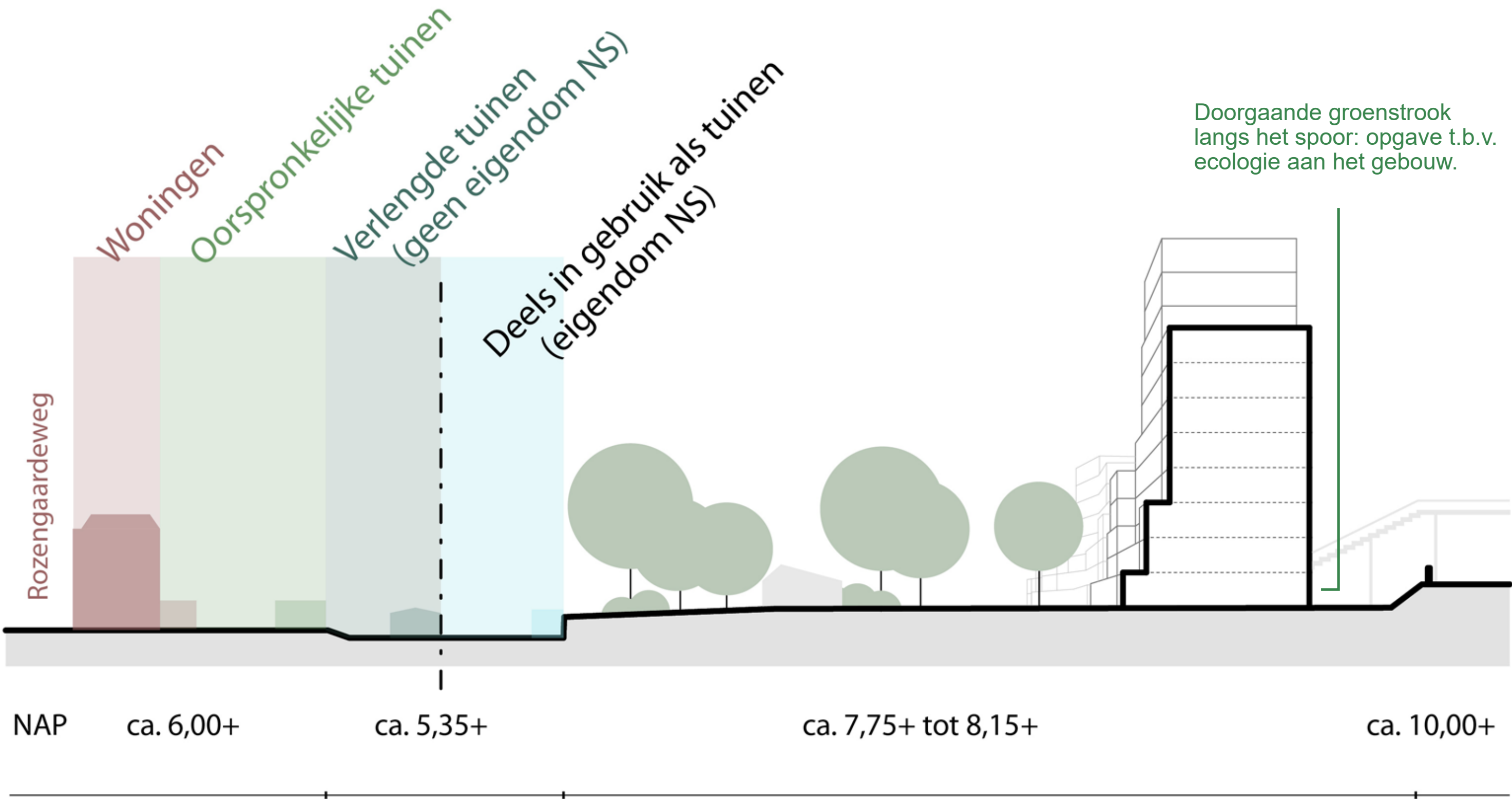
- ca. 500m² gebouwde **voorzieningen** in de tuinen (opslag, werkplaats etc.)
- Afwijking op de parkeernorm: ca. 1,0 auto per woning (incl. bezoekers)

3D-beeld ruimtelijke opzet



Dwarsdoorsnede (indicatie)

Dit profiel toont het oude model vóór de demarcatie. De nieuwbouw schuift in het nieuwe model ca. 9 meter naar links, maar wordt minder hoog. De schaduwstudie op de volgende pagina is wél gebaseerd op het nieuwe model.

