



gemeente  
**Deventer**



# MASTERPLAN

## De Marke Noord

### Deventer

7 april 2026



De Marke Noord

## Colofon

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van:  
Gemeente Deventer

Het kaartmateriaal in dit document is gemaakt door BGSV. Er zijn tevens referentiebeelden opgenomen. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto of beeld, dan kunt u contact opnemen met BGSV.

Rotterdam, 7 april 2026

adres Westblaak 51  
3012 KD Rotterdam

† 010 240 05 40  
✉ [bgsv@bgsv.nl](mailto:bgsv@bgsv.nl)  
www.bgsv.nl

**BGSV**

bureau voor stedenbouw en landschap

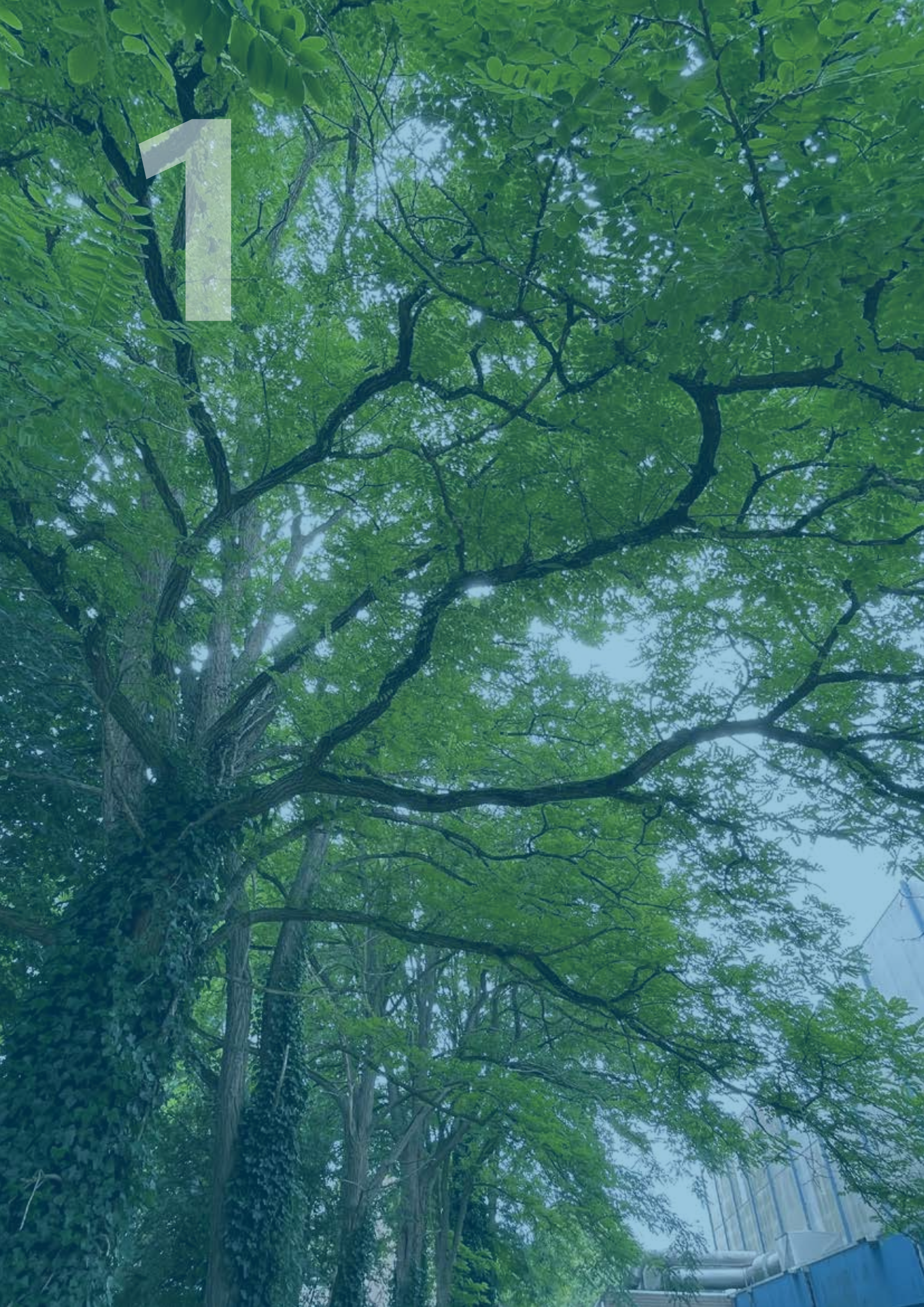


Wolbert van Dijk  
landscape / urbanism

**ARCHITECTUUR  
MAKEN**

# INHOUD

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>4</b>
• Aanleiding	
• Doel	
• Participatie	
• Nota van Uitgangspunten	
• Leeswijzer	
<b>2. Ambities en kansen</b> .....	<b>10</b>
• Plangebied en huidige functies	
• Ontwikkelingsgeschiedenis	
• Leefbaarheid en programma	
• Mobiliteit en parkeren	
• Circulair	
• Ecologie, biodiversiteit, natuurinclusiviteit en bomen	
• Klimaatadaptief	
• Energie	
<b>3. Participatie</b> .....	<b>28</b>
• Eerste brede bewonersavond	
• Tweede brede bewonersavond	
• Platform Wonen	
• Derde brede bewonersavond	
<b>4. Stedenbouwkundige opzet en randvoorwaarden</b> .....	<b>34</b>
• Nieuwe identiteit	
• Groen casco	
• Sociaal duurzaam	
• Duurzaamheid	
• Bereikbaarheid en mobiliteit	
<b>5. Beeldkwaliteit op hoofdlijnen</b> .....	<b>62</b>
• Complex	
• Sfeer architectuur	
• Sfeer buitenruimte	
<b>Bijlagen</b> .....	<b>76</b>
1. Programma en proefverkaveling	
2. Parkeervarianten: parkeernorm 2025 en inschatting vooruitlopend op de parkeernorm 2026	
3. Terugkoppeling participatie	
4. Bezinning	
Separate bijlagen:	
5. Bomeneffectrapportage	
6. Waterhuishoudkundig rapport	



# INLEIDING



Locatie De Marke Noord

# 1. INLEIDING

## Aanleiding

De gemeente Deventer zet een belangrijke stap in het realiseren van haar woningbouwambities met de ontwikkeling van circa 250 nieuwe, grotendeels betaalbare woningen op de locatie De Marke Noord. Deze locatie ligt in Keizerslanden, een naoorlogse wijk die de afgelopen jaren een indrukwekkende transformatie heeft doorgemaakt. Deventer kent een grote woningbehoefte en De Marke Noord biedt een uitgelezen kans om hier binnenstedelijk te verdichten. Door de verplaatsing van de huidige school en sporthal naar een locatie ten zuiden van de Lebuinuslaan ontstaat ruimte voor een toekomstgerichte woonomgeving.

Als initiatiefnemer stelt de gemeente een Masterplan op dat de stedenbouwkundige visie voor het gebied op hoofdlijnen schetst. Het Masterplan vormt het kwalitatieve kader voor verdere uitwerking in onder andere het Omgevingsplan, het Inrichtingsplan voor de openbare ruimte en de benodigde omgevingsvergunningen. Ook zal het de kwalitatieve leidraad zijn op basis waarvan de uitvraag aan de ontwikkelende partijen zal worden gedaan. In het Masterplan zijn ambities en randvoorwaarden geformuleerd, waarmee de gemeente gericht op zoek kan gaan naar een ontwikkelende partij en architect die de gekozen koers verder vormgeven binnen de gestelde ambities en randvoorwaarden. Dit dient uitgewerkt te worden in onder andere een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Aan de basis van het Masterplan ligt een proefverkaveling (zie bijlage 1) die als onderbouwing dient voor de haalbaarheid van de ontwikkeling.

## Doel

Met dit Masterplan bouwen we aan een nieuw woonmilieu, dat niet alleen mooi is, maar ook toekomstbestendig. We zetten in op duurzame structuren die generaties lang meegaan en klimaatbestendig zijn, met respect voor het bestaande én de omgeving waarin ze wortelen. Het doel van het project De Marke Noord is om binnen 5 jaar (start bouw laatste woning uiterlijk 2030) minimaal 250 nieuwe woningen te realiseren voor al die mensen die (urgent) op zoek zijn naar een woning. De Marke Noord wordt daarmee een nieuwe, onderscheidende buurt in Deventer waar een diversiteit aan mensen prettig samenleeft.

## Participatie

Op maandagavond 15 december 2025 hebben circa 30 omwonenden en belanghebbenden een informatiebijeenkomst in de Koningskerk bezocht om meer te weten te komen over de plannen voor De Marke Noord. Tijdens deze avond werd kort de stand van zaken verteld, wat er in een Masterplan staat en waar in de periode erna nog aan zou worden gewerkt. Daarna konden bezoekers aan de hand van panelen in gesprek over het Masterplan en konden ze aangeven wat zij belangrijk vinden in de nieuwe wijk.

Dit was de tweede informatieavond ter voorbereiding op het Masterplan. In maart 2025 is er namelijk al een eerste informatieavond georganiseerd, ter voorbereiding op de Nota van Uitgangspunten. In hoofdstuk 3 is het uitgebreide verslag te lezen van de avond en hoe de opmerkingen van de stakeholders zijn verwerkt in het Masterplan. Op 16 februari 2026 is het concept Masterplan toegelicht aan de geïnteresseerden van Platform Wonen. Op 12 maart 2026 vond de laatste participatieavond plaats in het kader van het Masterplan. Hierin is een terugkoppeling gegeven over de voortgang en hoe de opmerkingen van de belanghebbenden zijn vertaald in het Masterplan.



*Sportvelden aan noordzijde van het plangebied*



*Zicht op de school vanaf de Lebuïnuslaan*

## Nota van uitgangspunten

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is door de gemeente, voorafgaand aan dit Masterplan, de Nota van Uitgangspunten Marke Noord opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2025. Deze Nota vormde de basis voor het Masterplan.

De volgende kernwaarden gelden voor De Marke Noord:

- Nieuwe identiteit
- Groen casco
- Sociaal duurzaam
- Duurzaamheid
- Bereikbaarheid en mobiliteit

Hierin staan per beleidsterrein de ambities beschreven waaraan de ontwikkeling zal moeten voldoen. In dit Masterplan zijn de ambities nader uitgewerkt. Het Masterplan zal niet de hele Nota van Uitgangspunten herhalen. Beide stukken liggen in elkaars verlengde en zullen samen de uitvraag naar de ontwikkelende partijen/architecten vormen. In dit Masterplan worden per beleidsterrein de belangrijkste ambities puntsgewijs opgenoemd. Daarna wordt beschreven hoe deze ambities zijn uitwerkt in het Masterplan. De achtergrond van de ambities is te lezen in de Nota van uitgangspunten.

## Leeswijzer

Na de inleiding in hoofdstuk 1 worden in hoofdstuk 2 de ambities en kansen beschreven uit de gebiedsanalyse en samengevat uit de Nota van Uitgangspunten. In hoofdstuk 3 worden de belangrijkste opmerkingen uit de participatie beschreven en wat we hiermee hebben gedaan. In bijlage 3 zijn de volledige verslagen van de avonden toegevoegd. In hoofdstuk 4 wordt de stedenbouwkundige opzet toegelicht aan de hand van de kernwaarden uit de Nota van Uitgangspunten. Als laatste wordt in hoofdstuk 5 de beeldkwaliteit op hoofdlijnen beschreven. In bijlage 1 is een proefverkaveling toegevoegd als bewijs dat het gewenste programma te realiseren is met de bijbehorende parkeernormen. Dit is een mogelijke uitwerking.



2



# AMBITIES & KANSEN



Laan van Borgele



Lebuïnuslaan



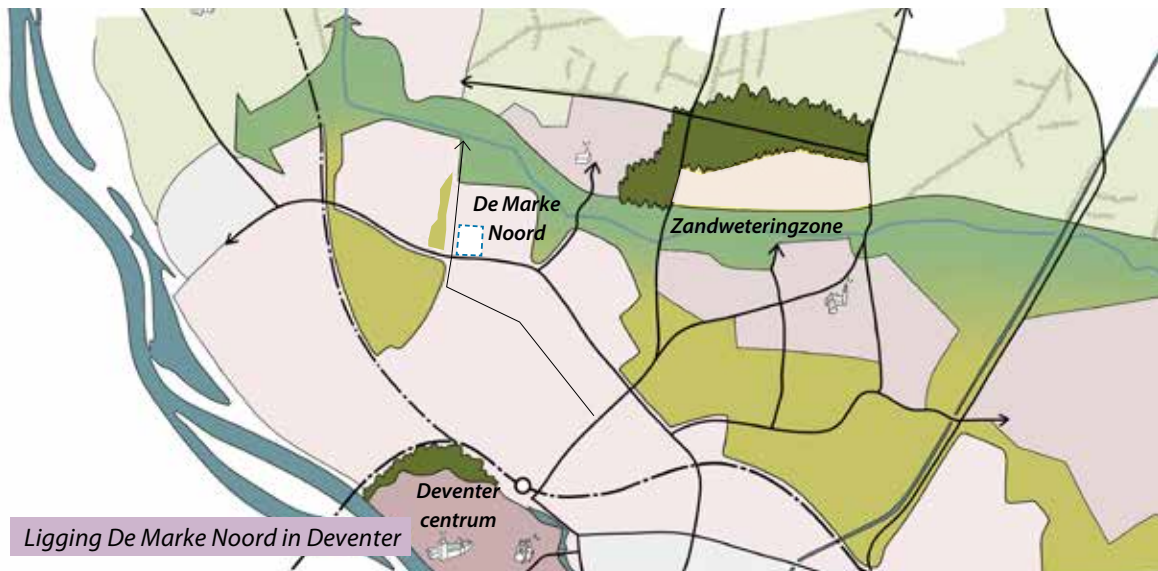
Keizerspad



Landsherenpoort



Landsherenkwartier



Ligging De Marke Noord in Deventer

## 2. AMBITIES EN KANSEN

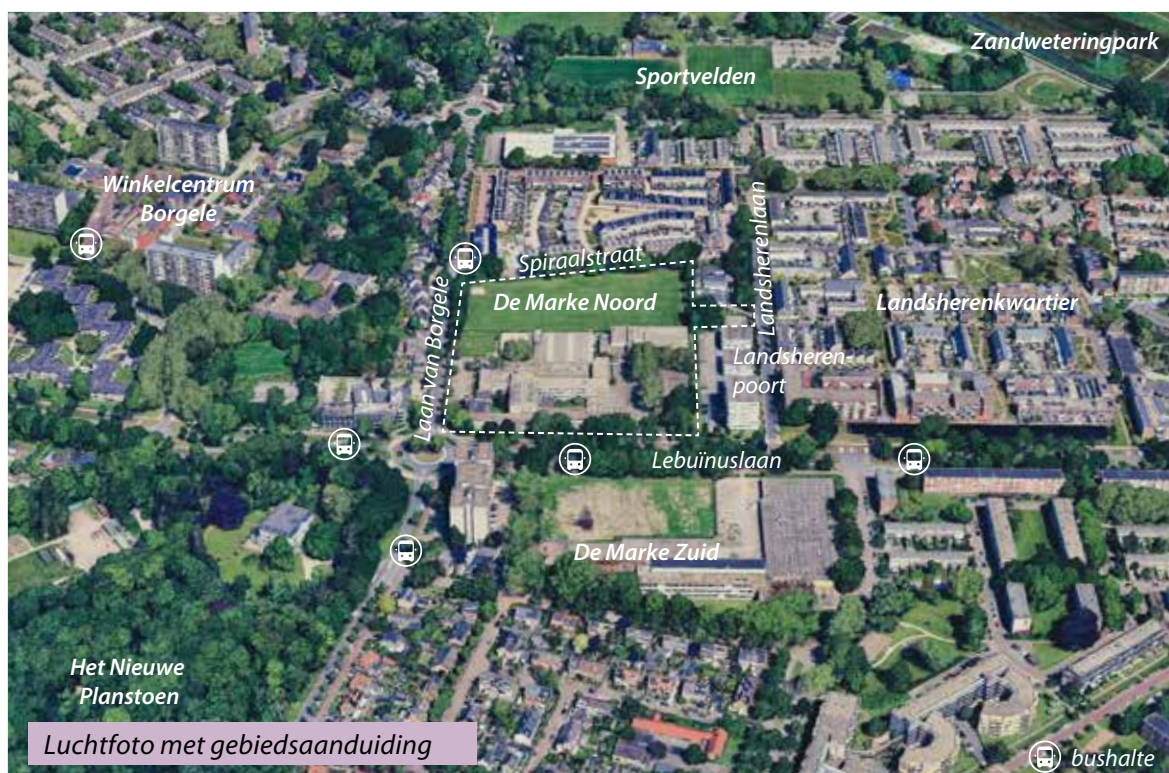
### Plangebied en huidige functies

Het gebied De Marke Noord ligt ten noorden van het centrum van Deventer in de wijk Keizerslanden. Het plangebied van De Marke Noord is het gebied tussen het Keizerspad/Spiraalstraat, Landsherenlaan, Lebuïnuslaan en Laan van Borgele. De locatie beslaat ruim 3,5 hectare. De Marke Noord ligt aan de westzijde van Keizerslanden, grenzend aan de wijk Borgele. Keizerslanden kwam net als Borgele tot stand gedurende de jaren '60 en '70. In de afgelopen meer dan vijftien jaar is gewerkt aan de herstructurering van Keizerslanden en inmiddels is een belangrijk gedeelte van deze herstructurering zichtbaar in de buurt ten oosten van het plangebied: het Landsherenkwartier.

De Laan van Borgele aan de westzijde is een historische uitvalsweg uit het centrum van Deventer, en wordt aan de westzijde gekenmerkt door lintbebouwing. De zone aan de oostzijde van deze Laan van Borgele, waar De Marke Noord in ligt, is van oorsprong een overgangszone met niet-woonfuncties. Zo stond ten noorden van het plangebied de Aupingfabriek, die een dicht bebouwd samengesteld bebouwingscluster vormde en recent is getransformeerd tot een woningbouwlocatie.

Ten oosten van De Marke Noord ligt een klein woonwagencamp en het complex 'Landsherenpoort' bestaande uit drie gebouwen. Deze maken onderdeel uit van de wijkvernieuwing Landsherenkwartier en worden ontsloten vanaf de Landsherenlaan.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Lebuïnuslaan, als onderdeel van het Stadslint (Hanzetracé) een belangrijke schakel in het hoofdwegennet. Het gebied ligt daarmee aan de doorgaande route rond het centrum van Deventer. Aan de Lebuïnuslaan is vanuit de 'Visie op Hoger Bouwen' ruimte voor gebouwen tot 25 meter hoog, en een accent van maximaal 40 meter. In het groene profiel langs de Lebuïnuslaan ligt een vrijliggend fietspad en staan grote laanbomen. De situering aan de noordzijde van de Lebuïnuslaan, tussen het kantoorgebouw van Woonbedrijf Ieder1 en de Landsherenpoort, geeft hier aanleiding voor een afwisselende gevelrooilijn, zoals ook het schoolgebouw verspringende geveldelen heeft. Het groene profiel continueert langs de Lebuïnuslaan.

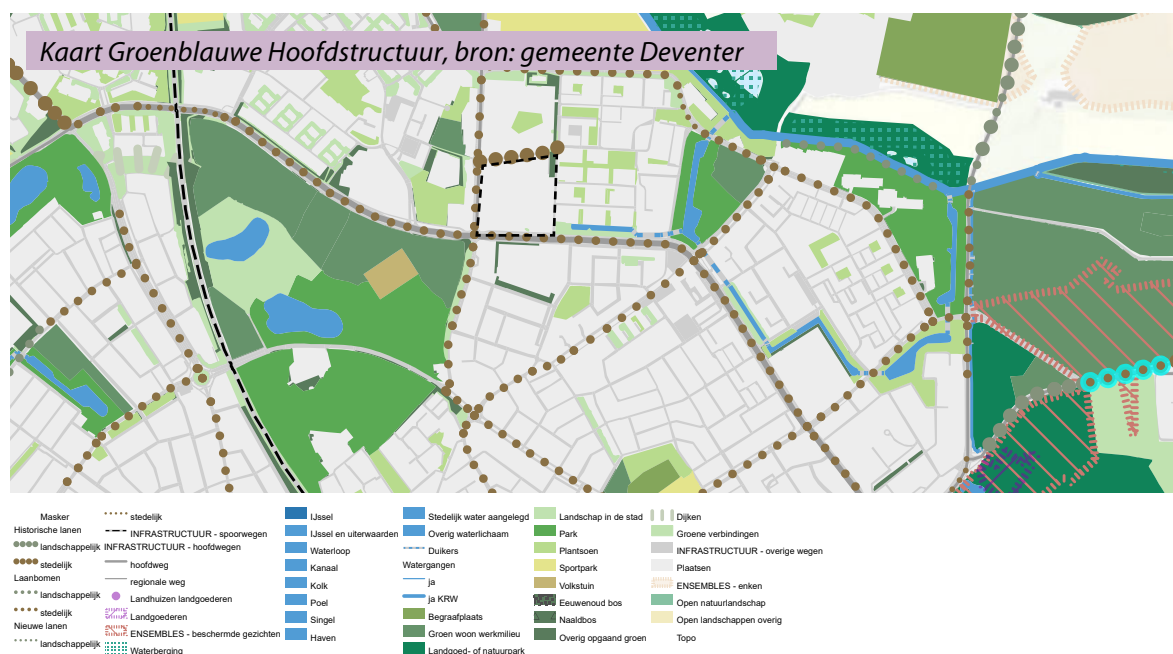


Er zijn veel voorzieningen binnen loop- en fietsafstand aanwezig, zoals huisartsen en supermarkten. Met Winkelcentrum Keizerslanden en Winkelcentrum Borgele zijn veel winkels op loopafstand. Op de fiets is de historische binnenstad, met zijn hoogwaardige winkel- en uitgaansgebied en het hoogwaardig openbaar vervoersknooppunt, snel te bereiken. De fiets en het OV naar station Deventer zijn belangrijk om forensen op langere afstanden een alternatief te bieden voor de auto. Voor recreatie is ook het buitengebied snel per fiets te bereiken vanuit het plangebied.

### Bestaande bomen

Aan de randen van het gebied staan veel bomen met een hoge kwaliteit en binnen de plangrens staan ook enkele bijzondere solitaire bomen en bosjes. De waarde van de bomen is geïnventariseerd in een bomeneffectrapportage die te vinden is in bijlage 5.

De bestaande bomen aan de rand zijn onderdeel van elementen uit de groenblauwe hoofdstructuur. De laan aan het Keizerspad is een historische laanstructuur en de bomen aan de Laan van Borgele en Lebuinuslaan zijn stedelijke hoofdbomenstructuren. De beeldbepalende eik vormt de blikvanger aan de entree van het gebied vanaf de Landsherenlaan. Deze eik krijgt een prominente positie in het plan met voldoende ruimte om verder te groeien. Aan de westzijde van de Laan van Borgele ligt een ecologische verbindingzone: vanuit het Nieuwe Plantsoen richting de Zandweteringszone.