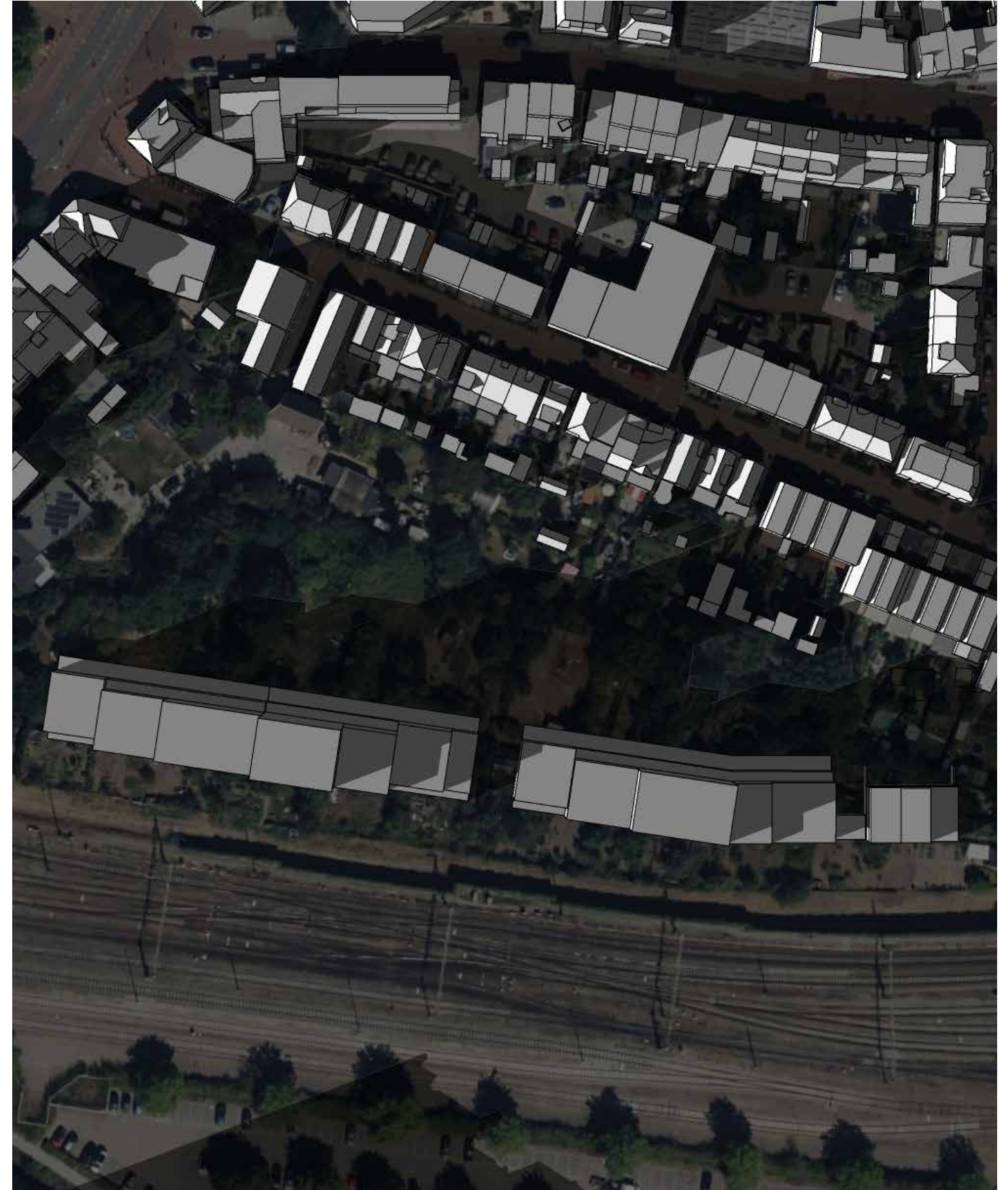


Model Rond De Tuinen o.b.v. demarcatie Slagschaduw (indicatie)

- 21 maart, 15:00u



- 21 maart, 18:00u



Dakterrassen, diversiteit woningtypen en aanlanding gebouwen in de tuinen



De volkstuinen - karakter



Bijpassend spelen en educatie: natuurlijk en uitdagend



Model 3 Tuinenpark Voorstad

Geen woningen, maar een openbaar park in Centrum&Schil voor bestaande en nieuwe inwoners van Voorstad en omgeving.