### Terreinhoogtes

Op de historische kaarten is te zien dat het gebied lag naast de bijzondere essencomplexen, dus wat lager gelegen. De scheiding van hoogtes ligt ter hoogte van de Laan van Borgele en het gebied loopt geleidelijk af richting de noordoosthoek. Het hoogteverschil in de huidige situatie is ongeveer één meter. Dit is ook een natuurlijke richting waar water naartoe stroomt. Uiteindelijk komt dit uit in het laagste punt; de Zandwetering.

In het plangebied zijn in het verleden bodemonderzoeken uitgevoerd. De eerste 35 tot 40 meter bodem bestaat uit zand. Na deze laag komt een slecht doorlatende laag van klei en leem.

Het plangebied De Marke Noord heeft geen oppervlaktewater.



## Ontwikkelingsgeschiedenis

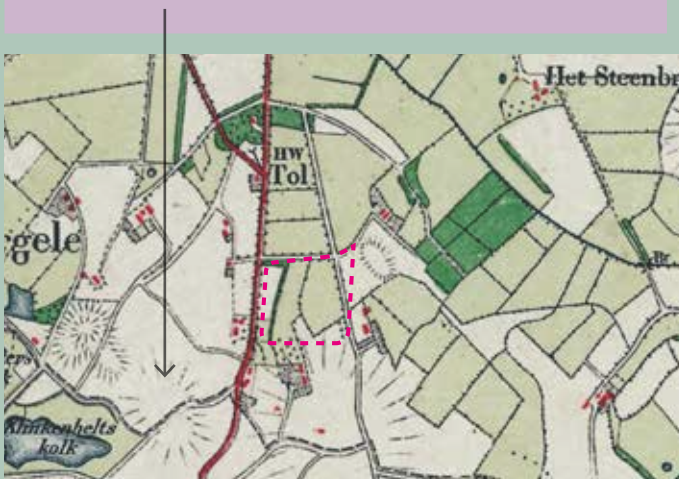
De ontstaansgeschiedenis van het historisch landschap wordt gekenmerkt door hoogteverschillen en glooiingen. Dit is te danken aan het es- of enkenlandschap dat kenmerkend is voor de zandgronden in Overijssel. Deze bolle akkers ontstonden vanaf de middeleeuwen door eeuwenlange bemesting met plaggenmest. Ze liggen vaak op de overgang van hoger gelegen zandgronden naar lagere beekdalen en vormen een historisch, vaak glooiend landschap. Dit landschap ligt met name aan de westzijde van de Laan van Borgele, waar het Nieuwe Plantsoen een mooi voorbeeld van is. Deze hoger gelegen zone die uitmondt in het lager gelegen zandweteringpark heeft landschappelijke en ecologische waarde. De Laan van Borgele ligt aan de rand op het hogere deel, de Marke Noord op het lager gelegen deel.

De ontwikkeling van Deventer laat groei in verschillende fasen zien. Tot 1874 bleef de stad grotendeels binnen de vesting, met slechts enkele boerderijen die daarbuiten lagen. Na het opheffen van de vestingstatus in 1874 breidde Deventer zich voor het eerst echt uit. Tussen 1874 en 1940 ontstonden nieuwe arbeiderswijken en fabrieken buiten de voormalige vestinggrenzen, waardoor de stad een industriële groeiperiode doormaakte.

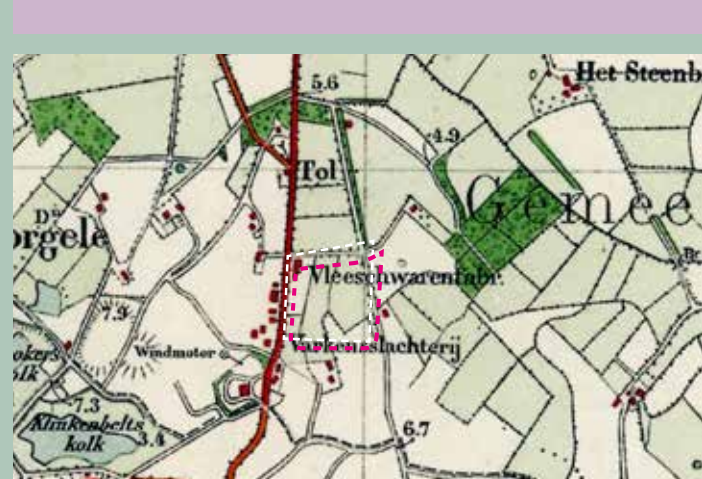
De Boxbergerweg, later bekend als de Laan van Borgele, heeft altijd een belangrijke rol gespeeld als een van de hoofdaders en uitvalswegen van Deventer. Langs deze historische route vestigde zich in 1912 de Aupingfabriek, een markant industrieel gebouw dat de ontwikkeling van het gebied mede vormgaf. Op het huidige plangebied stond bovendien de fabriek van Stegeman, een vleeswarenproducent die lange tijd een herkenbaar icoon voor de stad was, met daarnaast een varkensslachterij. In de decennia daarna werd het omliggende gebied verder ingevuld met grootschalige woningbouw, waaronder het Landsherenkwartier. De wijken Borgele en de uitbreiding van Keizerslanden zijn ontworpen volgens de stedenbouwkundige principes van de jaren vijftig en zestig, waarin licht, lucht en ruimte centraal stonden en die typerend zijn voor de naoorlogse uitbreidingswijken van Deventer.

Na de Tweede Wereldoorlog, in de periode 1945–1965, zorgden woningnood en een snelgroeiende bevolking voor een sterke behoefte aan uitbreiding. Dit patroon was kenmerkend voor veel voormalige vestingsteden, die in deze jaren een grote ruimtelijke groei doormaakten. In Deventer zette deze ontwikkeling voort volgens het principe van stempelbouw, waarbij woonwijken werden opgebouwd uit herhalende bouwblokken. De aanleg van een nieuwe rondweg, de Lebuinuslaan, maakte deze nieuwe wijken goed bereikbaar en versterkte de structuur van de stad verder.

**kaart 1900** Naastgelegen essencomplexen 1900



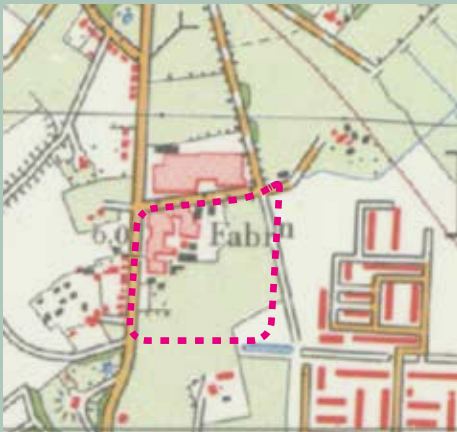
**kaart 1930** Slachterij en vleeswarenfabriek





Inspiratie van oude fabrieksterrein Stegeman

**kaart 1975** Aupingfabriek en bouw Keizerslanden



**kaart 2000** School



**kaart heden** transformatie Auping en Keizerslanden



### Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied heeft historisch gezien nooit een woonfunctie gehad; het was altijd een uitgesproken industrieel gebied. Daarmee wijkt het duidelijk af van de rest van Borgele en Keizerslanden waar vooral portiekflats en doorzonwoningen uit de naoorlogse periode het straatbeeld bepalen. Langs het lint van de Laan van Borgele stond voornamelijk kleinschalige bebouwing, met uitzondering van de grotere fabriekscomplexen die het gebied een industriële uitstraling gaven.

In de nabijgelegen stempelwijk is in de 21e eeuw grootschalige vernieuwing doorgevoerd. Het nieuwe bouwplan voor het plangebied sluit aan op dit vernieuwde stedenbouwkundige patroon, waardoor er een logische samenhang ontstaat met de omgeving. Na de sluiting van de fabriek in 1981 kreeg het terrein een nieuwe bestemming: er werd een onderwijsinstelling gevestigd, passend binnen de wijkgedachte waarin voorzieningen zoveel mogelijk in de eigen buurt aanwezig zijn. De huidige onderwijsgebouwen zijn een direct gevolg van deze transformatie.

### Geluid

Vanaf de Lebuïnuslaan en de Laan van Borgele is een hindercontour aanwezig voor geluid, veroorzaakt door autoverkeer. De geluidscontouren gaan uit van het verkeersmodel in 2040. De standaardwaarde voor geluidsbelasting van gemeentewegen is 53 dB en een grenswaarde van 70 dB, gemeten op de gevel van woningen. Deze waarde is vastgelegd in de Omgevingswet en dient als richtlijn bij het beoordelen van geluidshinder veroorzaakt door verkeer op gemeentelijke wegen. Waarschijnlijk zijn er bij het huidige 50 km/u regime beperkt oplossingen nodig als dove gevels of akoestische loggia's. Woningen moeten zo ontworpen worden dat deze ook een rustige en geluidsluwe zijde hebben.

### Cultuurhistorische waarde

Het gebied kent weinig architectuurhistorische waarde. De bestaande onderwijsgebouwen zijn eenvoudig van opzet, zonder ornamenten of bijzondere detaillering, wat goed aansluit bij de tijdsgeest waarin ze zijn gebouwd. In vergelijking met de bebouwing in Marke Zuid – die binnenkort wordt gesloopt – is de cultuurhistorische en architectonische waarde hier bovendien duidelijk lager.



## Kunst

Voor de school staat een kunstwerk van Renate Vincken. De meeste werken in de openbare ruimte die Renate Vincken in opdracht maakte, waren abstract van vorm: variërend van geometrisch tot meer organisch.

Het betreffende kunstwerk is representatief voor haar oeuvre en wordt als kwalitatief goed beschouwd. Het kunstwerk heeft hierdoor een wat speelse, organische uitstraling. Binnen het beeld gebruikt de kunstenaar contrasten in de wijze waarop ze het materiaal afwerkt, met gladde en ruwere vlakken. Het kunstwerk is karakteristiek voor een specifiek tijdsbeeld in de monumentale beeldende kunst.

Het werk staat enigszins verloren in het gras achter een laag hekje tussen de weg en de entree van de school. Het is een goed zichtbare locatie, maar heeft geen interactie met de omgeving. Het werk verdient een locatie waar het beter tot haar recht komt.



Kunstwerk Renate Vincken



### Algemeen (ambities Nota van Uitgangspunten)

- **Onderscheidende opzet:** In opzet en uitstraling is een onderscheidende uitstraling van Marke Noord passend, omdat het een andere historie heeft dan de andere buurten in Keizerslanden. Het creëren van een buurt met een eigen karakter, identiteit en kwaliteit die uitdaagt tot ontwikkeling en elkaar ontmoeten; herkenbaar eigen buurtje(s), waardoor bewoners zich kunnen gaan hechten aan de directe woonomgeving, de sociale betrokkenheid met elkaar wordt gestimuleerd
- **Representatieve uitstraling:** De ligging van het plangebied aan het kruispunt van deze twee belangrijke structuren maakt dat De Marke Noord een representatieve functie heeft als onderdeel van de wijk Keizerslanden en ook een belangrijk verbindend element is voor de wijkstructuur.
- **Structuren aansluiten:** Verbinding met de rest van de wijk, stad en ommeland. Wandel- en fietsroutes en groene plekken worden met elkaar verbonden zodat een sterke ruimtelijke samenhang ontstaat tussen De Marke Noord en haar directe omgeving.
- **Groen casco:** Passend bij de kenmerkende groenstructuur van Keizerslanden krijgen de randen van De Marke Noord een robuust groen karakter. Dit sluit aan op een (natuur)inclusieve inrichting en een robuust groen casco.
- **Dubbel grondgebruik:** Voorzieningen en ruimtes worden efficiënt benut. Bij het ontwerp van zowel gebouwde als niet-gebouwde (semi)gedeelde ruimtes wordt ingezet op deel- of dubbelgebruik.

## Leefbaarheid en programma

Deventer wil een ongedeelde en inclusieve stad zijn. Een goede mix van woningtypes is hiervoor de basis, zodat verschillende doelgroepen bij elkaar in een buurt kunnen wonen en mensen in hun buurt een wooncarrière kunnen maken. Maar de gemeente zet er ook op in dat verschillende inkomensgroepen bij elkaar in de buurt kunnen wonen. Gemeentebreed wordt uitgegaan van 30% sociale huur, 40% middenhuur of betaalbare koop en 30% dure huur- of koopwoningen. Dit programma willen we ook in De Marke Noord realiseren. Met deze verhoudingen blijft de voorraad sociale huur op peil en worden er meer betaalbare en dure woningen toegevoegd aan de wijk, waardoor er meer balans komt. Ook hierdoor kunnen huishoudens wooncarrière maken in hun eigen omgeving. Dit woningbouwprogramma speelt tegelijkertijd in op het aantrekken van doelgroepen die naar Deventer willen verhuizen, bijvoorbeeld om hier te gaan werken. Om aan de groeiende vraag van senioren te voldoen willen we dat minimaal 30% van de woningen levensloopbestendig is door het bouwen van nulredenwoningen. Er moeten in Deventer veel nieuwe woningen worden gebouwd om aan de groeiende vraag te voldoen. In de wijk Keizerslanden willen we een stedelijk woonmilieu maken, daar hoort ook een stedelijke dichtheid bij om de schaarse ruimte zo goed mogelijk te benutten. Daarom is gekeken naar een passende dichtheid voor dit gebied. In de Nota van Uitgangspunten is de optimale dichtheid opgenomen. Een dichtheid van 70 woningen/ ha is haalbaar en biedt ruimte voor de bouw van 250 woningen. Daarvan is 60% een appartement en 40% een grondgebonden woning. Met deze woningdifferentiatie wordt ingespeeld op de vraag van verschillende doelgroepen. We bouwen voor kleine huishoudens die op zoek zijn naar een appartement. Dit zijn vaak jongeren en starters of senioren die door willen stromen naar een levensloopbestendige woning. En we bouwen voor (startende) gezinnen die op zoek zijn naar grondgebonden woningen. De verhouding tussen appartementen en grondgebonden woningen sluit aan op het stedelijke woonprogramma en op de bestaande woningdifferentiatie in de omliggende buurten.

### *Leefbaarheid*

Voor de sociale samenhang in de buurt zijn plekken nodig waar bewoners kunnen samenkomen. Dit kan gebouwd zijn of in de openbare ruimte.

De menselijke maat vormt het uitgangspunt bij het ontwerp. De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit tot toevallige ontmoeting. Goede wandelrondjes en aansluitingen op de omliggende routes stimuleren dat. Een voorwaarde is dat er (een gevoel van) veiligheid en geborgenheid is met gebouwen die georiënteerd zijn op de openbare ruimte: het 'ogen op straat' principe.

Ruimte om elkaar te ontmoeten



### Leefbaarheid en programma (ambities Nota van Uitgangspunten)

- **Verdichting:** (Meer woningen per hectare) zonder dat de menselijke maat uit het oog verloren wordt.
- **Ongedeeld en inclusief:** Een gemengde bevolkingssamenstelling draagt bij aan de leefbaarheid in de wijken, het welzijn van de bewoners en de mate waarin mensen een beroep op hun omgeving kunnen doen. Elke woningbouwontwikkeling draagt bij aan de ongedeelde en inclusieve samenleving.
- **Woningdifferentiatie:** Het programma is aanvullend op de bestaande woningvoorraad in de wijk Keizerslanden en kent een mix aan woningtypes. Een evenwichtige menging en spreiding van woningbouwcategorieën.
- **Sociale cohesie:** Er wordt gestreefd naar een wijk met een sterke sociale duurzaamheid. Oftewel een wijk waar meerdere generaties en doelgroepen nu en in de toekomst samen kunnen wonen. Bijzonder gebruik en flexibiliteit: Zorg voor plekken met een flexibele invulling die bijdragen aan de sociale cohesie. Flexibiliteit in woningbouwplattengronden en ruimtereservering voor mogelijke toekomstige voorzieningen.
- **Ontmoeting:** Maak naast alle woningen plekken voor ontmoeting door een centrale voorziening binnen een gebouw of ontmoetingsplekken in de buitenruimte. Ruimte voor ondersteunende functies (bijv. pakketpunt, wasserette). Werken aan huis is vanzelfsprekend.
- **Toegankelijkheid:** De openbare ruimte heeft een betekenis voor een groter deel van Keizerslanden en is vooral een sociale ruimte waar iets te beleven valt, het verblijven en ontmoeten centraal staat en prioriteit aan voetgangers en fietsers wordt gegeven. De inrichting van de openbare ruimte wordt afgestemd op het gebruik door iedereen en dus ook kwetsbare groepen zoals rolstoelgebruikers en ouderen.
- **Gezondheid:** Gezondheid en welzijn van mens en natuur worden structureel ondersteund. De openbare ruimte heeft een belevingswaarde. Er is voldoende ruimte om actief in te bewegen door de volle breedte van de bevolking; van jong tot oud, van valide tot mindervalide. Het groene netwerk in De Marke Noord biedt kansen om interessante leefmilieus toe te voegen en bewoners te inspireren tot bewegen en ontmoeten.



*Laan van Borgele*



*Laan van Borgele*



*Spiraalstraat*

*Keizerspad*

## Mobiliteit en parkeren

De locatie ligt perfect aan het fietsnetwerk richting de binnenstad (circa 10 minuten) en het buitengebied met het Zandweteringpark. Ook winkel- en sportvoorzieningen zijn op loop- en fietsafstand. De openbare ruimte wordt dan ook primair ingericht voor de voetganger en de fietser. Daarmee ontstaat in de straten ruimte voor groen en ontmoeting.

Als er hoog wordt ingezet op de fiets, moeten de fietspaden ook van hoge kwaliteit zijn.

In het plan wordt daarom ruimte gemaakt voor een nieuw tweerichtingenfietspad, parallel aan de Laan van Borgele, dat de ontbrekende schakel vormt. Zo kunnen in de toekomst bewoners veilig en comfortabel fietsen en oversteken.

Aan de Lebuïnuslaan liggen verschillende bushaltes; Lijn 2 en 4 Stadsdienst Deventer (Keizerslanden en Schalkhaar e.o.) en Lijn 161 Regionale lijn (o.a. richting Zwolle). Station Deventer ligt op 8 minuten fietsen van de locatie. Daarmee is de locatie goed ontsloten met het openbaar vervoer.

Voor de ontwikkeling is de vigerende parkeernota van toepassing. Dat is tijdens het opstellen van het Masterplan nog de Nota Parkeernormen Deventer 2013 Auto en fiets. Er is een nieuwe parkeernota in de maak. Uiteindelijk moet het plan ten tijde van indiening van de vergunning aan het dan geldende beleid voldoen. Het is de verwachting dat het nieuwe parkeerbeleid en normering – vanwege het grote aandeel sociale huur en koop – leidt tot een lagere parkeereis. De locaties waar deze mindering kan worden toegepast is bij de gebouwen met sociale huur en/of koop. Naar verwachting is dat een lager parkeergebouw bij het gebouw 'In de School' en minder op het maaiveld parkeren. De proefverkaveling in bijlage 1 laat twee mogelijkheden zien: een met de normen van 2013 en een met de inschatting van de nieuwe normen.

Er is een voorlopige parkeerdrukmeting gedaan vooruitlopend op het definitieve parkeeronderzoek. Dit onderzoek geeft weer dat er overcapaciteit is op het parkeerterrein van de appartementencomplexen Landsherenlaan. 50 van de 102 parkeerplaatsen zijn dubbel in te zetten. Een nog uit te voeren definitief parkeeronderzoek zal uitwijzen of er elders een overschot of een tekort aan parkeerplaatsen is en welk effect dit heeft op het plan De Marke Noord. Het is geen doel om parkeerruimte te zoeken voor dit plan buiten de plangrenzen. Wel geeft het een verkenning of het plan met dubbelgebruik kan zorgen voor een verlichting van parkeerdruk of het vergroenen in de directe omgeving, mocht dit blijken uit het onderzoek.



### Mobiliteit en parkeren (ambities Nota van Uitgangspunten)

- **Een hoogwaardige openbare ruimte:** waar kinderen veilig kunnen spelen, alle bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar groen en water centrale thema's zijn.
- **STOMP-principe toepassen:** De openbare ruimte in het plan wordt primair ingericht voor de voetganger en de fietser. Zij delen grotendeels de openbare ruimte. Zo wordt lopen en fietsen laagdrempelig en niet gelimiteerd.
- **Goede aansluitingen:** Aantrekkelijke veilige wandelroutes die de woningen logisch verbinden met de omgeving. Het gebied grenst aan drie belangrijke fietsverbindingen. Een goede aansluiting op al deze routes is essentieel. Ook de wandelroutes naar de OV-haltes zijn belangrijk.
- **Directe aansluiting:** Voor de fiets, ook vanuit de plint en niet alleen vanuit het binnenerf, naar alle richtingen. Het fietspad langs de Laan van Borgele zal binnen deze opgave worden omgezet in een vrijliggend tweerichtingenfietspad.
- **OV-haltes:** nabij oversteekpunten van de hoofdwegenstructuur.
- **Laden en lossen:** Op strategische plekken aandacht zijn voor laad- en losplekken voor bezorg-/ ophaaldiensten, bij voorkeur gecombineerd met een pakketpunt.
- **Doorstroming Lebuïnuslaan:** Als onderdeel van de hoofdwegenstructuur is de doorstroming op het Hanzetracé (waar de Lebuïnuslaan onderdeel van uitmaakt) belangrijk, en daarom worden er geen nieuwe directe autoaansluitingen op de Lebuïnuslaan gemaakt.
- **Auto te gast:** De toegangswegen leiden het autoverkeer zo snel mogelijk naar de parkeergelegenheden in de woonblokken.
- **Parkeren uit zicht:** Het is de ambitie de auto buiten het zicht van de openbare ruimte te parkeren, en waar dat niet kan op afstand. Zo wordt het gebruik van een auto niet onmogelijk gemaakt, maar is voor kleine afstanden de fiets (of lopen) aantrekkelijker.
- **Deelmobiliteit:** Parkeerplaatsen in het plan kunnen naar behoefte en vraag omgevormd worden naar deelautolocaties. Deelautoaanbieders zal gevraagd worden of zij een deelauto willen plaatsen. Extra parkeerplaatsen aanleggen voor deelauto's is dus niet nodig.

## Circulair

Een circulaire economie vermindert CO<sub>2</sub> uitstoot, beschermt biodiversiteit en beperkt het gebruik van nieuwe grondstoffen. Nederland streeft naar 50% minder gebruik van primaire grondstoffen in 2030. Deventer heeft deze doelstelling overgenomen in haar Visie Deventer Circulair.

Omdat de bouwsector niet alleen verantwoordelijk is voor circa 40% van al het afval in Nederland, maar ook voor ongeveer 20% van de totale CO<sub>2</sub>-uitstoot, wanneer je de productie van bouwmaterialen meerekent, is het extra belangrijk dat we in De Marke Noord slim en circulair bouwen. Dat betekent dat we kiezen voor materialen die lang meegaan, later opnieuw gebruikt kunnen worden en zo min mogelijk nieuwe grondstoffen vragen. Daarom werken we met drie eenvoudige principes: minder gebruiken, meer hergebruiken en slim samenwerken.

### Reductie

Beperk sloop en bouwafval door bestaande gebouwen zoveel mogelijk een nieuwe functie te geven. Waar sloop nodig is, gebeurt dit zorgvuldig zodat materialen kunnen worden hergebruikt, dit geldt ook voor materialen in de openbare ruimte.



### Hergebruik & circulaire materialen

Materialen worden hoogwaardig geogst en opnieuw toegepast. Voor nieuwe materialen gaat de voorkeur uit naar biobased, hernieuwbare, modulaire of losmaakbare oplossingen, bij voorkeur lokaal geproduceerd om transport en CO<sub>2</sub>-uitstoot te beperken.

### Lokale reststromen

Wanneer de materiaalvraag minimaal is, benutten we lokale reststromen en vrijkomende materialen uit nabijgelegen projecten. Zo verlagen we kosten, milieudruk en transportbewegingen, en versterken we een regionale circulaire economie.

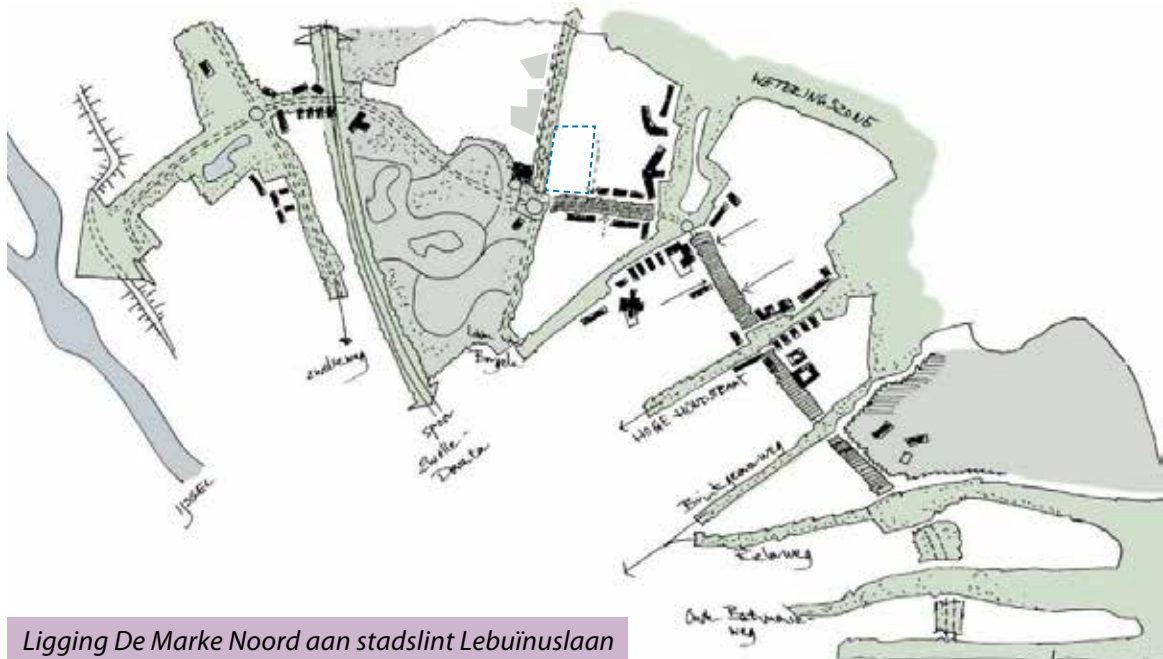
#### Circulair (ambities Nota van Uitgangspunten)

- **Materialen:** Worden continue op een hoogwaardige manier gerecycled.
- **Materiaalstroomanalyse:** De duurzaamheid van materialen wordt onderbouwd aan de hand van een materiaalstroomanalyse.
- **Water:** Wordt gewonnen op een duurzame manier en bronherstel wordt gemaximaliseerd.
- **Maatschappij en cultuur:** Worden versterkt en diversiteit blijft behouden.
- **Kunst:** In het plangebied bevindt zich een kunstwerk van Renate Vincken. Dit kunstwerk krijgt een nieuwe plek in of nabij de locatie.

### Ecologie, biodiversiteit, natuurinclusiviteit en bomen

Bij 'natuurinclusief ontwerpen' wordt meteen vanaf het begin rekening gehouden met bestaande (en potentiële) kwaliteiten/waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie.

Er wordt gekeken naar langere lijnen voor onder andere migratie en foerageren. Een connectie tussen groen en water zorgt voor een diversiteit aan biotopen. Er ontstaat zo een symbiose tussen mens en natuur waarin stedelijke ontwikkeling geen onderbreking is maar onderdeel van een samenhangend landschappelijk geheel.



Ligging De Marke Noord aan stadslint Lebuïnuslaan

### Ecologie, biodiversiteit, natuurinclusiviteit en bomen (ambities Nota van Uitgangspunten)

- **Bestaande waarden versterken:** In het ontwerp wordt rekening gehouden met de aanwezige waarden en worden deze zo mogelijk verbeterd en versterkt.
- **Samenhangend landschappelijk geheel:** Ontwikkeling geen onderbreking is maar onderdeel van een samenhangend landschappelijk geheel.
- **Versterken bestaande boomstructuren:** Versterken van de omliggende boomstructuren langs de Lebuïnuslaan, de Laan van Borgele en het Keizerspad.
- **Behoud zoveel mogelijk van de bestaande bomen:** Passend bij het gewenste groene, stedelijke woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte aan de randen een robuust groen karakter.
- **Ecologie:** Beschermen en verbeteren van de soortenrijkdom.
- **Natuurinclusief:** Zowel in de bebouwing als de buitenruimte wordt rekening gehouden met natuurinclusief bouwen, waarbij ook aandacht is voor andere lokale diersoorten.
- **Versterk de biodiversiteit:** Biodiversiteit wordt structureel ondersteund en versterkt. De buurt kent een grote, inheemse biodiversiteit. Bij de inrichting wordt een basis van planten gehanteerd die inheems zijn en passen bij het karakter en de kenmerken van de plek.

### Klimaatadaptief

De gemeente Deventer wil in 2050 klimaatadaptief zijn. Wat inhoudt dat:

- bij hevige regenval het water zijn weg vindt zonder al te veel overlast. Water wordt zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem;
- op hete dagen binnen en buiten koele plekken zijn (met extra aandacht en voorzieningen voor kwetsbare groepen);
- droogteschade voorkomen wordt, onder meer door regenwater in de bodem vast te houden (en dus niet via de riolering af te voeren).

Op bladzijde 47 wordt uitgewerkt hoe klimaatadaptieve maatregelen zijn verwerkt in het Masterplan. Het Waterhuishoudkundig plan is bijgevoegd als bijlage 6.



Groen casco



Water opvangen en infiltreren

### Klimaatadaptief (ambities Nota van Uitgangspunten)

- **Klimaatadaptie:** Een inrichting die rekening houdt met klimaatadaptatie om wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen door ruimte te maken voor waterberging, infiltratie en robuuste groenvoorzieningen.
- **Maak ruimte voor wateropvang:** Maak zo min mogelijk verharding. Het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) moet binnen het plangebied, zoveel mogelijk oppervlakkig, worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Kleinere buien tot 20 mm moeten op het private terrein zelf worden opgevangen en geïnfiltreerd. Valt er meer neerslag, mag dit worden afgevoerd naar de openbare ruimte.
- **Zichtbaar:** Hemelwater wordt binnen de buurt zoveel mogelijk bovengronds opgevangen en afgevoerd. Het afvoeren en bergen van water is een zichtbaar onderdeel van de straatjes, pleintjes, groenvakken en het park, en geven de openbare ruimte een klimaatbestendig karakter met verblijfskwaliteit.
- **Groen casco:** Om de natuur aan de randen van het gebied te versterken, worden zoveel mogelijk klimaatadaptatieve streekeigen soorten struiken en bomen in het groene casco toegepast.
- **Netwerk van groene plekken:** Een aantrekkelijke nieuwe parkruimte zal door middel van wandelroutes de bestaande parken in het Landsherenkwartier en Ludgeruskwartier met elkaar verbinden. Zo ontstaat een netwerk van groene plekken op een grotere schaal binnen Keizerslanden.

### Energie

De gemeente Deventer heeft zich gecommitteerd aan de landelijke klimaatdoelstellingen, namelijk 55% CO2-reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Dit gaat volgens de principes van 1) reductie, 2) productie en inkoop, 3) synergie en 4) managen.

1. Door isolatie en het toepassen van de principes van passief bouwen kan het energieverbruik verminderd worden. Wat je niet verbruikt hoeft je ook niet op te wekken.
2. Maak gebruik van schone, hernieuwbare bronnen.
3. Maak gebruik van lokale uitwisseling van reststromen. Als er bijvoorbeeld restwarmte geproduceerd wordt in een gebouw, is het ideaal om deze op te vangen en ter plekke opnieuw in te zetten. Met name lokaal beschikbare middelen (lokale waterbronnen), zijn belangrijk om mee te nemen in deze ontwerpstep.
4. Het is belangrijk om feedback te krijgen over hoe het systeem werkt om het optimaal te laten functioneren. Dit omvat de creatie van transparante data en een informatienetwerk. Deze vorm van feedback maakt gedragsverandering en technologische aanpassingen mogelijk. Zo kan informatie over energie- in de gebruiksfase van een gebied worden bijgehouden om opslag en uitwisseling van deze stromen over plaats en tijd te optimaliseren.

### Energie (ambities Nota van Uitgangspunten)

- **ENG-norm:** Voor nieuwbouw in Deventer wordt ingezet op de ENG-norm. Bebouwing voldoet hier zoveel mogelijk aan. In 2050 moeten alle gebouwen energieneutraal zijn.
- **Efficiënt:** Energie wordt efficiënt benut.
- **Netbewust bouwen:** In nieuwbouw wordt in Deventer toegewerkt naar netbewust bouwen.
- **Hernieuwbare bronnen:** Alle energie komt uit hernieuwbare bronnen.

3



# PARTICIPATIE



Foto's 2e bewonersavond 15 december 2025

### 3. PARTICIPATIE

Er hebben meerdere bewonersavonden plaatsgevonden in het kader van de ontwikkeling De Marke Noord. Daarnaast is overleg gevoerd met belanghebbenden zoals Woningcorporaties en de leden van Platform Wonen. Hieronder een korte samenvatting van de bewonersavonden. In Bijlage 3 wordt het uitgebreide verslag gegeven.

#### **Eerste brede bewonersavond Nota van uitgangspunten**

In maart 2025 is er een avond georganiseerd voor de directe omgeving. Hier waren circa 20 omwonenden en andere belanghebbenden aanwezig.

Tijdens deze avond is het plan voor woningbouw op de locatie Marke Noord uitgelegd, is er een kaart met uitgangspunten voor deze ontwikkeling getoond en zijn de uitgangspunten verder toegelicht. Om een beeld te geven van wat voor mogelijkheden de uitgangspuntenkaart biedt, zijn er 4 denkrichtingen uitgewerkt. Dit waren geen varianten om uit te kiezen, maar ideeën om het gesprek over te voeren.

Na een algemene inleiding konden omwonenden een reactie geven op de kaart en op de denkrichtingen. Naar aanleiding van dit gesprek zijn aandachtspunten, zorgen en eerste ideeën opgehaald en, waar mogelijk, meegenomen in de Nota van Uitgangspunten.

Omwonenden gaven bijvoorbeeld aan dat er rekening gehouden moet worden met de verkeerstoename en de manier waarop de nieuwe buurt ontsloten wordt. Hoogbouw kan volgens de aanwezigen goed aan de Lebuiuslaan komen, als er maar rekening gehouden wordt met de bestaande bebouwing en de bestaande bomen.

De opgehaalde informatie is ook in het vervolgproces gebruikt, bij het maken van het Masterplan De Marke Noord.

#### **Tweede brede bewonersavond Nota van uitgangspunten**

Op maandagavond 15 december 2025 hebben circa 30 omwonenden en belanghebbenden de Koningskerk bezocht om meer te weten te komen over de plannen voor De Marke Noord. Dit was de tweede informatieavond ter voorbereiding van het Masterplan. Deze avond stond in het teken van informeren over de laatste stand van zaken en hoe de ca. 250 woningen hun plek zullen krijgen in het plangebied.

In een presentatie werd toegelicht hoe de randvoorwaarden uit de Nota van Uitgangspunten zijn vertaald naar een Masterplan voor 250 woningen en wat de planning is tot aan het bouwrijp maken van het gebied. Daarnaast was er een informatiemarkt met panelen en een maquette van de proefverkaveling. De aanwezigen konden ook reageren op de getoonde presentatie en plannen. Waar mogelijk zijn hun opmerkingen meegenomen in de verdere uitwerking van het Masterplan. Er waren veel reacties die het belang van groene ruimte, wandelmogelijkheden en een doorgaande groenstrook benadrukten. Ook werden er wensen geuit voor lokale voorzieningen, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Het dubbele fietspad aan de Laan van Borgele werd als een goede toevoeging ervaren.



## **Platform Wonen**

Op 16 februari 2026 vond de bijeenkomst met Platform Wonen plaats. Circa 20 geïnteresseerde leden van Platform Wonen hebben na de presentatie meegepraat over de plannen. De groep bestond hoofdzakelijk uit makelaars, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties. Ze waren enthousiast over het plan, maar zagen een moeilijkheidsgraad in de parkeeroplossing zoals getekend in de variant met de parkeernorm van 2013. Ook het behoud van de school vonden zij ingewikkeld, maar niet onmogelijk. Op de vraag aan de aanwezige ontwikkelaars of ze mee zouden doen met een eventuele uitvraag reageerden ze positief.

## **Derde brede bewonersavond**

In de derde bijeenkomst op 12 maart 2026 is een terugkoppeling gegeven van alles wat tijdens de verschillende avonden is opgehaald en hoe dat verwerkt is in het Masterplan. Bij deze avond waren circa 40 omwonenden en andere belanghebbenden aanwezig. Zij gaven over het algemeen aan tevreden te zijn over het Masterplan en zijn benieuwd naar de verdere uitwerking.

De terugkoppeling ging met name over de onderwerpen verkeer en parkeren, openbare ruimte en ontmoeting en bebouwing. Zo wordt de toename van de verkeersdrukte verdeeld over twee aansluitingen waarbij de Laan van Borgele 2/3 van het verkeer krijgt en de Landsherenlaan 1/3. Hierdoor ontstaat een goede verdeling die de Laan van Borgele aankan. Er is aangegeven welke bomen behouden blijven en hoe de beschermd blijven. Een ontmoetingsplek buiten en binnen is belangrijk. Buiten komt deze plek er, maar voor binnen moet er tegen die tijd een exploitant gevonden worden. De nieuwe buurt wordt een aantrekkelijke mix van woningen en doelgroepen, 70% van de woningen valt in de categorie betaalbaar. Daarnaast worden er ook vrije sectorwoningen gebouwd.

In bijlage 3 wordt de terugkoppeling nader toegelicht.

# 4



# STEDENBOUWKUNDIGE OPZET & RANDVOORWAARDEN



## 4. STEDENBOUWKUNDIGE OPZET

In het Masterplan vormen de kernwaarden uit de Nota van Uitgangspunten het startpunt.



1. **Nieuwe identiteit:** De tijdslagen krijgen nieuwe betekenis. Er ontstaat een dwaalmilieu geïnspireerd op het oude fabrieksterrein, maar dan met een groene uitnodigende uitstraling.



2. **Groen casco:** (Grote) bomen worden zoveel mogelijk behouden en versterken biodiversiteit en ecologie. In het groene hart van het plan is ruimte voor ontmoeting.



3. **Sociaal duurzaam:** Bewoners en passanten kunnen door het gebied dwalen en buren 'toevallig ontmoeten', bijvoorbeeld tijdens een rondje door het groen of buiten sporten. Dit in een ongedeelde, inclusieve wijk met betaalbare woningen.



4. **Duurzaamheid:** Het plan zet in op circulariteit, onder meer met behoud van een deel van het schoolgebouw. Er wordt ingezet op een duurzaam energiesysteem passend bij de locatie en ondergrond.



5. **Bereikbaarheid en mobiliteit:** actieve mobiliteit voert de boventoon met de auto uit het zicht geparkeerd.

De opzet van het Masterplan kan worden verklaard aan de hand van een aantal stappen. Hieronder worden de stappen kort uitgelegd. Daarna wordt per kernwaarde dieper op deze stappen ingegaan.



1. De bestaande bomen vormen de basis. Om elke boom is voldoende afstand gehouden tot bebouwing en wegen.



2. Het casco van het hoge deel van het schoolgebouw wordt met het oog op circulariteit behouden.



3. Het gebied wordt aangesloten op fiets- en wandelroutes uit de omgeving. De centrale plek waar deze routes samenkomen vormt de ontmoetingsplek van de buurt.



4. Op de overgebleven plekken kan gebouwd worden. Er ontstaan vier bouwvelden.



5. De verschillende randen reageren op hun omgeving. De randen aan de noord- en westzijde zijn maximaal 3 bouwlagen hoog. Aan de Lebuïnuslaan wordt een nieuw hoogteaccent toegevoegd en rondom het hart kan de hoogte 5 lagen zijn.



6. Het parkeren van auto's wordt binnen de verschillende blokken zorgvuldig opgelost. De auto kan aan twee kanten het gebied in en wordt zo snel mogelijk richting parkeerplek geleid, zodat de rest van de buitenruimte autovrij kan zijn.



7. Binnen de bouwblokken is ruimte voor collectief groen.



Mogelijk toekomstbeeld



# 1

## Nieuwe identiteit: een dwaalcomplex met een uitnodigende uitstraling

In het Masterplan is het verleden waarin het gebied in gebruik was als industrieel complex de inspiratiebron voor de ontwikkeling. De Stegemanfabriek met de grote afwisseling aan gebouwen is de basis voor de nieuwe ontwikkeling. Een spannend gebied waar de straten niet recht doorheen lopen maar zigzaggend met steeds een verassend ander perspectief en een grote mate van afwisseling in groen, bomen en bebouwing.



Maar er zijn meer tijdslagen die een rol spelen. Het kleinschalige historische lint aan de Laan van Borgele vormt de verbinding naar het buitengebied. Het plan moet zich hiertoe verhouden door een afwisseling van groen en bebouwing, en een dakvorm die aansluit op de fijnmazigheid.

De ontwikkeling krijgt het karakter van een complex waardoor je kunt dwalen en wat een uitnodigende uitstraling naar de randen heeft. Tegelijkertijd reageert het plan op de context van het gebied: een gezicht met hoogteaccent aan de Lebuinuslaan en op de bebouwing aan de overzijde van de Spiraalstraat.

Het plan vormt een passende overgang richting het woonwagenterrein en de parkeerplaats aan de achterzijde van de bebouwing langs de Landsherenlaan.

Het hoge deel van de school blijft behouden vanuit het oogpunt van circulariteit, hierover later meer. De school wordt opgenomen in het nieuwe complex door het nieuwe randen te geven. Hiervoor worden de lagere delen van het gebouw gesloopt.

Zo krijgen de verschillende tijdslagen een nieuwe betekenis.

### Hoofdropzet

De plek van de school is bepalend in de hoofdropzet van het gebied. Dit vormt het eerste bouwblok met daaraan vast het hoogteaccent langs de Lebuinuslaan. Daarnaast is er plaats voor nog drie bouwblokken. De grootte van de blokken wordt bepaald door de voetgangersverbinding in het verlengde van de Auronde en de Jan van Arkelstraat.

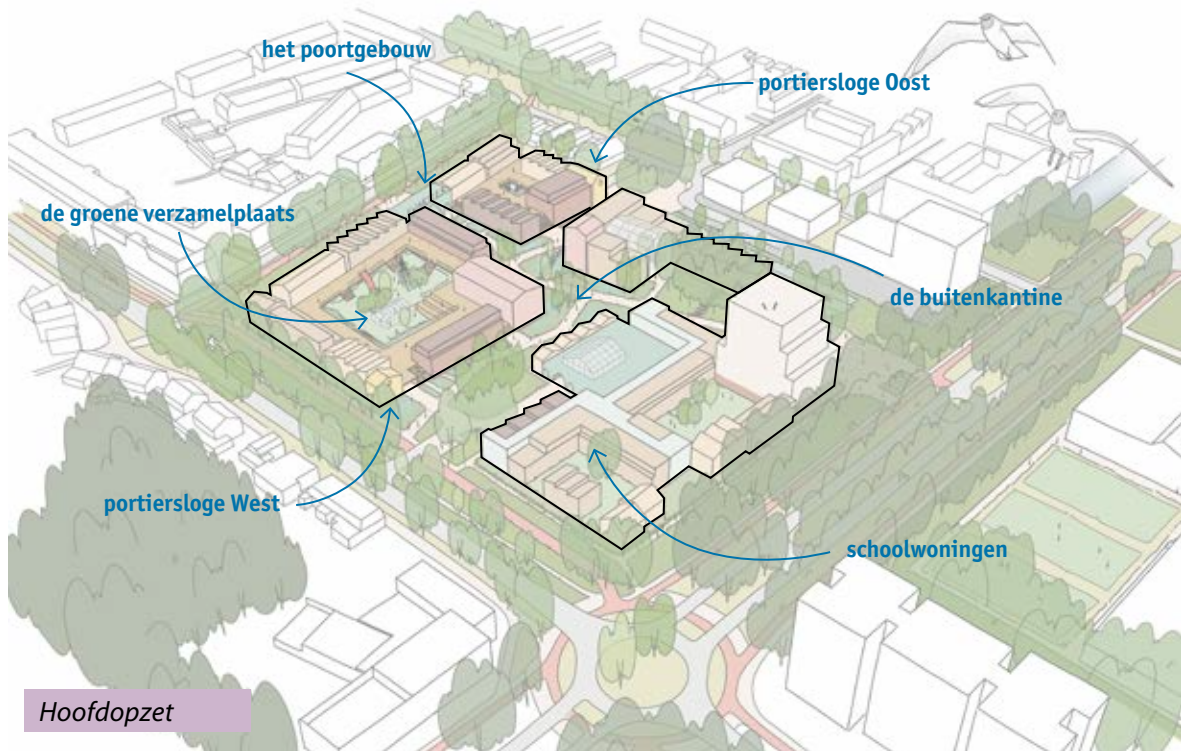
De buitenruimte bestaat uit vijf soorten gebieden:

1. De groene randen: Waar bestaande bomen het beeld bepalen.
2. De groene portiersloges: Op de groene entreepleinen wordt de logistiek afgewikkeld richting parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Deze stromen zijn te gast en de voetganger is het belangrijkste binnen deze hiërarchie. Deze ruimte wordt geflankeerd met een gebouwde portiersloge.
3. De klimaatpaden: De klimaatpaden zijn autovrij. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast en de wadi's liggen iets verdiept ten opzichte van de verharding. De wadi's zijn onderling met elkaar verbonden en groen ingeplant.
4. De centrale ontmoetingsplek in het hart: de buitenkantine.
5. De vier collectieve binnentuinen: de groene verzamelplaatsen.