Kosten

- Huisvesting voorzieningen (kassen, opslag, werkplekken etc.)
- Exploitatie en beheer (stichting, Voedselbank, etc.)
- Aankoop ten behoeve van, en aanleg van goede verbindingen (m.n. Rozengardeweg)

Opbrengsten; vooral maatschappelijk

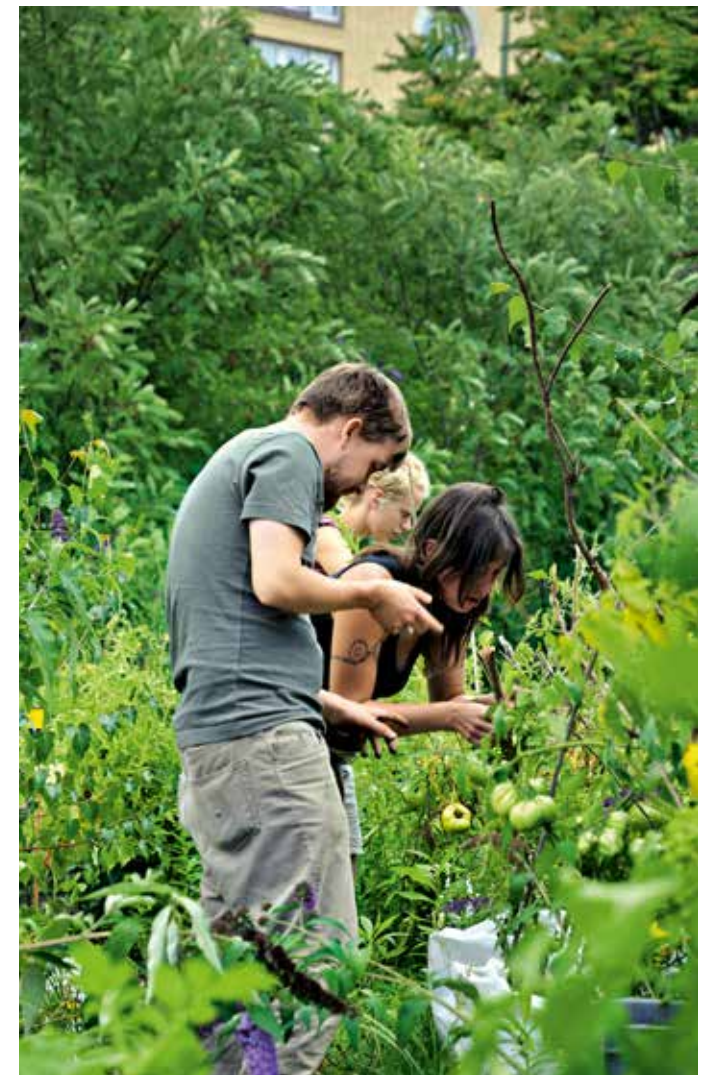
- Gezondheid: ontspannen, groene plek in een versteende wijk in drukke omgeving.
- Gezondheid: openbare volkstuin met toegankelijkheid tot en educatie over gezonde voeding
- Sociaal: ontmoetingsfunctie voor bestaande, dichtbebouwde buurt.
- Overwogen kan worden om enkele stukken grond die in gebruik zijn als achtertuin uit te ruilen / definitief te verkopen.