### Hoogte

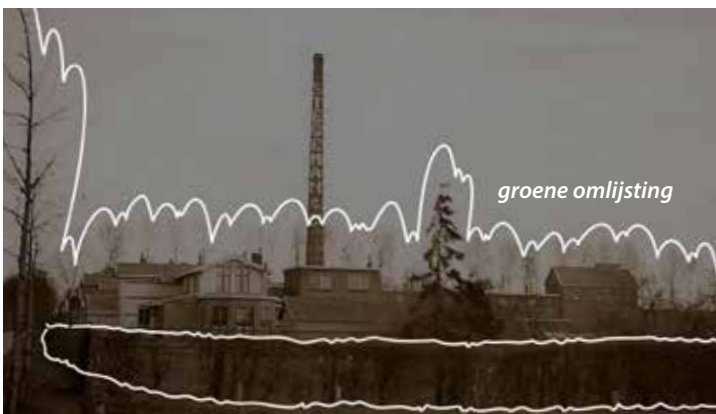
Langs het Hanzetracé, aan de Lebuinuslaan, biedt de Visie op hoger bouwen ruimte voor een gebouw met een maximale hoogte van 40 meter. Op deze locatie is een hoogteaccent van circa 13 bouwlagen passend. De plek ligt tussen twee bestaande hoogteaccenten in: Beeckestein (10 lagen) en de Landsherenpoort (8 lagen). Het nieuwe accent wordt zo gepositioneerd dat de torens niet recht tegenover elkaar staan, maar ten opzichte van elkaar verspringen.

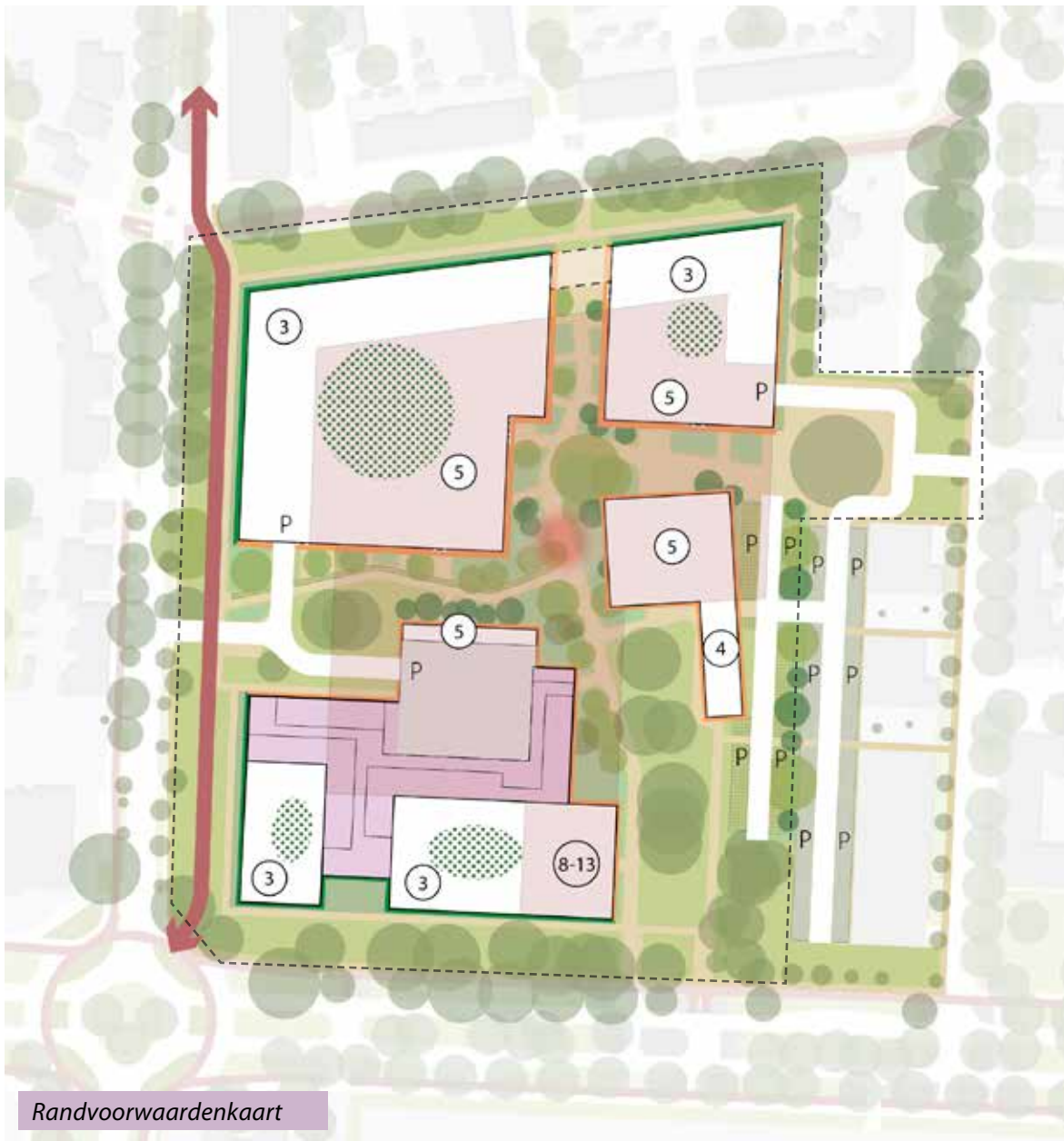
Aan de Laan van Borgele sluit een kleinere stedenbouwkundige korrel beter aan. De bebouwing aan de overzijde bestaat uit een mix van oudere en recentere lintbebouwing. Aan de zijde van De Marke Noord past, vanuit cultuurhistorisch perspectief, een meer open en gevarieerd straatbeeld. Verspringingen in de rooilijn en afwisseling in bouwhoogtes van 2 tot 3 lagen zorgen hier voor een verfijnde ruimtelijke uitstraling. Door enkele zichtlijnen tussen de gebouwen blijft deze zijde van de weg bovendien luchtig en open. Rond het groene midden is ruimte voor iets hogere bebouwing, variërend van 4 tot 5 lagen.



**Legenda**

 bouwblokken





### Legenda

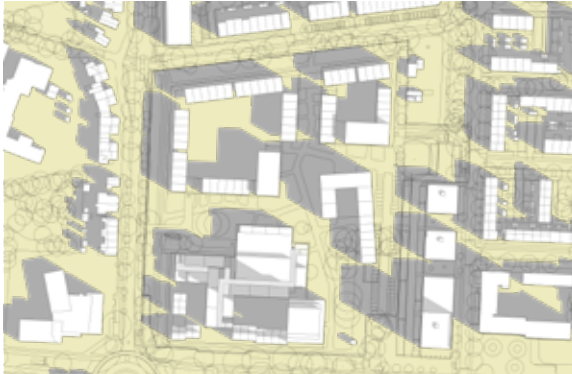
- |   |                                      |   |                     |
|---|--------------------------------------|---|---------------------|
|  | bouwgrens                            |  | ontmoetingsplek     |
|  | overbouwning mogelijk                |  | groen binnenterrein |
|  | minimaal - maximaal aantal bouwlagen |  | bestaande boom      |
|  | maximaal aantal bouwlagen            |  | nieuwe boom         |
|  | zone 5 bouwlagen mogelijk            |  | heester             |
|  | Delftse stoep/overstek balkons       |   |                     |
|  | haag                                 |   |                     |
|  | te handhaven deel school             |   |                     |
|  | voetpad                              |   |                     |
|  | fietspad                             |   |                     |
|  | ingang parkeren                      |   |                     |

## Bezinning

De verkaveling is getest op de bezinning van 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Maart en september geven een gemiddeld beeld weer. Dit is de zonnige helft van het jaar waarin mensen vaak gebruik maken van hun terras en tuin. In de zomer is de schaduw kleiner, in de winter iets langer, maar is het licht diffuus en ontstaan minder slagschaduw. Uit deze studie blijkt dat de woningen (met zonnepanelen) aan de overzijde van de Spiraalstraat geen schaduw ondervinden van de nieuwbouw. Het hoogteaccent aan de Lebuïnuslaan werpt op 21 maart en 21 september vanaf ca. 16.00 schaduw op de woningen aan de Landsherenlaan. Deze schaduw blijft tot de zon onder is. De openbare ruimte in het plan is goed bezond gedurende de hele dag.

De volledige bezonningsstudie is als bijlage toegevoegd.

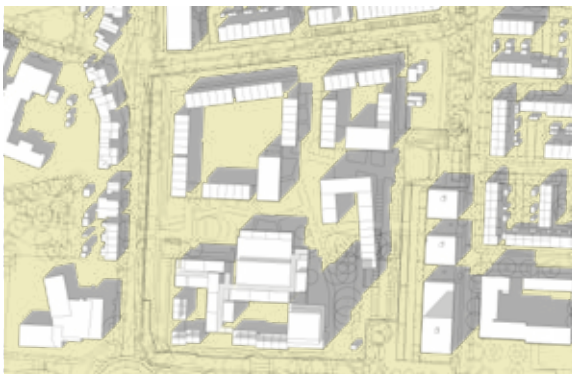
21 maart 09.00



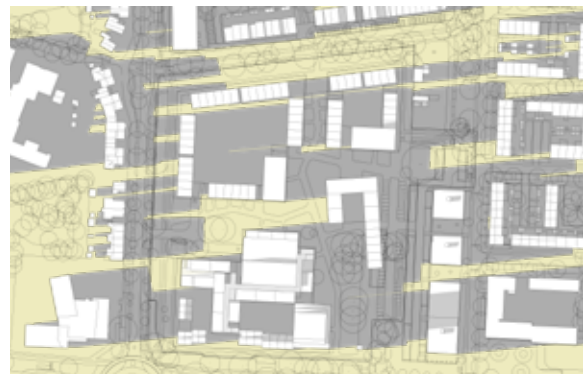
21 maart 12.00



21 maart 15.00



21 maart 18.00



## Randvoorwaarden



- **Bouwvlak:** De nieuwbouw bevindt zich binnen de grenzen van het bouwvlak.
- **Rooilijnen:** De nieuwbouw volgt de voorgeschreven rooilijnen zoals op de randvoorwaardenkaart is aangegeven.
- **Hoogte:** De bebouwing bevindt zich binnen de maximale bouwhoogtes zoals op de randvoorwaardenkaart is aangegeven. De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van het peil van de hoofdentree tot aan het hoogste punt van het dak (inclusief installaties).
- **Parkeren:** Parkeren van auto's ligt binnen het op de randvoorwaardenkaart aangegeven bouwvlak, volledig aan het zicht onttrokken met uitzondering van maaiveldparkeren.
- **Openbare ruimte:** De uitgangspunten voor de invulling van de openbare ruimte en de verschillende typen buitenruimte zijn op de randvoorwaardenkaart aangegeven.
- Aan de maaiveldparkeerplaats staan ook woningen, om te zorgen voor een sociaal veilige entree.
- Het woonwagenterrein wordt afgezoomd met een groene inrichting.



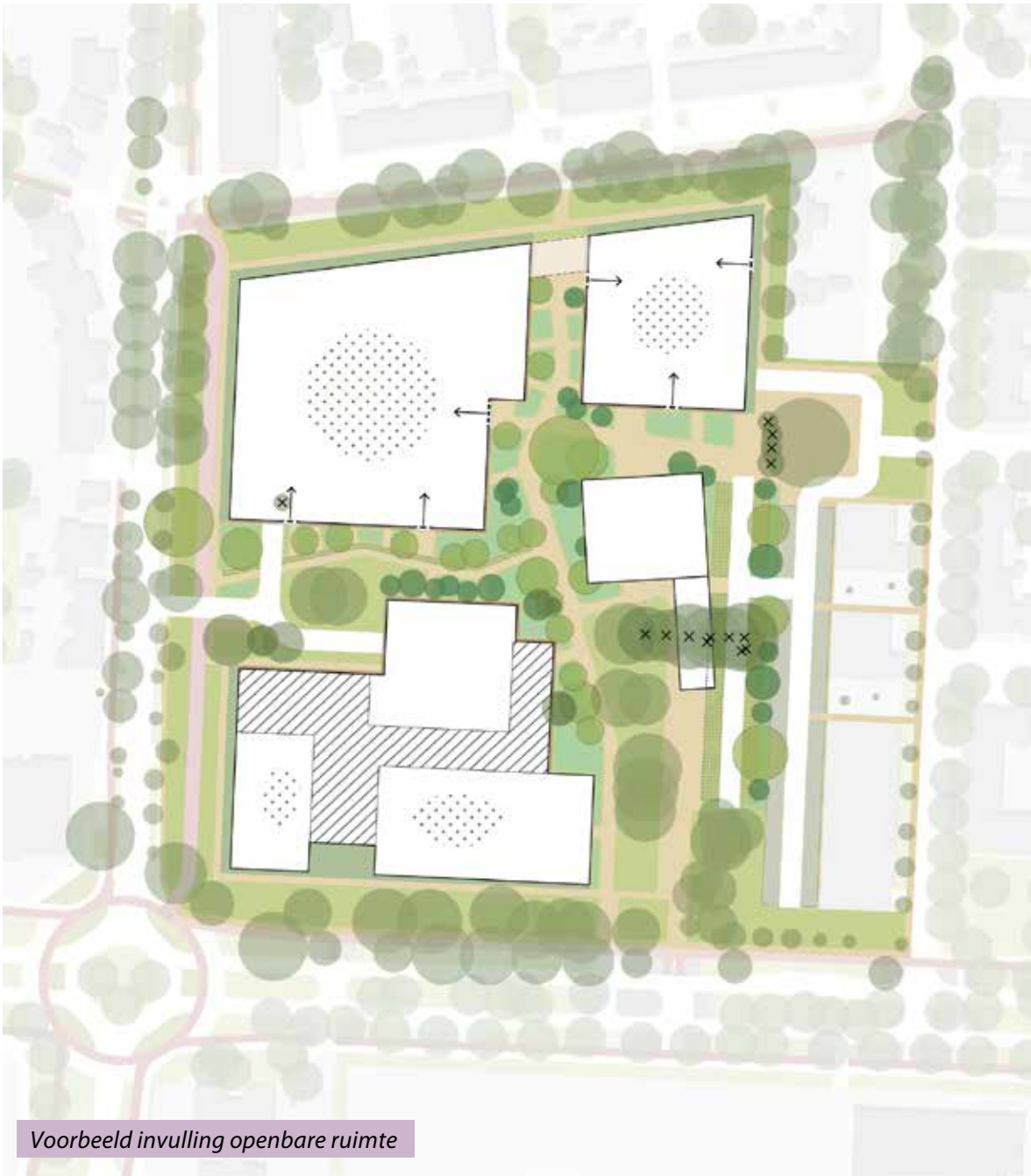
## 2 Groen casco: bestaande bomen als basis en veel ruimte voor klimaatadaptie

De basis voor de verkaveling zijn de bestaande bomen. Aan de randen blijven alle bomen gehandhaafd en de bomen die een slechte kwaliteit hebben worden gekapt en hiervoor worden nieuwe aangeplant. Binnen het plan kunnen de meeste bomen gehandhaafd blijven. De beeldbepalende eik aan de zijde van de Landsherenlaan is een bijzondere solitaire boom, waar de ontsluitingsweg zich omheen vouwt. Deze boom blijft behouden. De bomen moeten zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte hebben om zich te ontwikkelen. Bomen dragen ook bij aan het welbevinden van mensen en de natuurwaarden in het gebied.

In het ruimtelijk raamwerk is ruimte voor biodivers groen, wateropvang, verkeersruimte en ontmoeten. Waarbij voor de verkeersruimte de minimale hoeveelheid verharding wordt aangelegd, zodat de rest groen kan worden ingericht. Als extra breedte nodig is voor voor service- en hulpdiensten, zal dat in onopvallende waterpasserende verharding gebeuren of door middel van bijvoorbeeld 'verstevigd gras'. Langs de groene randen wordt met de inrichting in het bijzonder ingezet op de aantrekkelijkheid voor langzaam verkeer met schaduwrijke routes begeleid door bomen.

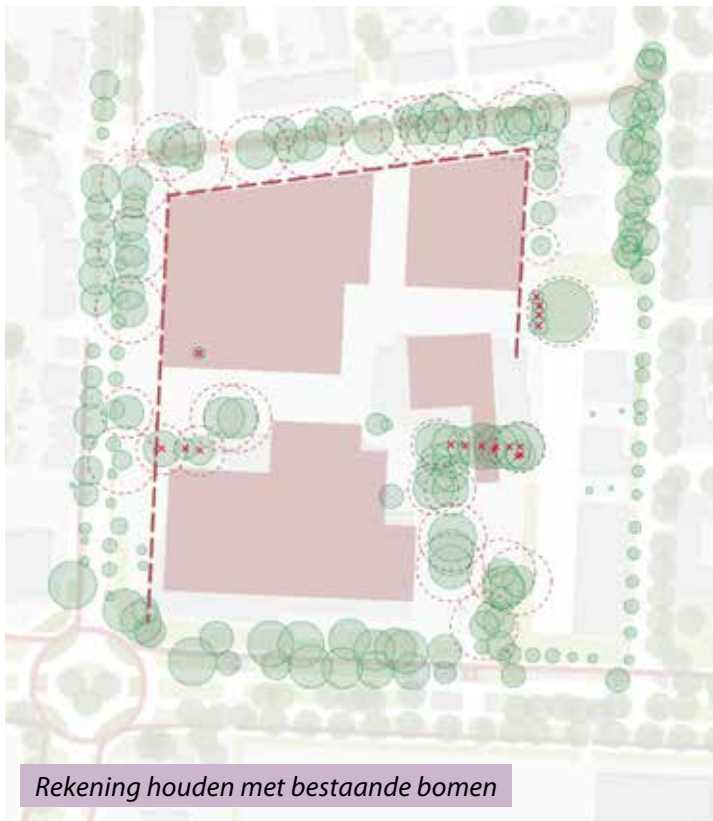
De gemeenschappelijke binnentuinen liggen binnen een bouwblok en zijn de groene ontmoetingsplekken voor de bewoners van het bouwblok en ruimte voor wateropvang.









**Legenda**

- |  |   |
|--|---|
|  rooilijn                 | <b>indicatief</b>   |
|  voortuin met haag        |  nieuwe bomen      |
|  Delftse stoep            |  struiken          |
|  overbouw openbaar gebied |  grasbeton         |
|  bestaande bebouwing      |  entree binnentuin |
|  bestaande bomen          |  binnentuin        |
|  |  paden             |
|  |  wadi's            |



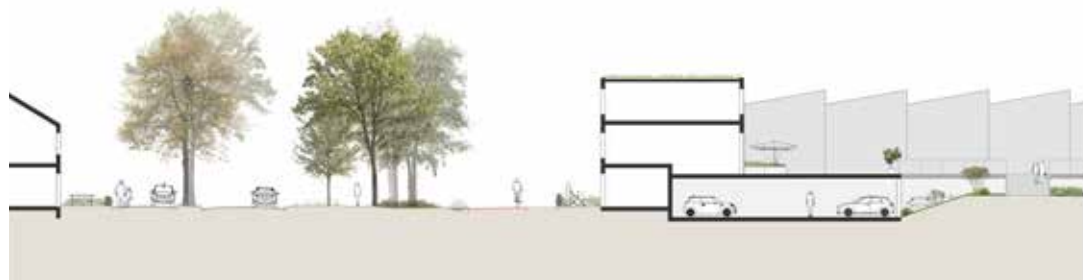
Rekening houden met bestaande bomen

**Legenda**

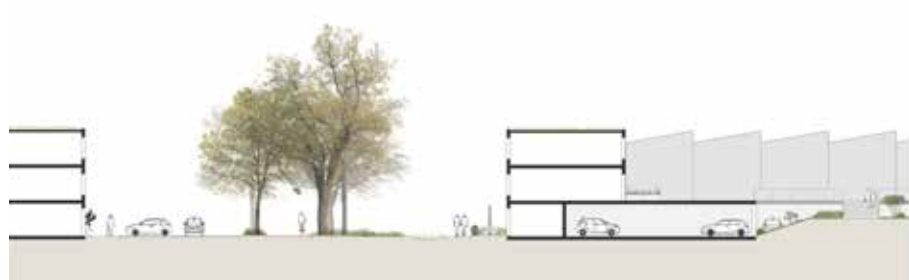
-  huidige te behouden bomen
-  toekomstige boomkroon +1,5 m
-  te kappen bomen
-  grens bebouwing



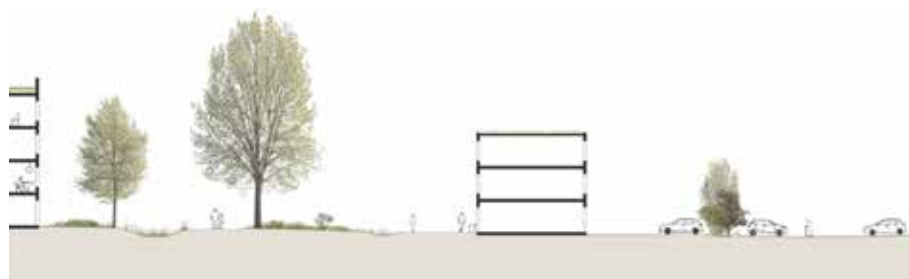
Doorsnede Laan van Borgele en fietspad



Doorsnede Spiraalstraat en Keizerspad



Doorsnede Landsherenpoort



De bestaande bomen zijn het uitgangspunt voor de opbouw van de bouwblokken. In het binnengebied geldt het principe 'groen tenzij' waarbij alle ruimte groen wordt ingevuld tenzij er ruimte nodig is voor paden, logistiek, parkeren of speel- en ontmoetingsplekken. De bomen aan de rand van het projectgebied vormen een stevige basis. Binnen het plangebied vormen vier autovrije paden het groene casco. Binnen de bouwblokken komen gezamenlijke groene binnentuinen. Het bestaande schoolgebouw beschikt al over binnentuinen en deze worden behouden. Deze zijn groen ingericht en de bestaande bomen kunnen grotendeels behouden blijven.

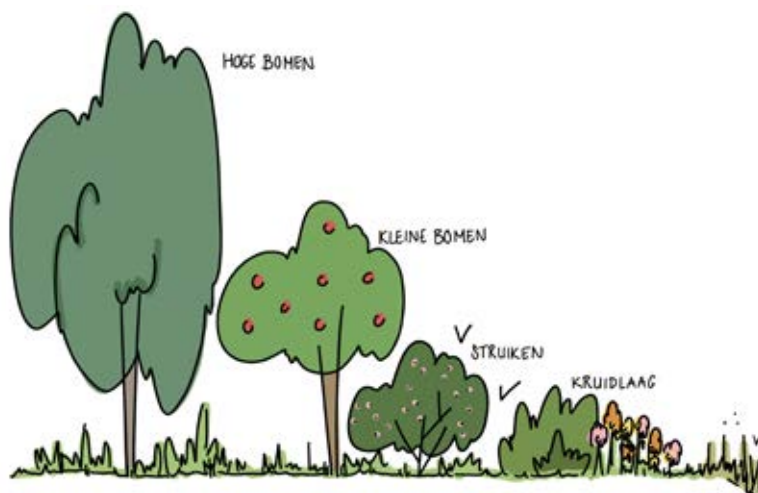
### Bomen

Bomen dragen bij aan het welbevinden van mensen en aan de biodiversiteit. Ze bieden nestgelegenheden voor dieren en bieden schaduw en verkoeling op warme dagen. Aan de randen blijven alle bomen gehandhaafd en worden aangevuld waar nodig. De basis voor de verkaveling zijn de bestaande bomen. Daarom is er een bomeneffectrapportage opgesteld voor het gebied. In het binnengebied kunnen de meeste bomen gehandhaafd blijven, met uitzondering van ca. 15-20 bomen, zoals ingeschat met het uitwerkingsniveau bij de masterplanfase. Van dit aantal bomen is een groot deel als 'voldoende tot goed' bestempeld in de bomeninventarisatie. De grote Zomereik aan de zijde van de Landsherenlaan is een bijzondere solitaire boom, waar de ontsluitingsweg zich omheen vouwt. De bomen moeten zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte hebben om zich te ontwikkelen. Daarom worden naast de grote eik vier bomen gekapt die onvoldoende van kwaliteit zijn en die de groei van de boom in de toekomst zouden belemmeren. Het doel is het aantal te verwijderen bomen te compenseren door herplant binnen of aan de rand van de projectgebied. Het bosje grenzend aan de Lebuïnuslaan heeft een hoge ecologische waarde en blijft behouden. De bouwvelden worden bepaald door de toekomstige boomkroon plus 1,5 meter. Nieuwe verharding kan worden aangelegd buiten de huidige boomkroonprojectie, tenzij onderzoek uitwijst dat dit ook hierbinnen kan en niet ten nadele van de bomen is.

Groen in het binnengebied kent een hoogteopbouw van lage beplanting naar heesters naar bomen. Zo zijn er voor verschillende diersoorten een goede habitat. Ook wordt er gestreefd naar een grote mate van biodiversiteit in het binnengebied met besdragende en bloemrijke beplanting.

In het ruimtelijk raamwerk is ruimte voor biodivers groen, wateropvang, verkeersruimte en ontmoeten. Waarbij voor de verkeersruimte de minimale hoeveelheid verharding wordt aangelegd, zodat de rest groen kan worden ingericht. Als extra breedte nodig is voor hulpdiensten, zal dat in onopvallende half groene verharding of verstevigd gras gemaakt worden. Langs de randen wordt met de inrichting in het bijzonder ingezet op de aantrekkelijkheid voor langzaam verkeer met schaduwrijke routes begeleid door bestaande bomen.








De gemeenschappelijke binnentuinen liggen binnen een bouwblok en zijn de groene ontmoetingsplekken voor de bewoners van het bouwblok en hier is ruimte voor wateropvang.



Hoogteopbouw groen



**Legenda**

-  wadi-structuur
-  groenstrook met wateropvang
-  mogelijkheden voor wadi of infiltratieveld in binnentuin
-  private ruimte; transformatie/nieuwbouw met minimaal 20 mm waterberging
-  parkeerplaatsen met greppel
-  afvoerrichting hemelwater (indicatief)
-  mogelijke verbindingen tussen structuren (over maaiveld of ondergronds)

### *Klimaatadaptief*

De Marke Noord draagt straks bij aan de doelstelling van Deventer om in 2050 klimaatadaptief te zijn. We zorgen in het plan voor voldoende ruimte om piekbuien op te vangen, we nemen maatregelen die droogte tegengaan, en we creëren koele plekken voor warme dagen. Daarmee beperken we hittestress en versterken we de klimaatbestendigheid van het gebied.

### *Koelte*

Om koelte en schaduw te bieden hanteren wij de 3-30-300-regel als uitgangspunt (3 bomen zichtbaar vanuit elke woning, 30% van het plangebied ligt onder een boomkroon en binnen 300 meter is een koele plek aanwezig). Zo ontstaat er voldoende schaduw en koelte langs de hoofdstructuur en rond speelplekken. De koele verblijfsplek ligt centraal in het plan: de buitenkantine. Hier komen bankjes te staan in de schaduw van een aantal eerste orde bomen. Ook de speelplekken liggen in de schaduw van grote bomen. Hiermee ligt er een koele plek op minder dan 300m afstand. Daarnaast is de plek verbonden met andere koele plekken, zoals het plantsoen op het Aupingterrein, de speeltuin aan de Frederik Blankenheimstraat en wat verder weg het Nieuwe Plantsoen en het Zandweteringpark. De paden zijn autovrij en worden begeleid door bomen. Vanuit elke woning is er zicht op 3 bomen. Ook op de binnentuinen is ruimte voor bomen.

### *Waterhuishouding*

Het goed verwerken van neerslag en omgaan met droogte is een voorwaarde voor een groene en toekomstbestendige gebiedsontwikkeling. Het waterhuishoudkundig plan geeft hieraan invulling en sluit aan bij de beleidskaders en technische eisen van de gemeente Deventer en het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Uitgangspunt is dat hemelwater binnen het plangebied wordt verwerkt. Bij reguliere neerslag – eens per twee jaar – mag er geen water op straat blijven staan. In situaties van extreme neerslag – eens per honderd jaar – is water op het maaiveld acceptabel, maar mag dit niet zorgen voor water in woningen. Principe is daar waar het water valt voorzieningen te realiseren die zorgen voor de opvang van hemelwater en infiltratie naar de bodem. In de private delen van het gebied, de gebouwen en collectieve binnenterreinen, is de eis dat er minimaal 20 mm waterberging is. Hoe hier invulling aan te geven is mede aan de ontwikkelaar, waarbij gedacht kan worden aan wateropvang in collectieve (groene) binnentuinen, in voortuinen, onder parkeervoorzieningen of op daken. Belangrijk hierbij is dat de waterberging 24 uur na de bui weer beschikbaar is.

In de openbare ruimte is het principe dat neerslag afstroomt naar verlaagde groenzones in en aan de randen van het gebied. Deze waterbergende groenzones vangen het hemelwater op wat in de openbare ruimte valt én ook de neerslag wat afstroomt van het particuliere terrein als de voorzieningen hier gevuld zijn. In het huidige ontwerp is er ruimte om 27 mm neerslag op te vangen. Gezien het aanwezige hoogteverschil in het gebied vraagt cascadering van wateropvang een nadere uitwerking; hiermee wordt voorkomen dat hemelwater zich verzamelt op de laagste delen van het plangebied.

Indicaties van de bodemkenmerken laten zien dat de infiltratiecapaciteit van het plangebied groot is; nader onderzoek moet dit aantonen. Aandachtspunt voor de groenzones is dat deze voorziening ook het bodemvocht vasthouden om in tijden van droogte vocht te leveren aan planten en bomen. In een volgend stadium vragen de inrichting, het ontwerp en de niveaus van de hemelwatervoorziening op privaat terrein en in de openbare ruimte nadere uitwerking.



**Legenda**

- ◄◄ ►► ecologische verbindingen randen via bomen
- ◄◦► ecologische scharrelverbindingen via de wadi's

## Ecologie

De ligging langs de groene landgoederenzone aan de Laan van Borgele, richting het Zandweteringpark, biedt een duidelijke aanleiding om een natuurlijke overgangszone te creëren. De ontwikkeling kan een belangrijke rol spelen in het verbinden van verschillende biotopen, waarbij de bestaande bomen het uitgangspunt vormen. Op meerdere niveaus wordt biodiversiteit toegevoegd: in de openbare ruimte, op de binnenterreinen en in de gebouwen zelf. Denk aan groene gevels met klimplanten, groene daken, groene erfafscheidingen en nestkasten voor vogels en insecten. Een bloemrijke, besdragende en inheemse beplanting versterkt de biodiversiteit verder. Zo wordt zichtbaar dat De Marke Noord niet alleen een plek is voor mensen, maar ook voor andere soorten. Het ervaren van deze natuur draagt bovendien bij aan het verlagen van stress bij bewoners.

Soorten die bijdragen aan ecologische waarde:



### Eekhoorn

Aanplant van grove den en hazelaar, gecombineerd met het laten aansluiten van boomkronen, ondersteunt hun leefgebied.



### Boomhommel

Het behoud van oude bomen met holtes is essentieel voor deze soort.



### Egel

Met faunapassages langs de Laan van Borgele en het creëren van 'rommelhoekjes' ontstaat een aantrekkelijk leefgebied.



### Oranjetipje

Door vaste planten zoals look-zonder-look en pinksterbloem toe te passen, bij voorkeur uit inheems zaad (bijvoorbeeld via Cruydhoeck), wordt het leefgebied versterkt.



### Huismus, gierzwaluw en vleermuis

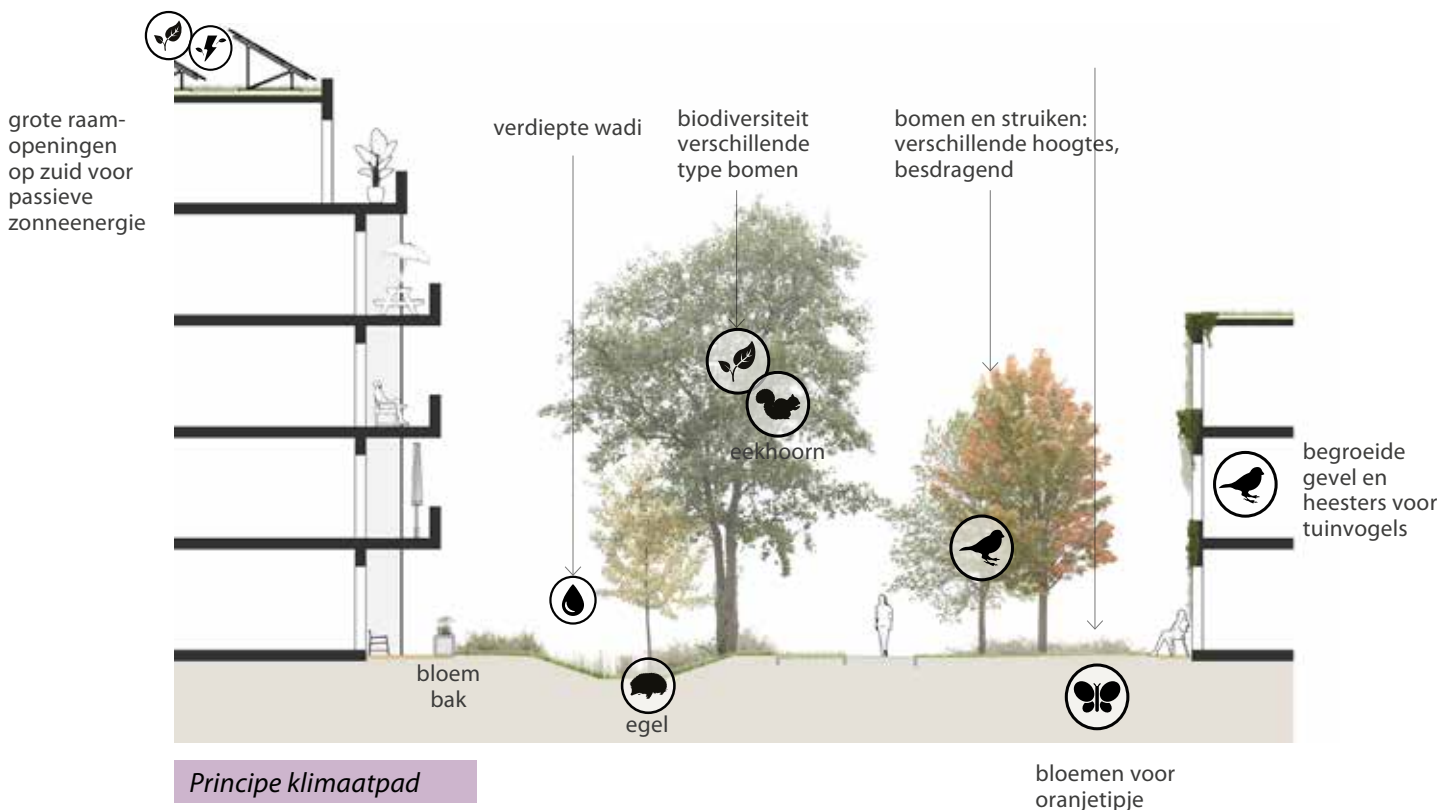
Inbouwkasten in de nieuwbouw maken onderdeel uit van natuurinclusief bouwen en bieden veilige nest- en verblijfplaatsen.



### Gewone vogelmelk

Het gebruik van inheemse bolgewassen (eveneens verkrijgbaar via Cruydhoeck) ondersteunt deze soort.

daken voor waterberging, groen en zonnepanelen





Verbeelding buitenkantine



## Randvoorwaarden Groen Casco

- Bestaande bomen zoals aangegeven in het Masterplan moeten behouden blijven. Tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden worden de bestaande bomen beschermd.
- Verharding mag alleen buiten de bestaande boomkroon aangelegd worden, tenzij er kan worden aangetoond dat er geen schade aangericht wordt aan het wortelpakket.
- Bebouwing wordt gebouwd met een afstand tot de toekomstige boomkronen plus 1,5 meter, volgens normen van het Handboek bomen, Norminstituut bomen.
- Voor de gebiedsontwikkeling stelt initiatiefnemer een watersysteemanalyse op waarin gemotiveerde keuzes gemaakt worden voor zowel oppervlaktewater, grondwater als de afvoer of verwerking van vuil water en hemelwater. Door de gemeente Deventer is een basisopzet gemaakt hoe een watersysteemanalyse er voor het gebied uit moet zien en welke informatie al beschikbaar is. Zie bijlage 6.
- De woningen op de begane grond krijgen een privézone aan het huis die met een groene border of haag wordt omzoomd. Dit zal verschillen per woningtype en locatie, zoals op kaart aangegeven.
- De inrichting van de toekomstige openbare ruimte voldoet aan de gemeentelijke standaard en eisen conform het Programma van Eisen Openbare Ruimte Deventer (PVE) en passend binnen de beheerkaders van de gemeente
- Het openbaar binnengebied is autovrij en is zo groen mogelijk met zo min mogelijk verharding en volgt hiermee het principe: Groen Tenzij.
- Overgang tussen privé en openbaar verdient in dit plan veel aandacht. Dit geldt zowel voor de overgang tussen het groene raamwerk en het privéterrein van de bouwblokken, als voor de overgang van het privéterrein naar de binnenwereld.
- In de toekomstige situatie wordt invulling gegeven aan de ambities van de gemeente om de lokale biodiversiteit te versterken door een gelaagd en goed verbonden groenstructuur door de wijk heen. Dat betekent dat dit nieuwe groen verbonden wordt met het groene raamwerk, waardoor een groter en robuuster leefgebied ontstaat voor de soorten. In de panden komen verblijfplaatsen voor gebouwbewonende soorten.
- We helpen in dit project specifiek de stadsvogels, en daarmee ook allerlei andere soorten, door:
  - Een gelaagd groen systeem aan te leggen, door het toevoegen van struikgewas, kleinere bomen en een kruidenlaag onder 1e grootte bomen.
  - Een verbonden, zoveel mogelijk aaneengesloten groenstructuur waardoor versnippering van leefgebied wordt tegengegaan en waarin de boomkronen elkaar raken ten behoeve van de eekhoorn.
  - Gevelgroen door middel van spandraden.
  - Nestgelegenheid in de gevels voor de huismus, vleermuizen en gierzwaluwen.
  - Met eventueel een faunapassage onder de Laan van Borgele ter plaatse van het Keizerspad.



### 3 Sociaal duurzaam: ontmoetingsplek in het hart

De Marke Noord wordt een buurt met een sterke eigen identiteit, waarin meerdere generaties en doelgroepen nu en in de toekomst samen kunnen wonen op een prettige manier. Door een evenwichtige menging van woningtypes en een goede openbare ruimte kunnen de bewoners elkaar ongedwongen tegen het lijf lopen. Je directe leefomgeving is de basis voor je fysieke en mentale gezondheid. Een gezonde omgeving stimuleert gezond gedrag in ons dagelijkse leven; bewegen, spelen, sociaal contact, voorkomt (milieu)hinder en zorgt voor sociale veiligheid. Mens en natuur staan centraal. De buurt herbergt hechte en duurzame gemeenschappen waarin iedereen mee mag doen. Dit doen we door de eenheden niet te groot te maken; in eenheden van ongeveer 30 woningen kennen mensen elkaar nog. De Marke Noord is een gezonde buurt waar je fijn kunt wonen met ruimte voor mens en natuur. De openbare ruimte is wat de plek uniek maakt en waar gezamenlijkheid ontstaat. Hier speelt het publieke leven zich af en kun je anderen ontmoeten, buitenspelen en van de zon genieten. Het is het gezamenlijke stukje buiten dat een buurt jouw buurt maakt, dat je deelt met je burens en waar je samen met hen de omgeving creëert waar je zelf het liefste bent. De centrale groene ontmoetingsruimte biedt ruimte aan sport en spel voor bewoners en omwonenden. Deze ruimte is aantrekkelijk verbonden met andere wandelroutes in de omliggende buurten.

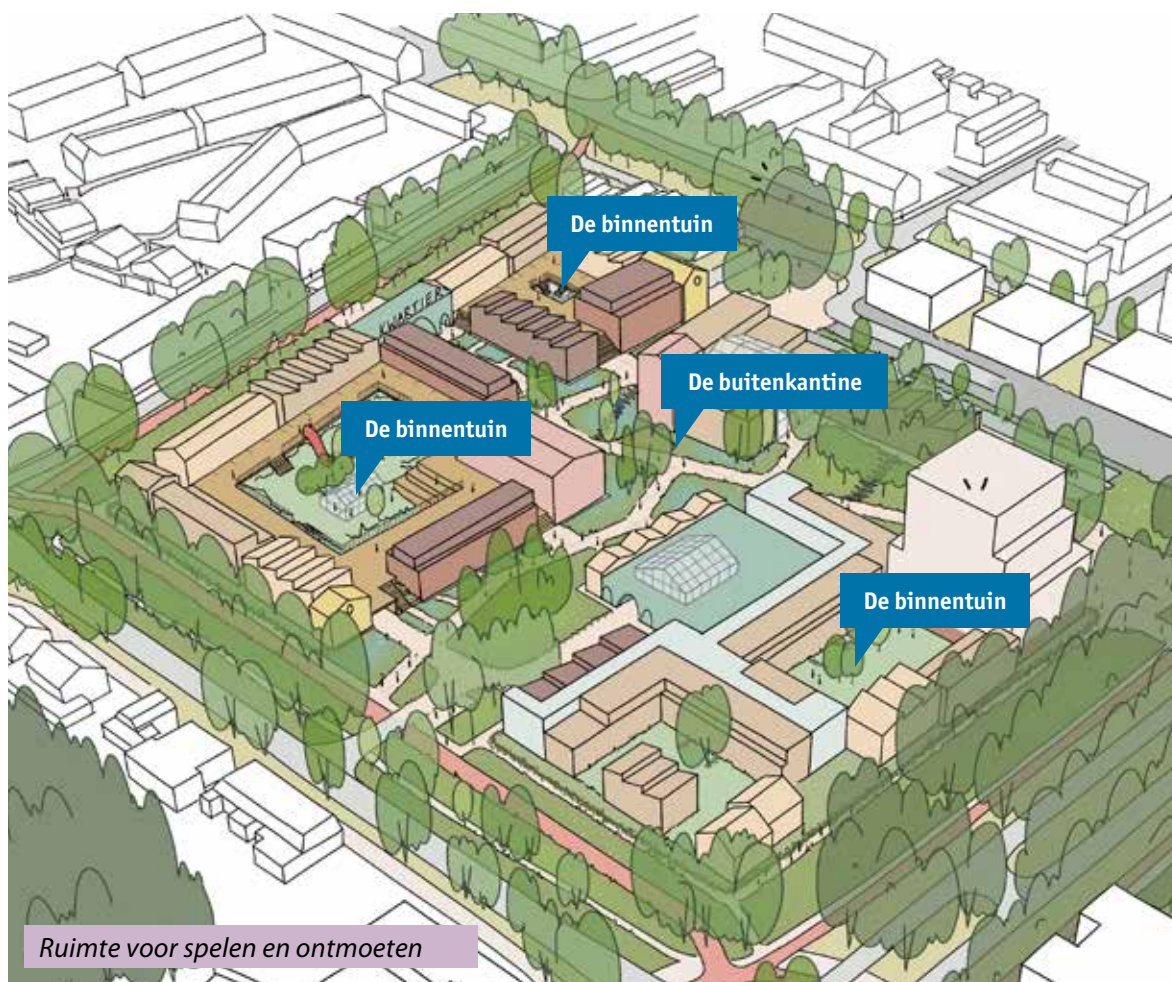
In de ontwikkeling komen verschillende type ontmoetingsplekken:

- De drempelzone voor de grondgebonden woningen ligt altijd op afstand van het openbare pad, zodat hier voldoende privacy ontstaat. De drempelzone is circa 90cm breed, zodat er een bankje neergezet kan worden. Door de afstand tot het pad zal er minder behoefte zijn om ramen te blinderen. Er ontstaat een prettig evenwicht tussen publiek en privé die zorgt voor 'ogen op straat' en een gevoel van sociale veiligheid.
- De appartementen zijn verdeeld in eenheden van rond de 30 woningen, zodat mensen elkaar nog kennen. Het hoogteaccent aan de Lebuinuslaan bestaat uit meer dan 30 woningen. Binnen het gebouw moet gezocht worden naar manieren om meer binding met je burens te krijgen, bijvoorbeeld door wat extra verblijfsruimte op de verdieping of een collectief terras, deelvoorzieningen en dergelijke.
- De gemeenschappelijke binnentuin is een ontmoetingsplek voor de bewoners die samen in een bouwblok wonen. Ook in de voormalige school vormen twee binnentuinen de ontmoetingsplekken voor bewoners die daaromheen wonen.
- In het hart van de wijk ligt de centrale groene ontmoetingsplek met bankjes, bomen en een speelaanleiding. Deze ontmoetingsplek is gekoppeld aan een inpandige ontmoetingsruimte, zoals een buurthuiskamer, collectieve werkplekken, een gedeelde logeerkamer of een feestruimte. Behoud van delen van de bestaande school zou deze extra voorzieningen kunnen huisvesten.
- De openbare randen van het plan verbinden het gebied met de omgeving. De openingen tussen de bouwblokken sluiten aan op de omliggende wandelpaden en vormen uitnodigende ruimtes.
- De parkeerplaats op maaiveld tussen de landsherenpoort en de ontwikkeling wordt zoveel mogelijk begeleid door bebouwing om te zorgen voor een sociaal veilige en aangename parkeerplaats.