(Voor)stadsmoestuin, bijvoorbeeld i.s.m. de Voedselbank



Telen en delen, ook van ruimtes



Kansen en risico's

Algemeen

Kansen

Locatie - Algemeen

- Uitgelezen kans om in deze wijk een nieuw (hoger) segment toe te voegen dat complementair kan zijn aan de overwegend goedkopere woningtypes in de omgeving.
- Ligging dichtbij station en voorzieningen (centrum). Kans voor inzet op alternatieven voor autobezit en -gebruik.
- Fietsverbindingen van, naar en door het gebied eenvoudig te realiseren.
- Mogelijkheden ten behoeve van ruimte voor ontmoeten en verblijven in het groen, doorwaardebaarheid realiseren creëert meerwaarde voor de bestaande wijk.

Risico's

- Maatschappelijke weerstand tegen vormen van woningbouwontwikkeling in dit gebied waarschijnlijk.
- In huidige situatie geen goede wegontsluiting beschikbaar. Met name gevolgen voor bereikbaarheid hulpdiensten. Altijd planmatige en financiële consequenties.
- Ligging langs de spoorbundel: algehele milieurisico's (geluid, trillingen, externe veiligheid en afhankelijkheid van spoorplannen NS en ProRail.
- Geen gegevens bekend over bodemgesteldheid en eventuele risico's op verontreiniging.

Kansen en risico's

Per model

Kansen

Risico's

Model 1 -

In De Tuinen

- Ontspannen woningaantallen betekent goed inpasbare parkeereis in het plan.
- Door kleine volume en ligging in het groen ook kansen om te experimenteren met CPO, houtbouw/bio-based bouwen of andere manier van circulaire/duurzame bouw.

- Vormgeving toegangswegen en parkeerruimte: Bij 'karrespoor' kunnen nieuwe bewoners later alsnog volwaardige voorzieningen eisen.
- Nog onvoldoende in beeld of het voorzieningen-niveau aansluit bij de beoogde doelgroep van deze variant.
- Relatief kortere afstand van nieuwe bebouwing tot de bestaande bebouwing

Model 2 -

Rond De Tuinen

- Parkeerexploitatie: Als op te lossen bij De Kien is dat goed medegebruik naast de bestaande kantoorfuncties (verschillende aanwezigheid op de dag). Dus minder ruimte nodig en impuls voor rendement parkeerhub.
- Uitgelezen kans om substantieel eenheden toe te voegen en een significante bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave in de Centrumschil / Deventer algemeen.
- Afhankelijk van ontwikkelstrategie een mooie kans om voor een deel sociale huur toe te voegen.
- Locatie is perfect voor het trekken van jonge professionals (dicht bij station) die we als Deventer nadrukkelijk willen aantrekken
- Door 'stevige' volumes toe te voegen langs het spoor kan hinder van de spoorlijn op de bestaande wijk worden verkleind.
- Een groter aantal woningen draagt bij aan de haalbaarheid en het gebruik van een gedeeld 'volkstuinten-park'
- Relatief grotere afstand tussen bestaande en nieuwe bouwvolumes.

- Afhankelijkheid: Parkeren elders oplossen. Bestaande aanliggende straten hebben geen ruimte, passerelle over spoorbundel afhankelijk van toestemming NS en door ontwikkeling parkeerhub De Kien.
- Variant B wijkt af van de parkeernorm. Gezamenlijke parkeerruimte vanaf de Brinkgeverweg mee te nemen, als mogelijkheid om aan de parkeernorm te voldoen (ook afhankelijkheid).
- Draagvlak voor toevoeging van groter volume / hoger bouwen en meer woningaantallen roept mogelijk extra weerstand vanuit de omgeving.

Model 3

Tuinenpark Voorstad

- Met weinig investeringen aan de inrichting kan een groen park worden gerealiseerd voor een versteende wijk.
- De identiteit van de plek blijft grotendeels behouden, maar toegankelijk gemaakt voor omwonenden.
- De slechte toegankelijkheid (voor auto's etc.) vormt de positieve basis voor een plek voor recreatie, ontmoeting en spelen.

- Er zijn weinig inkomsten; afhankelijk van exploitatie door bijv. een maatschappelijke dienst / stichting
- Uitdaging: Sociale controle door gebrek aan zicht van omwonenden
- Uitdaging: Duidelijke en aantrekkelijke wandelverbindingen met Voorstad