Verblijfplaatsen langs route





### Randvoorwaarden Sociaal Duurzaam

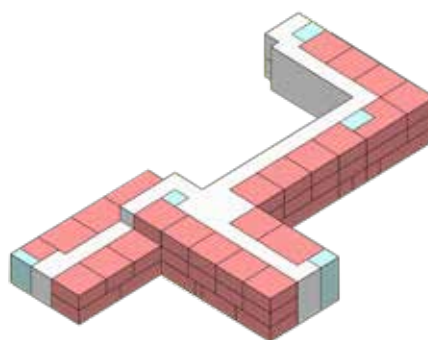


- De openbare ruimte is toegankelijk voor iedereen.
- De routes en ordening binnen de bouwblokken en gebouwen faciliteren ontmoeting.
- Het ontwerp van de bouwblokken, de transformatie van de voormalige school en het appartementengebouw aan de Lebuïnuslaan biedt ruimte voor een gemeenschap en gedeeld eigenaarschap.
- Er ontstaat ontmoeting en lokale binding tussen toekomstige bewoners door de collectieve tuinen en de groene binnenwereld. Dit geeft de buurt een eigen identiteit en kracht.
- Voor de levendigheid en veiligheid komen er ook woningen op de begane grond. Een groene buffer tussen privéterrein en openbaar terrein is dan van extra groot belang.
- Voor de levendigheid en veiligheid is van belang dat de zijdes van de bebouwing grenzend aan het groene raamwerk 'actief' zijn. Daarom komen er naast de fietsentrees ook woningen of voorzieningen op de begane grond. Ook hier zorgen we voor een groene buffer voor een goede overgang tussen de privé buitenruimte en het raamwerk.



## 4 Duurzaamheid: bestaande schoolgebouw als basis

Een belangrijke circulaire stap is dat we zoveel mogelijk van het bestaande schoolgebouw behouden. Wat je niet hoeft te slopen, hoeft ook niet te worden afgevoerd. Daarom blijft het hoge deel van het gebouw staan. De lagere bouwdelen maken wél plaats, zodat er ruimte ontstaat voor circa 250 nieuwe woningen. Op de plek van de huidige aula komt een parkeergarage.



Bij de nieuwbouw kiezen we bewust voor duurzame materialen en bouwen we volgens Het Nieuwe Normaal, het landelijke raamwerk dat circulaire prestaties meetbaar en vergelijkbaar maakt. Daarnaast sluiten we aan bij de landelijke ambitie om in 2030 minimaal 30% biobased te bouwen: dat betekent dat we vaker natuurlijke, hernieuwbare materialen gebruiken zoals hout, vlas of hennep. Deze materialen slaan CO<sub>2</sub> op en zorgen voor een veel lagere milieubelasting dan traditionele materialen.

Voor De Marke Noord biedt dit een grote kans, want juist door de industrialisatie van houtbouw – waarbij woningen grotendeels in de fabriek worden voorbereid en op locatie snel worden gemonteerd – kunnen we het bouwen niet alleen veel sneller uitvoeren, maar ook veel schoner. Hout heeft een veel lager materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-profiel dan beton of staal, slaat CO<sub>2</sub> op en fabrieksmatige productie zorgt voor minder verspilling en minder transport. Zo kan houtbouw een enorme bijdrage leveren aan het versnellen én verduurzamen van de ontwikkeling van De Marke Noord.

Ook bij de inrichting van de buitenruimte kiezen we voor een circulaire aanpak. We gebruiken zo min mogelijk verharding. En waar verharding nodig is, kijken we eerst of we bestaande materialen kunnen hergebruiken. Als dat niet past bij het gewenste beeld, kiezen we voor secundaire of biobased materialen.

### *Circulair bouwen in De Marke Noord*

De Marke Noord wordt ontwikkeld als een toekomstbestendige wijk waarin circulariteit structureel wordt verankerd in zowel de gebouwen als de openbare ruimte. We onderscheiden daarbij globale, richtinggevende ambities en minimale randvoorwaarden op basis van de HNN indicatoren (Het Nieuwe Normaal). Deze randvoorwaarden gelden per woonproduct en voor de openbare ruimte en worden in latere fases (SO/VO/PvE) concreet uitgewerkt.



### Globale richtinggevende principes

- **Materiaalgebruik & CO<sub>2</sub>:** De Marke Noord wordt een wijk waarin de materiaalgebonden CO<sub>2</sub>-uitstoot substantieel wordt verlaagd. We stimuleren het gebruik van hernieuwbare, hergebruikte en biobased materialen en kiezen voor bouwmethoden met een lage milieubelasting over de gehele levenscyclus. Hiermee sluiten we aan bij de nationale transitie richting een circulaire bouweconomie in 2050.
- **Hergebruik & losmaakbaarheid:** De wijk wordt ontworpen als een materialenbank. Gebouwen en buitenruimte zijn zoveel mogelijk losmaakbaar, aanpasbaar en modulair, zodat elementen eenvoudig kunnen worden vervangen, opgewaardeerd en hergebruikt. Dit zorgt voor toekomstbestendigheid, flexibiliteit en een lange levensduur van materialen.
- **Biobased & natuurlijke materialen:** We geven expliciet de voorkeur aan hernieuwbare en hergroeibare materialen. Biobased toepassingen worden actief gestimuleerd, zowel in de constructieve opbouw als in afwerking van gevels en in de openbare ruimte. Deze materialen dragen bij aan een gezonde woonomgeving en beperken de afhankelijkheid van schaarse grondstoffen.

## Energie

De gemeente Deventer heeft zich gecommitteerd aan landelijke doelstellingen, namelijk 55% CO<sub>2</sub>-reductie in 2030 ten opzichte van 1990. Als gemeente werken aan het verlagen van de energievraag door slim om te gaan met elektriciteit en netbewust bouwen. Er gelden enkele adviezen die kunnen helpen om De Marke Noord niet alleen duurzaam, maar ook toekomstbestendig te realiseren.

### Algemeen

- Wij vinden het belangrijk om te werken vanuit de gedachten: eerst kijken of we het verbruik kunnen verlagen, dan kijken of we kunnen spreiden en wat kunnen we sturen.
- Zorg voor slim sturen in de woningen van energie. We maken woningen nu al klaar om te kunnen sturen op de elektriciteitsvraag, dus maak apparatuur/installatie klaar om stuurbaar te zijn of kies voor stuurbare installaties als dat al kan.
- Stimuleer collectief laden in de wijk en ga voor laadpalen in het hele gebied die stuurbaar zijn.

### Stedenbouwkundige aanbevelingen

- Oriënteer schuine daken zo veel mogelijk oost-west voor gelijkmatigere zonnestroom en een beperkte elektriciteitspiek met een beter afgestemde productie op woningverbruik.
- Integreer overstekken en neggen in de bouw voor natuurlijke zonregeling.
- Gedeeltelijke passieve bouw. Passieve woningen hebben een lagere warmtepiek.
- Maak platte daken groen. Groene daken houden warmte binnen in de winter en houden zonnewarmte buiten in de zomer.
- Plaats bladverliezende bomen dicht bij de bebouwing. De schaduw van de bomen beperkt de koelvraag. Als de bomen bladverliezend zijn kan de zon in de winter toch naar binnen schijnen en zo de warmtevraag beperken.
- Solarparking: Plaats zonnepanelen op de parkeergarage bij voldoende elektrische auto's.

## Nutsvoorzieningen

Binnen het plan moet rekening gehouden worden met twee nieuwe traforuimtes. Eén traforuimte dient verplaatst te worden.

### Aanbeveling gebouwniveau

- Beperk de warmtevraag, dit kan door een stap verder dan de BENG norm te gaan door bij voorkeur toepassing van triple glas, extra kierdichting en WTW-toepassingen. Hoe lager de warmtevraag, hoe lager de elektriciteitspiek.
- Luchtwarmtepompen voor rijwoningen zijn het meest kostenefficiënt. Een collectief systeem is kostbaar voor grondgebonden woningen. De talloze bodemlussen zouden te dicht bij elkaar komen te liggen. Uit vooronderzoek blijkt dat een open collectieve warmteoplossing niet als kansrijk gezien wordt.
- Collectieve en stuurbare oplossingen waarbij een combinatie gevonden wordt van een collectief gesloten bodemenergiesysteem voor appartementen met een luchtwarmtepomp/warmtebuffer/andere technieken heeft de voorkeur op gebouwniveau en wordt waar mogelijk toegepast. Reserveer ruimte voor een warmtebuffer bij collectieve warmte.
- Cluster de appartementen en eventuele voorzieningen in het kader van toepassing van een gesloten bodemenergiesysteem (bodemlussen).
- Warmtebronnen anders dan lucht-waterwarmtepomp hebben de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een warmteoplossing die in de zomer ook kan koelen.
- Overweeg PVT-systemen. Een luchtwarmtepomp is een geluidsbron en kan als storend ervaren worden. Een PVT-systeem is geruisloos. De elektriciteitspiek in de winter is vergelijkbaar.
- Beperk het aantal zonnepanelen tot ENG-niveau. Met beperkte curtailing (tijdelijk gedeeltelijk afschakelen) kan de zomerpiek verlaagd worden.
- Slimme omvormers: gebruik omvormers die piekproductie automatisch kunnen dempen.



## 5 Bereikbaarheid en mobiliteit: actief op de fiets en aan de wandel

De buurt is ontworpen volgens het STOMP-principe zoals in de Nota van Uitgangspunten beschreven. Langs de Laan van Borgele wordt een tweerichtingenfietspad toegevoegd, zodat deze route een hoogwaardige fietskwaliteit krijgt.

Fietsen en wandelen zijn actieve vormen van mobiliteit, die goed zijn voor de gezondheid. Actieve mobiliteit wordt gestimuleerd in de ontwikkeling. Het moet net wat makkelijker gemaakt worden om de fiets te pakken dan de auto. Daarom mag op de meeste plekken waar gelopen wordt, ook gefietst worden. Zo wordt verplaatsing per fiets laagdrempelig. Het grootste deel van de openbare ruimte binnen de ontwikkeling is autovrij en alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Dat betekent wel dat de openbare ruimte ruim opgezet is, zodat het delen van de ruimte voor fietsers en wandelaars in dit gebied goed mogelijk is.

De wandelroutes naar de bushaltes aan de Lebuïnuslaan zijn kort door de doorsteek tussen de voormalige school en de Landsherenpoort. Er is daarnaast een doorsteek voor voetgangers in het verlengde van de Auronde, de Jan van Arkelstraat en ten noorden van de voormalige school. Alle vier de doorsteken komen samen op de ontmoetingsplek in het hart van de buurt. Dit gebied is uitsluitend voor voetgangers, fietsers en de hulpdiensten. Via deze doorsteken kunnen mensen van buiten door de buurt naar de winkelcentra wandelen.

Vuilnis wordt opgehaald aan de randen van het gebied op de aangegeven plekken langs de Spiraalstraat en de Landsherenlaan, zodat een vuilniswagen niet het voetgangersgebied in hoeft te rijden.

In de uitwerking moet onderzocht worden wat de vraag en potentie voor deelmobiliteit is. Dit kan van deelauto's tot deel-bakfietsen. Openbare parkeerplaatsen in het plan kunnen omgevormd worden naar deelautolocaties. Dit wordt door externe marktpartijen uitgevoerd. Bij een stijging van de vraag kunnen er meer openbare parkeerplaatsen beschikbaar gesteld worden aan deelauto-verhuurders.

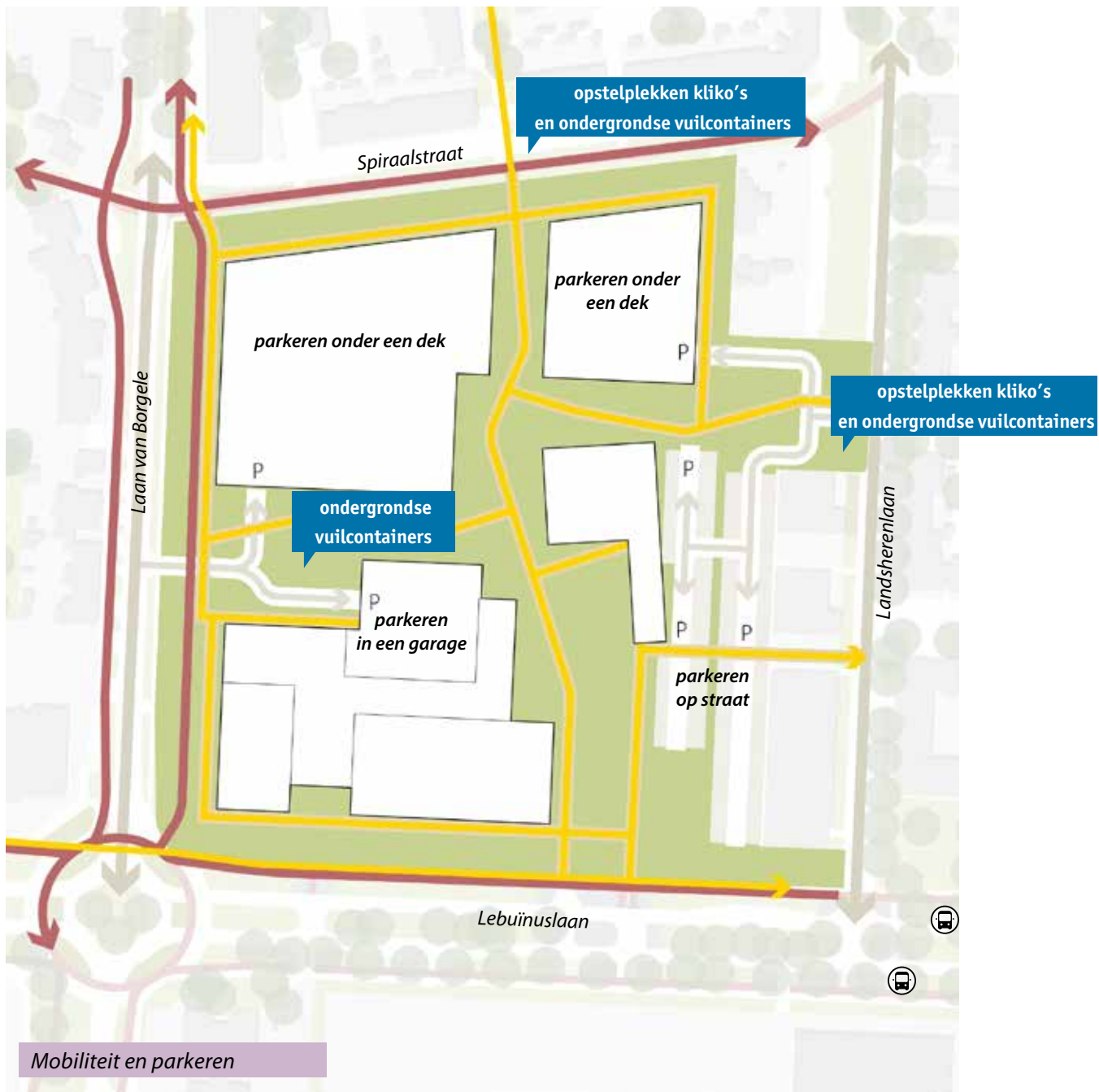
De auto-ontsluiting is in de Nota van Uitgangspunten bepaald en onderbouwd. De auto is te gast in het gebied. De meeste auto's (ongeveer twee derde van het totaal) zullen via de Laan van Borgele het gebied binnenrijden naar het parkeerhof van het noordelijke blok en de parkeergarage in de voormalige school. De overige auto's (ongeveer een derde) zullen via de Landsherenlaan het gebied binnenrijden richting de parkeerhof aan de noordzijde en de gecombineerde parkeerplaats tussen de ontwikkeling en de Landsherenpoort. De ontsluiting wordt zo gerealiseerd dat de grote eik er zo min mogelijk last van heeft. Hiervoor moet ruimte gevonden worden door de nutskast te verplaatsen.

### *Fietsparkeren*

In de ontwikkeling moet voldoende ruimte zijn opgenomen voor fietsparkeren. Dit kan in een privéberging of in een collectieve fietsenberging. Om het aantrekkelijk te maken kan fietsparkeren voor de appartementen goed zichtbaar in de plint (de begane grond) van de gebouwen worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan levendige, aantrekkelijke plinten en een gevoel van sociale veiligheid in de fietsenberging. Een goede verlichting, hoogwaardige transparante gevel en goede zichtbaarheid dragen bij aan het gebruiksgemak. Voor bezoekers van de appartementengebouwen en de eventuele voorzieningen worden enkele fietsparkeerplekken gerealiseerd in de buitenruimte.

### *Hulpdiensten en pakketdiensten*

Het binnengebied is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer en de hulpdiensten. Bij de parkeergarage is het logisch een pakketpunt te realiseren, want pakketdiensten kunnen het gebied niet inrijden. Een logische opstelplek voor pakketdiensten is wenselijk.



**Legenda**

- voetpad
- fietspad
- autoweg
- P ingang parkeren





*Parkeren onder een dek*



## Randvoorwaarden

- De vigerende parkeernorm is van toepassing.
- Onderzoek wat de mogelijkheden voor deelmobiliteit zijn.
- Autoparkeren wordt buiten het zicht van het openbaar gebied gerealiseerd en zo opgelost dat er voldoende ruimte overblijft voor een collectieve binnentuin.
- Fietsparkeren wordt goed zichtbaar in de plint van appartementengebouwen gerealiseerd. Het gaat hierbij om een collectieve fietsenberging. De privéberging is opgenomen in de woning.
- De afvalinzameling vindt plaats in de vorm van ondergrondse containers, deze worden gesitueerd bij de auto-ontsluitingen van het gebied. Voor grondgebonden woningen bestaat echter altijd de mogelijkheid alles via minicontainers/ 'kliko's' te doen: 4 stuks (Papier, GFT, PMD, Rest). Er moet rekening gehouden worden met opstelplaatsen en draaien/steken van de vuilniswagen.
- Het gebied is voor iedereen goed toegankelijk via een netwerk aan paden. Ook komt er ruimte om te spelen en te sporten.
- Het openbaar binnengebied is autovrij en is zo groen mogelijk met zo min mogelijk verharding en volgt hiermee het principe: 'groen tenzij'.
- Om de openbare ruimte te ontlasten en onnodig autoverkeer tegen te gaan moet er een pakketverzamelpunt worden gerealiseerd.
- De functionele entrees, zoals voor de fietsenberging, liggen zo dicht mogelijk bij de gebiedsontsluitingswegen en -paden.

## Autoparkeren

Op vier plekken binnen de ontwikkeling is ruimte voor het geclusterd parkeren van auto's. Het is niet zo dat iedereen in zijn eigen bouwblok kan parkeren. Soms zal in het naastgelegen blok geparkeerd moeten worden.

In bijlage 2 is een proefberekening gemaakt van het aantal benodigde parkeerplekken. Dit is een indicatieve berekening waar geen rechten aan kunnen worden ontleend. Bij het aanvragen van de bouwvergunning moet een goede onderbouwing worden aangeleverd voor de aantallen volgens het dan vigerend beleid. De gemeente is bezig met het opstellen van nieuw parkeerbeleid. Daarom zijn twee proefberekeningen opgenomen; volgens de parkeernota uit 2013 en een inschatting volgens de nota die in 2026 in concept bekend was. Op basis van de laatste berekening zijn minder parkeerplaatsen nodig. Aan de ontwikkelende partij is het de taak de puzzel te leggen hoe het parkeren opgelost wordt en welke bewoner waar parkeert.

Een randvoorwaarde is dat de bewoners van het sociale appartementengebouw van de woningbouwvereniging op maaiveld parkeren, gecombineerd met de bewoners van de Landsherenpoort. Er heeft een voorlopige parkeertelling plaatsgevonden. Hieruit kwam dat 46 van de 102 parkeerplaatsen bezet waren op het drukste moment van de week. Daarom is de inzet om 50 bestaande parkeerplaatsen te gebruiken om verharde ruimte optimaal te benutten, en verder in te zetten op vergroening. Dit is vooruitlopend op het definitieve onderzoek, en afhankelijk van eventuele functiewijzigingen in de toekomst. In de uiteindelijke onderbouwing bij de vergunningsaanvraag moet onderbouwd worden of dit mogelijk is.

Daarnaast zijn er nog drie plekken waar geparkeerd kan worden: in blok 1 en 2 op maaiveld, op een zodanige manier dat voldoende ruimte overblijft voor een collectieve tuin en een kwalitatief groen binnenterrein. In de proefverkaveling in bijlage 1 is hier een voorbeeld voor opgenomen waarbij half onder de bebouwing geparkeerd wordt. Het hoogteverschil tussen de Laan van Borgele en het plangebied kan worden ingezet om een bijzonder woningtype te realiseren. De woningen krijgen een buitenruimte op een dek. Een verhoogde binnentuin sluit aan bij de beleving op het dek. Dit is een voorbeeld, dit kan ook op andere manieren.

De rest van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd in een parkeergarage op de plek van een deel van het huidige schoolgebouw. Hierin kunnen drie verdiepingen met per verdieping circa 50 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Zo zijn er in totaal voldoende parkeerplaatsen aanwezig.



5



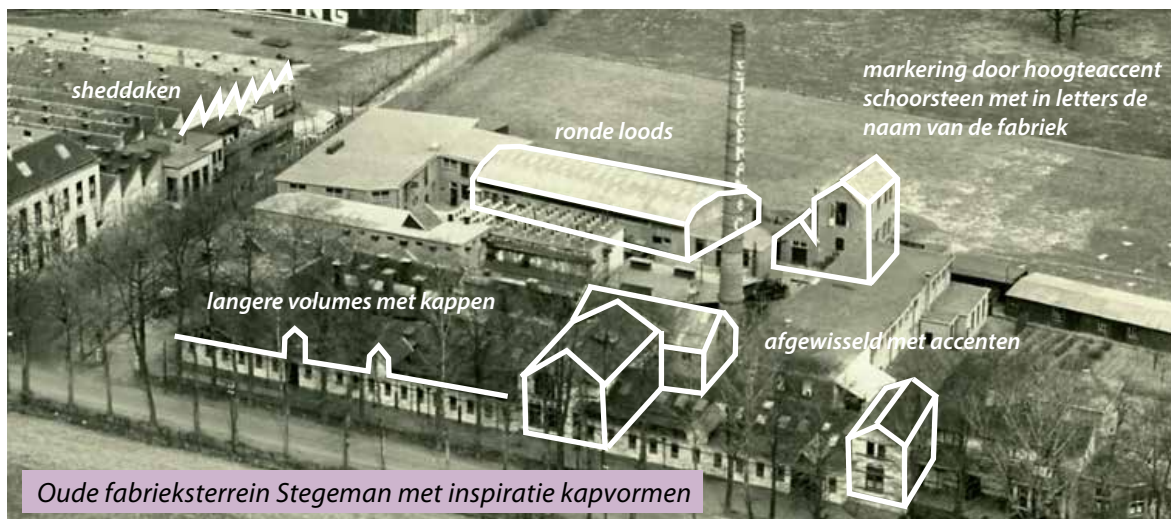
# **BEELDKWALITEIT OP HOOFDLIJNEN**

## 5. BEELDKWALITEIT OP HOOFDLIJNEN

In het Masterplan is de beeldkwaliteit op hoofdlijnen opgenomen. Deze wordt in een latere fase nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.

### *Verwijzing naar industriële verleden*

Op de historische foto's is te zien hoe het complex er uit zag. Het gebied had een eenduidige rand met kleine variatie. Op het terrein zelf stond een ensemble van gebouwen dat op toevallige wijze is gegroeid tot het complex. Dit maakt het beeld afwisselend en divers. Het silhouet bestaat uit verschillende kapvormen, van zadeldaken, sheddaken (bij Auping) tot platte en ronde daken. De volumes zijn soms klein, hoog met een kap, dan weer groot met een plat dak. Waarschijnlijk werden voor de gebouwen ook meerdere materialen en kleuren gebruikt, afhankelijk van de functie. Het gebied kent een grote mate van afwisseling: in rooilijn, in hoogte, in kapvorm. Hier ontstaat een spannend silhouet, en als je het vertaalt naar het nu, een spannende binnenwereld vol verrassingen. De schoorsteen met de markante belettering is de blikvanger van de plek en het reclamebord voor Stegeman. Deze afwisseling zien wij als inspiratie voor het nieuwe ensemble van gebouwen.

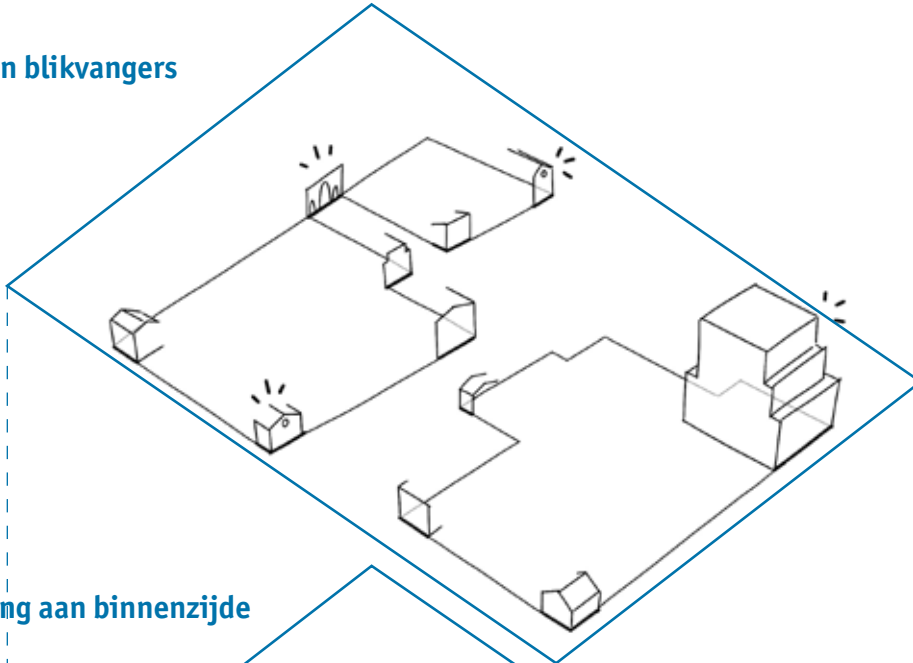


## Complex

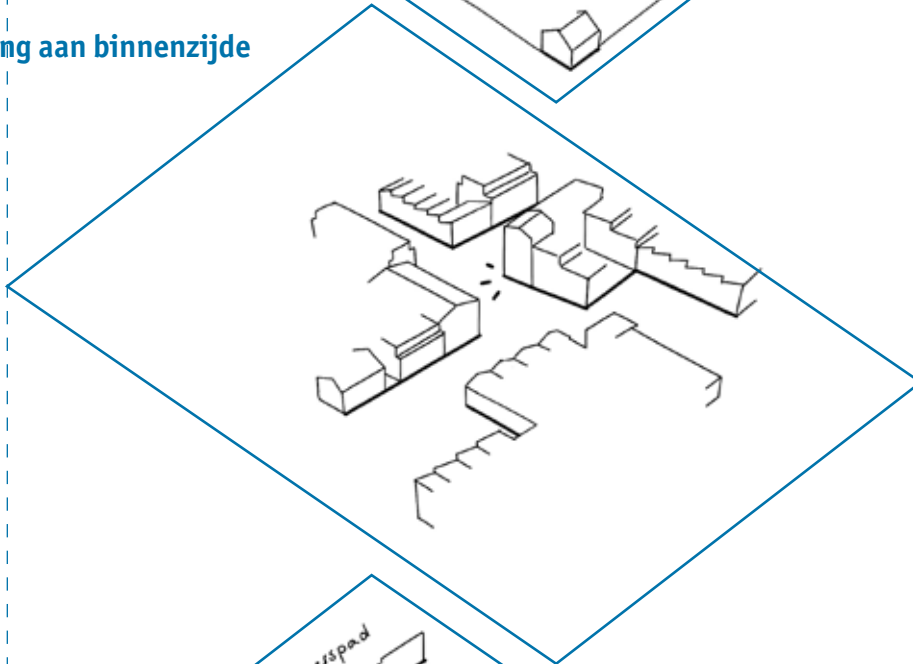
De Marke Noord wordt gebouwd als een 'complex'. Dat zowel aansluit op de geschiedenis als fabrieksterrein als op de huidige functie als school- en sportterrein. Dit concept kan een moderne interpretatie zijn, maar biedt inspiratie en onderbouwing voor keuzes in de ruimtelijke opzet, de architectuur én de inrichting van de openbare ruimte.

Dit Masterplan geeft de belangrijkste punten van het concept Complex mee.

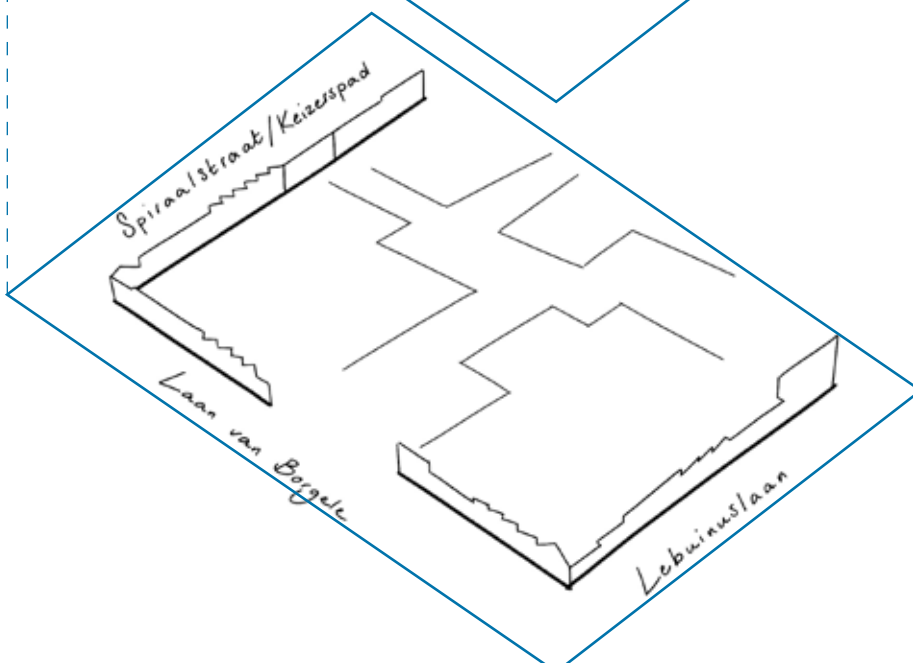
### Hoeken en blikvangers

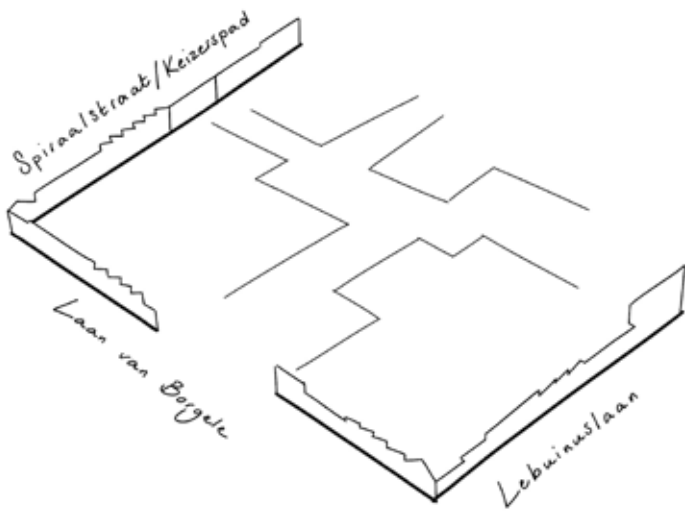


### Afwisseling aan binnenzijde



### Randen





#### *Rand: Laan van Borgele*

Deze zijde vormt de meest representatieve rand van het Complex, met variatie in de gevel, maar duidelijk vormgegeven als een architectonisch geheel.

**Achtergrond** De Laan van Borgele verdient een duidelijke markering als historische en stedenbouwkundige as. De historische foto's aan de Laan van Borgele tonen representatieve bebouwing langs de Laan van Borgele, waar het gebouw gevarieerd was in vorm en massa, maar duidelijk als een geheel ontworpen. Met de beperkte bouwhoogte en verfijning in de gevel sluit de nieuwe ontwikkeling aan op de schaal van de lintbebouwing aan de overzijde.

#### *Rand: Keizerspad*

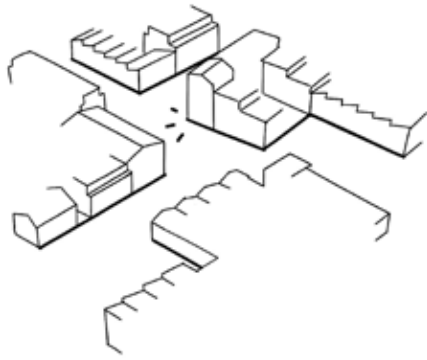
Langs het Keizerspad toont de bebouwing zich als 'zijkant' van het Complex. Dat betekent dat de bebouwing niet als één geheel is vormgegeven, maar als een aaneenschakeling van meerdere gebouvvolumes. De 'opening' naar het binnengebied heeft een duidelijke poortfunctie.

**Achtergrond** Het Keizerspad is op oude kaarten en foto's zichtbaar als een belangrijke maar ondergeschikte structuur, als zandpad tussen de complexen. De bebouwing staat op het achterterrein, en is functioneel vormgegeven. Nu vormt het Keizerspad een belangrijke groene langzaamverkeersverbinding op wijkniveau, maar verbindt het ook het Aupingterrein met De Marke Noord. De 'poort' naar de centrale ruimte op het Auping-terrein vraagt om een 'antwoord' van de Marke Noord.

#### *Rand: Lebuïnuslaan*

Aan de Lebuïnuslaan-zijde vormt het schoolgebouw een eigen, nieuwer deel op het complexterrein. De transformatie van het schoolgebouw en de nieuwbouw kenmerken zich door een modern, strakker beeld dan in de rest van De Marke Noord.

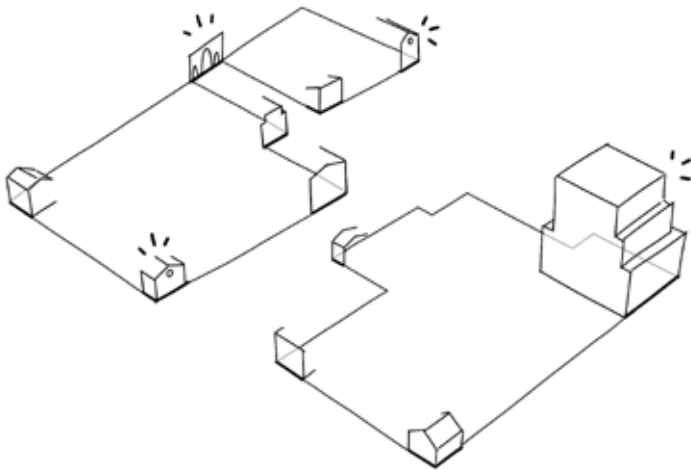
**Achtergrond** De Lebuïnuslaan is onderdeel van een later aangelegd verkeerstracé in Deventer, en ook het schoolgebouw is een relatief nieuwe ontwikkeling op dit terrein. De vormgeving met platte daken oogt modern en strak. Mede met het oog op behoud van gebouwdelen en patio's, vormen de uitgangspunten en kenmerken van het schoolgebouw logische aanknopingspunten voor transformatie en nieuwbouw aan deze zijde.



#### *Afwisseling aan binnenzijde*

Het gebied aan de binnenzijde kent een duidelijke afwisseling in gebouweenheden, als organisch gegroeid complex. Dit uit zich in onderscheidende gebouwdelen met uniforme architectuur en materialen, robuuste massa's afgewisseld met kleinere vorm en hoogte, en een variatie in dakvormen.

**Achtergrond** De historische foto's tonen achter het hoofdgebouw aan de Laan van Borgele een duidelijk geleidelijk gegroeid complex met diverse gebouwen zoals loodsen. Industrieel erfgoed kenmerkt zich door het functionele karakter. Ook de verschillende kappen hadden doorgaans een puur functionele rol. Zo illustreren de sheddaken – symbool voor licht, lucht en ruimte – deze functionele esthetiek. Maar juist de variatie van functies en daardoor het samenspel van verschillende vormen en maten kenmerken een Complex.



#### *Hoeken en blikvangers*

Om de openbare ruimte van het Complex goed te begeleiden, hebben de bouwblokken 'gesloten hoeken'. Afscherming van niet-openbare ruimtes, zoals achtertuinen en parkeervoorzieningen, worden vormgegeven in aansluiting op de architectuur van het complex. Blikvangers zorgen voor identiteit en herkenningspunten: de twee portiersloges en het hoogteaccent. Extra markering kan bijvoorbeeld door de naam van de buurt in de gevel terug te laten komen.

**Achtergrond** Het 'dwaalmilieu' van de openbare ruimte refereert aan het vroegere terrein tussen de fabrieksgebouwen. Dit vraagt om een goede begeleiding van de openbare ruimte. Afscherming moet op een manier gebeuren die past bij het beeld van een complex. Schuttingen passen daar bijvoorbeeld niet bij. Enkele bouwwerken onderscheidden zich op het oorspronkelijke complex al als echte blikvangers, zoals de schoorsteen met daarop de tekst 'Stegeman'.



Hoogteaccent



Industriële uitstraling



Appartementen

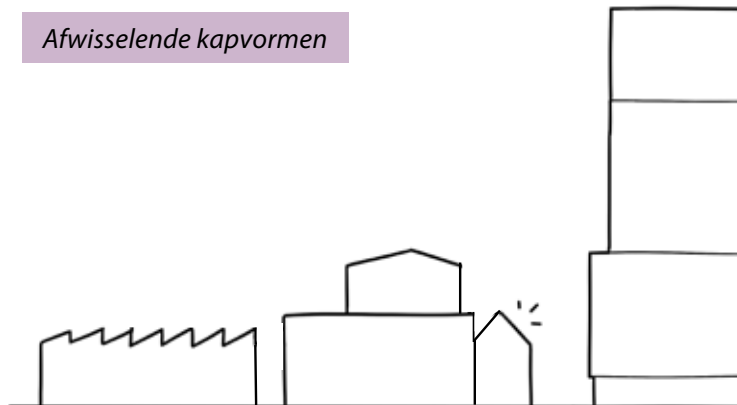
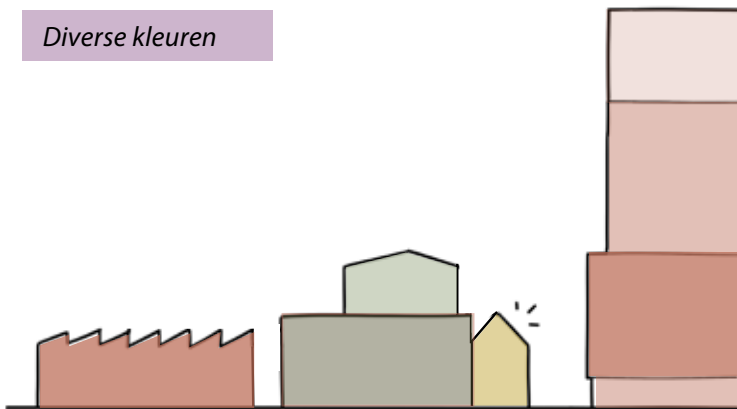
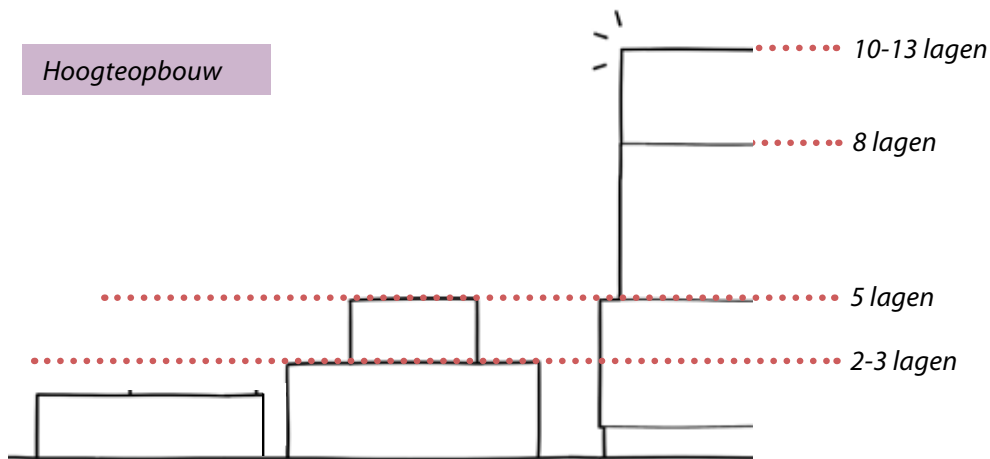


Grondgebonden woningen



## Sfeer architectuur






In het Masterplan is gekozen voor het behoud van een deel van het schoolgebouw en het teruggrijpen op het voormalig industriecomplex. De nieuwe buurt krijgt het karakter van een complex waardoor je kunt dwalen en wat een uitnodigende uitstraling naar de randen heeft. Tegelijkertijd reageert het plan op de context van het gebied: een gezicht met hoogteaccent aan de Lebuïnuslaan, het plan moet zich verhouden tot het kleinschalige lint aan de Laan van Borgele en reageren op de bebouwing aan de overzijde van de Spiraalstraat, en de bebouwingsrand aan de Landsherenlaan. Leidend concept is alzijdigheid van de bebouwing: ofwel op gebouwniveau, ofwel als (semi-)gesloten bouwblok als integraal deel van het woonweefsel.

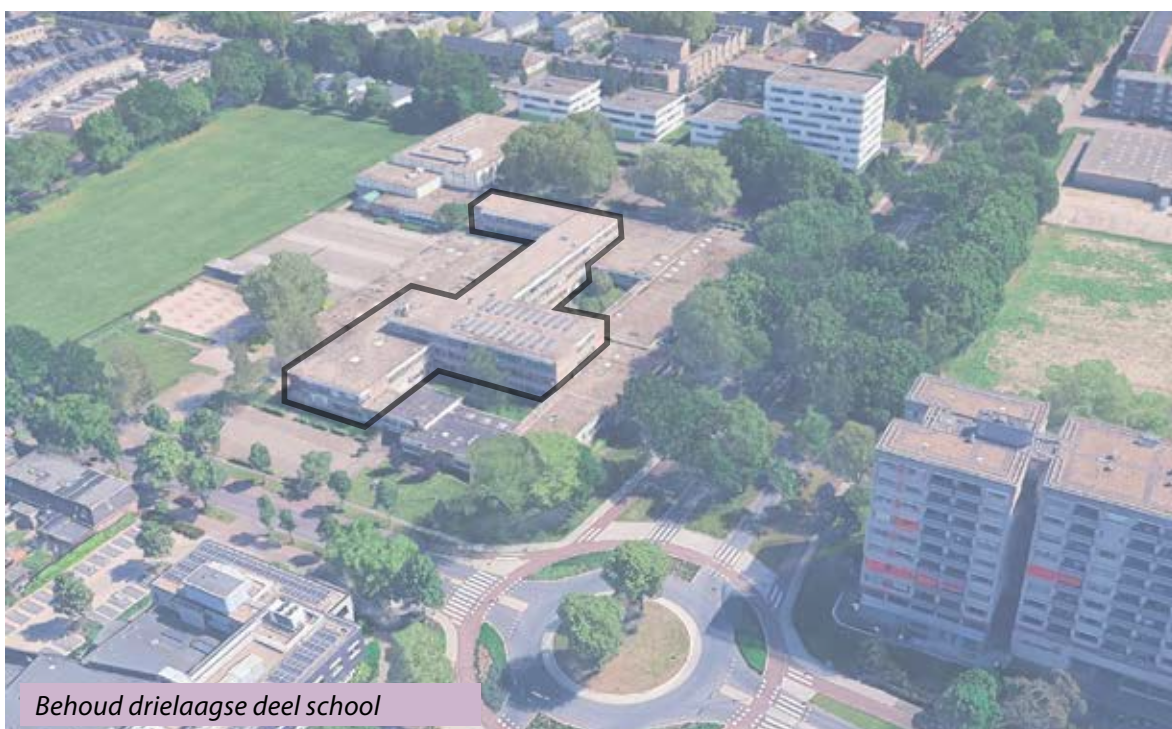
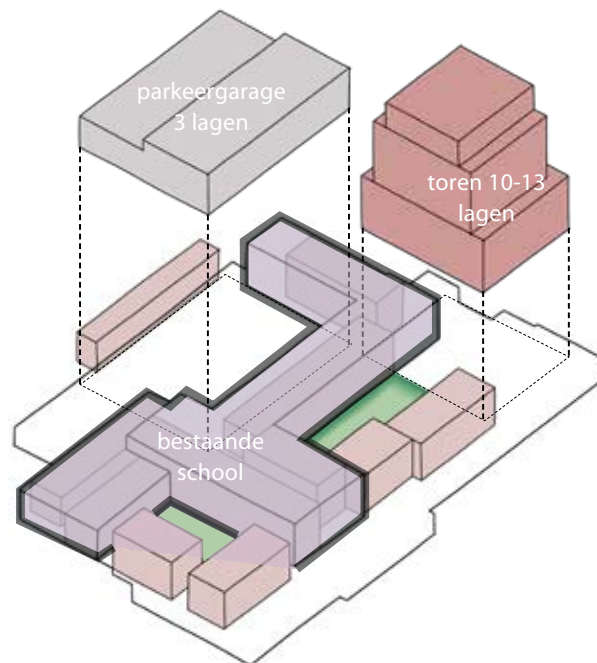


### *Inpassing van de school als onderdeel van het complex*

De school is een functioneel gebouw van hoogwaardige baksteen. Verschillende groene patio's vormen het interieur aan de gangen. Deze patio's krijgen een nieuwe functie als collectieve tuin en worden omsloten door de nieuwbouw, die het gezicht naar de Lebuïnuslaan en de Laan van Borgele vormt. Deze doen mee in het complex, waardoor de school ook wordt opgenomen als een van de functionele gebouwen op het terrein. Alleen op de koppen is de school nog zichtbaar aan de buitenzijde. De jaren 50 woning, die is ingepast in de school, is twee lagen hoog. Van de oorspronkelijke kwaliteit van de woning is weinig over. Gezien de beperkte kwaliteit is de woning in de proefverkaveling vervangen door nieuwbouw.

#### **Legenda**

-  school
-  parkeergarage
-  woningen
-  appartementen
-  binnentuinen



## Randvoorwaarden

### *Menselijke maat*

- Het appartementengebouw aan de Lebuïnuslaan verjongt naar boven toe.

### *Oriëntatie en plinten*

- De bouwblokken hebben aan de voorzides een representatieve uitstraling naar alle zijden en op de openbare ruimte gericht. Aan de binnenzijde van de bouwblokken mogen de gebouwen een afwijkende uitstraling krijgen die past bij het informele groene karakter.
- De plaatsing van de hoofdentrees van woongebouwen worden zo gesitueerd dat een goede balans ontstaat tussen een actieve, groene binnenwereld en voldoende sociale veiligheid aan de randen.
- Er zijn geen gesloten plinten. Indien onoverkomelijk dan zijn ze aan de minst publieke zijde georganiseerd.
- Woningen (op hoeken) op de begane grond zorgen voor sociale veiligheid.
- Technische installaties ten behoeve van de bebouwing zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- De entree naar de parkeervoorziening ligt inclusief alle toebehoren (hellingbaan of slagboom e.d.) binnen het vlak voor de parkeervoorziening.
- De collectieve fietsenbergingen zijn hoogwaardig vormgegeven, transparant, goed verlicht en uitnodigend.

### *Kleuren en materialen*

- De architect doet een voorstel voor het samenhangend palet van kleuren en materialen. Ook kunnen blikvangers, zoals ook op het vroegere Stegemanterrein, uitgevoerd worden in een afwijkend materiaal zoals hout.



*Groene verzamelplaats*



*Groene verzamelplaats*



*Buitenkantine*



*Groene verzamelplaats*



*Buitenkantine*



*Bomen in de volle grond*



*Groene gevels*

## Sfeer buitenruimte

De openbare ruimte is primair gericht om te verblijven, doorheen te wandelen en te spelen. De bestaande bomen vormen een groene, volwassen omlijsting.





De openbare ruimte bestaat uit verschillende plekken:

- De groene portiersloge: Hier opent zich het gebied naar de omgeving. De groene portiersloges aan de oost- en westzijde van het plangebied zijn daarom uitnodigend en gastvrij ingericht, gericht op voetgangers. Hier wordt de logistiek afgewikkeld richting parkeerplaatsen en fietsenstallingen. Deze stromen zijn te gast en de voetganger is het belangrijkste binnen deze hiërarchie. Dit moet ook duidelijk worden in de materialisering.
- De klimaatpaden: De klimaatpaden zijn autovrij. Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast en de wadi's liggen iets verdiept ten opzichte van de verharding. De wadi's zijn onderling met elkaar verbonden en groen ingeplant.
- De centrale ontmoetingsplek in het hart: de buitenkantine. Hier is ruimte voor verblijven met een speelplek en bankjes. Deze ruimte is mogelijk gekoppeld aan een voorziening in de voormalige school.
- Op twee plekken kunnen onder de bestaande bomen speel- of beweegplekken worden aangelegd. Deze krijgen een natuurlijke uitstraling en zijn voorzien van bankjes of zitranden.
- Op privéterrein zijn er binnentuinen voorzien: de groene verzamelplaatsen, waar ruimte is voor bomen, spelen, ontmoeten en wateropvang.





#### Legenda

-  Delftse stoep
-  voortuin met haag
-  gebouwen staan direct aan het openbaar gebied
-  zoeklocatie trafo's

### Overgangen openbaar-privé

- De overgangen openbaar-privé worden aan de randen gevormd door een voortuin afgeschermd met een haag. Dit verwijst naar de hagen om de school en het vroegere fabriekscomplex.
- Aan de binnenzijde komen Delftse stoepen. Hierdoor ontstaat ruimte voor ontmoeting. De bewoners kunnen zitten op hun Delftse stoep en ondervinden privacy door het groen/wadi tussen de stoep en de openbare padenstructuur.
- Twee appartementengebouwen nemen een onderscheidende plek in en staan direct aan/in het groen.
- Afscherming van niet-openbare ruimtes zoals achtertuinen en parkeervoorzieningen worden vormgegeven in aansluiting op de architectuur van het complex: schuttingen passen daar niet bij.

### Nutsvoorzieningen

Er moeten twee nieuwe traforuimtes komen en één traforuimte moet worden verplaatst. Door deze vroegtijdig mee te nemen in de ontwikkeling, kunnen ze goed worden ingepast in de openbare ruimte. Er moet rekening worden gehouden met bestaande boomwortels bij het plaatsen van de trafo's.



#### Randvoorwaarden

##### Overgang publiek – privé

- Woningen op de begane grond hebben een zo groot mogelijke interactie met de openbare ruimte, maar wel met behoud van voldoende privacy door een brede groenstrook in het openbaar gebied.
- Woningen hebben een Delftse stoep van circa 90 cm.
- Voortuinen aan de rand zijn voorzien van haag, passend bij de complex vorm.

##### Collectieve binnentuinen: de verzamelplaatsen

- Binnen een bouwblok is een dek aanwezig waaronder het parkeren is opgelost. Dit dek biedt voldoende kwaliteit om ondiepe privétuinen te realiseren.
- Parkeren wordt aan het zicht onttrokken. Het parkeren kan op huidig maaiveldniveau, half onder de bebouwing, of halfverdiept worden opgelost.
- De binnengebieden vormen een veilig domein van de directe aanwonenden waar een gemeenschappelijke tuin gerealiseerd wordt. De grens tussen openbaar gebied en collectief- of privégebied wordt duidelijk gemarkeerd.
- De collectieve tuin wordt zoveel mogelijk in de volle grond gerealiseerd om beplanting en bomen groeimogelijkheden te geven en ruimte te bieden aan waterinfiltratie. Wanneer een groter dek wordt gemaakt en geen ruimte is voor een collectieve tuin in de volle grond, moet de gronddekking boven op het dek ten minste 80cm zijn om beplanting mogelijk te maken.
- De woningen met een buitenruimte aan het dek hebben ondiepe tuinen (circa 5 meter) met een ontworpen tuinkast als privacyscherm tussen de twee percelen.
- De overgang van het dek naar de collectieve tuin is geleidelijk, doordat de tuin bijvoorbeeld iets hoger ligt en zo privacy geboden kan worden.



# BIJLAGEN

1. Programma en proefverkaveling
2. Parkeervarianten
3. Terugkoppeling participatie
4. Bezoning

# BIJLAGE 1: PROGRAMMA EN PROEFVERKAVELING



## TOTAAL

Segment	Woningtype	Aantal kamers	Aantal	m2 GBO per object	Vormfactor	m2 BVO per object	Totaal m2 BVO	Parkeernorm bewoners	Benodigd bewoners	Parkeernorm bezoekers	Benodigd bezoekers
Sociaal	Grondgebonden	3/4k	0	76	0,7	109	0	1,2	0	0,3	0
	Gestapeld	2k	25	50	0,7	71	1.786	1	25	0,3	8
		3k	40	65	0,7	93	3.714	1	40	0,3	12
		4k	10	72	0,7	103	1.029	1	10	0,3	3
Middelduur	Grondgebonden	3k	37	79	0,73	108	3.996	1,5	56	0,3	11
	Gestapeld	3k	62	73	0,73	100	6.200	1,4	87	0,3	19
Duur	Grondgebonden	4k	61	103	0,74	139	8.479	1,5	92	0,3	18
	Gestapeld	3/4k	15	88	0,74	119	1.785	1,6	24	0,3	5
Totaal			250			26.989		333		75	

## VERDELING CATEGORIE

Segmenten	Totaal	%
Sociaal	75	30
Middelduur	99	40
Duur	76	30
Totaal	250	100

## VERDELING TYPE

Woningtypes	Totaal	%
Grondgebon	98	39
Gestapeld	152	61
Totaal	250	100



#### HOF 1

Segment	Woningtype	Aantal kamers	Aantal	m2 GBO per object	Vormfactor	m2 BVO per object	Totaal m2 BVO	Parkeernorm bewoners	Benodigd bewoners	Parkeernorm bezoekers	Benodigd bezoekers
Sociaal	Grondgebonden	3/4k	0	76	0,7	109	0	1,2	0	0,3	0
	Gestapeld	2k	0	50	0,7	71	0	1	0	0,3	0
		3k	0	65	0,7	93	0	1	0	0,3	0
		4k	0	72	0,7	103	0	1	0	0,3	0
Middelduur	Grondgebonden	3k	0	79	0,73	108	0	1,5	0	0,3	0
	Gestapeld	3k	0	73	0,73	100	0	1,4	0	0,3	0
Duur	Grondgebonden	4k	34	103	0,74	139	4.726	1,5	51	0,3	10
	Gestapeld	3/4k	15	88	0,74	119	1.785	1,6	24	0,3	5
<b>Totaal</b>			<b>49</b>				<b>6.511</b>		<b>75</b>		<b>15</b>

#### HOF 2

Segment	Woningtype	Aantal kamers	Aantal	m2 GBO per object	Vormfactor	m2 BVO per object	Totaal m2 BVO	Parkeernorm bewoners	Benodigd bewoners	Parkeernorm bezoekers	Benodigd bezoekers
Sociaal	Grondgebonden	3/4k	0	76	0,7	109	0	1,2	0	0,3	0
	Gestapeld	2k	0	50	0,7	71	0	1	0	0,3	0
		3k	0	65	0,7	93	0	1	0	0,3	0
		4k	0	72	0,7	103	0	1	0	0,3	0
Middelduur	Grondgebonden	3k	5	79	0,73	108	540	1,5	8	0,3	2
	Gestapeld	3k	18	73	0,73	100	1.800	1,4	25	0,3	5
Duur	Grondgebonden	4k	14	103	0,74	139	1.946	1,5	21	0,3	4
	Gestapeld	3/4k	0	88	0,74	119	0	1,6	0	0,3	0
<b>Totaal</b>			<b>37</b>				<b>4.286</b>		<b>54</b>		<b>11</b>

#### IN DE SCHOOL

Segment	Woningtype	Aantal kamers	Aantal	m2 GBO per object	Vormfactor	m2 BVO per object	Totaal m2 BVO	Parkeernorm bewoners	Benodigd bewoners	Parkeernorm bezoekers	Benodigd bezoekers
Sociaal	Grondgebonden	3/4k	0	76	0,7	109	0	1,2	0	0,3	0
	Gestapeld	2k	25	50	0,7	71	1.786	1	25	0,3	8
		3k	40	65	0,7	93	3.714	1	40	0,3	12
		4k	10	72	0,7	103	1.029	1	10	0,3	3
Middelduur	Grondgebonden	3k	32	79	0,73	108	3.456	1,5	48	0,3	10
	Gestapeld	3k	11	73	0,73	100	1.100	1,4	15	0,3	3
Duur	Grondgebonden	4k	7	103	0,74	139	973	1,5	11	0,3	2
	Gestapeld	3/4k	0	88	0,74	119	0	1,6	0	0,3	0
<b>Totaal</b>			<b>125</b>				<b>12.058</b>		<b>149</b>		<b>38</b>

#### LANDSHERENLAAN

Segment	Woningtype	Aantal kamers	Aantal	m2 GBO per object	Vormfactor	m2 BVO per object	Totaal m2 BVO	Parkeernorm bewoners	Benodigd bewoners	Parkeernorm bezoekers	Benodigd bezoekers
Sociaal	Grondgebonden	3/4k	0	76	0,7	109	0	1,2	0	0,3	0
	Gestapeld	2k	0	50	0,7	71	0	1	0	0,3	0
		3k	0	65	0,7	93	0	1	0	0,3	0
		4k	0	72	0,7	103	0	1	0	0,3	0
Middelduur	Grondgebonden	3k	0	79	0,73	108	0	1,5	0	0,3	0
	Gestapeld	3k	33	73	0,73	100	3.300	1,4	46	0,3	10
Duur	Grondgebonden	4k	6	103	0,74	139	834	1,5	9	0,3	2
	Gestapeld	3/4k	0	88	0,74	119	0	1,6	0	0,3	0
<b>Totaal</b>			<b>39</b>				<b>4.134</b>		<b>55</b>		<b>12</b>

Totaal aantal woningen 250 wo  
Totaal aantal parkeerplaatsen bewoners 333 pp  
Totaal aantal parkeerplaatsen bezoekers 75 pp

# BIJLAGE 2: PARKEERVARIANTEN

## Huidige parkeernorm

Dit is een indicatieve berekening waar geen rechten aan kunnen worden ontleend.

### Proefberekening huidig HOF 1

Woonenheid	oppervlakte	aantal	parkeernorm bewoners	parkeerplaatsen bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerplaatsen bezoekers	totale parkeernorm
Huur app, sociaal		0	1	0	0,3	0	0
huur, app, vrij		0	1,4	0	0,3	0	0
huur, rij, vrij		0	1,5	0	0,3	0	0
koop, app, duur		15	1,6	24	0,3	4,5	28,5
koop rij, middel		34	1,5	51	0,3	10,2	61,2
<b>totaal</b>		<b>49</b>		<b>75</b>		<b>14,7</b>	<b>89,7</b>

### Proefberekening huidig HOF 2

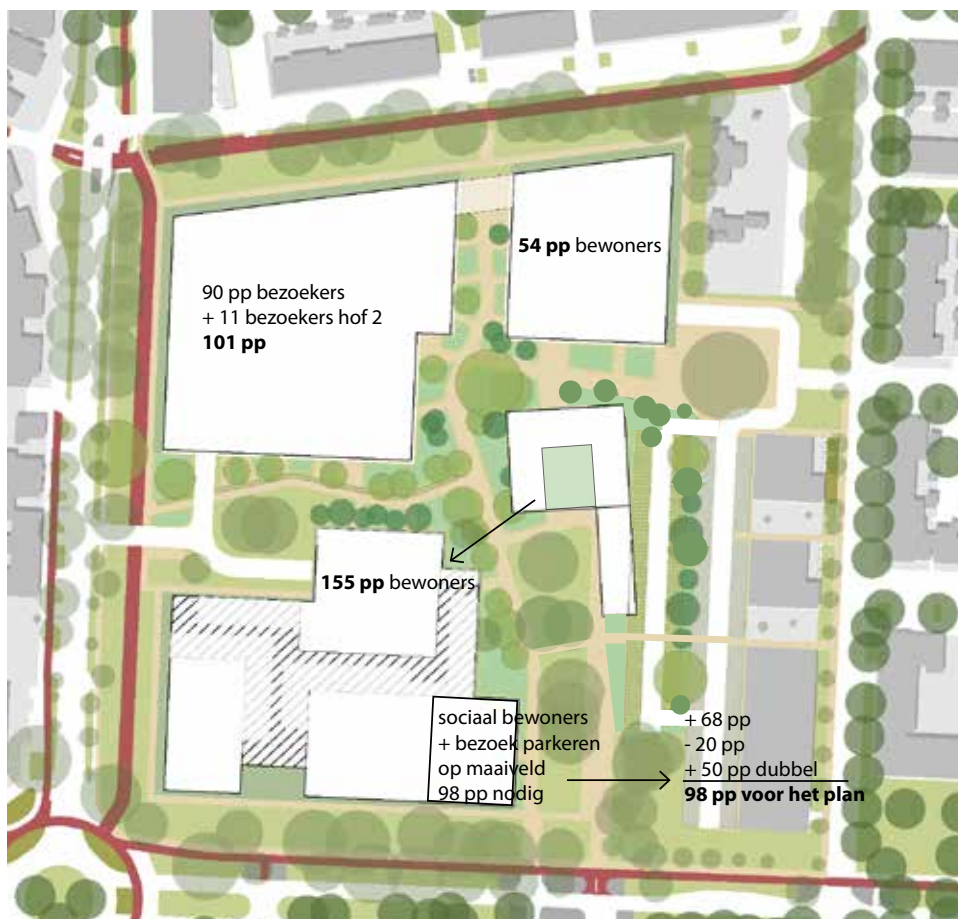
Woonenheid	oppervlakte	aantal	parkeernorm bewoners	parkeerplaatsen bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerplaatsen bezoekers	totale parkeernorm
Huur app, sociaal		0	1	0	0,3	0	0
huur, app, vrij		18	1,4	25,2	0,3	5,4	30,6
huur, rij, vrij		5	1,5	7,5	0,3	1,5	9
koop, app, duur		0	1,6	0	0,3	0	0
koop rij, middel		14	1,5	21	0,3	4,2	25,2
<b>totaal</b>		<b>37</b>		<b>53,7</b>		<b>11,1</b>	<b>64,8</b>

### Proefberekening huidig IN DE SCHOOL

Woonenheid	oppervlakte	aantal	parkeernorm bewoners	parkeerplaatsen bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerplaatsen bezoekers	totale parkeernorm
Huur app, sociaal		75	1	75	0,3	22,5	97,5
huur, app, vrij		11	1,4	15,4	0,3	3,3	18,7
huur, rij, vrij		32	1,5	48	0,3	9,6	57,6
koop, app, duur		0	1,6	0	0,3	0	0
koop rij, middel		7	1,5	10,5	0,3	2,1	12,6
<b>totaal</b>		<b>125</b>		<b>148,9</b>		<b>37,5</b>	<b>186,4</b>

### Proefberekening huidig LANDSHERENLAAN

Woonenheid	oppervlakte	aantal	parkeernorm bewoners	parkeerplaatsen bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerplaatsen bezoekers	totale parkeernorm
Huur app, sociaal		0	1	0	0,3	0	0
huur, app, vrij		33	1,4	46,2	0,3	9,9	56,1
huur, rij, vrij		0	1,5	0	0,3	0	0
koop, app, duur		0	1,6	0	0,3	0	0
koop rij, middel		6	1,5	9	0,3	1,8	10,8
<b>totaal</b>		<b>39</b>		<b>55,2</b>		<b>11,7</b>	<b>66,9</b>



Dit is een indicatieve berekening waar geen rechten aan kunnen worden ontleend.

## Inschatting vooruitlopend op parkeernorm 2026

### Proefberekening nieuw HOF 1

Wooneenheid	oppervlakt aantal	parkeernorm bewoners	parkeerplaatsen bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerplaatsen bezoekers	totale parkeernorm
Huur app, sociaal	<75m2	0	0,8	0	0,15	0
huur, app, vrij	75-100m2	0	0,9	0	0,15	0
huur, rij, vrij		0	1,2	0	0,15	0
koop, app, middel	75-100m2	15	1,2	18	0,15	20,25
koop rij, middel		34	1,5	51	0,15	56,1
<b>totaal</b>		<b>49</b>		<b>69</b>		<b>76,35</b>

### Proefberekening nieuw HOF 2

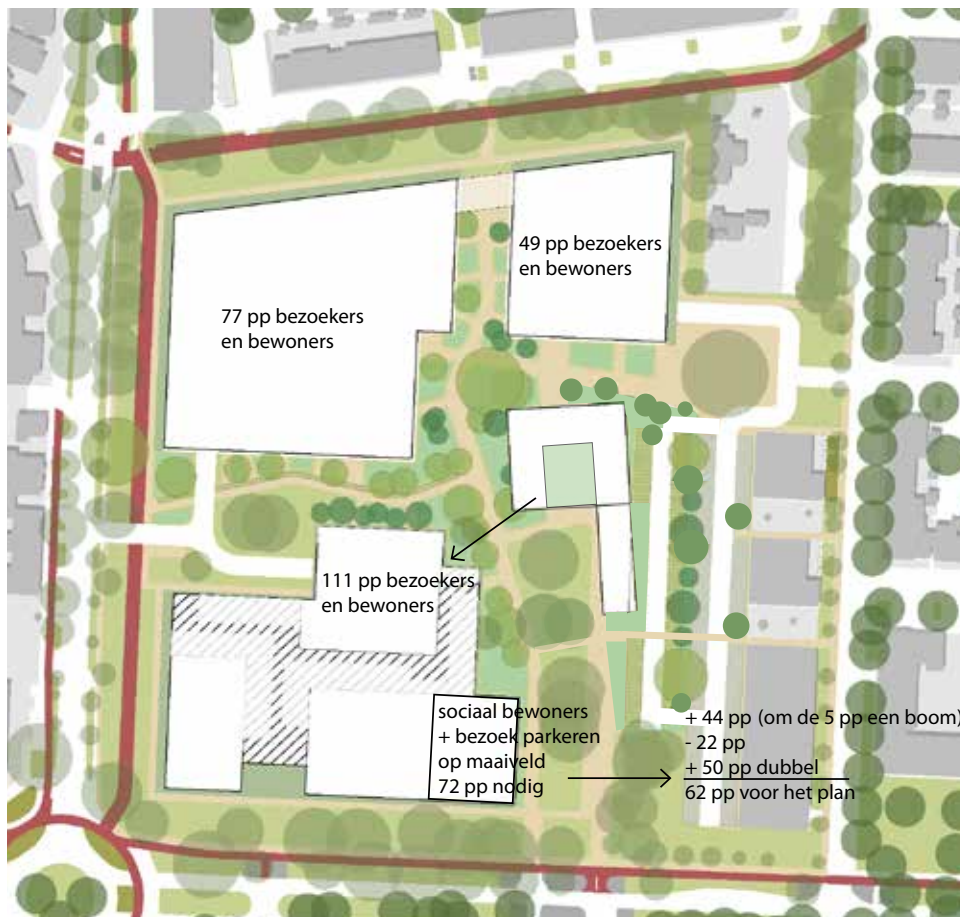
Wooneenheid	oppervlakt aantal	parkeernorm bewoners	parkeerplaatsen bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerplaatsen bezoekers	totale parkeernorm
Huur app, sociaal	<75m2	0	0,8	0	0,15	0
huur, app, vrij	75-100m2	18	0,9	16,2	0,15	18,9
huur, rij, vrij		5	1,2	6	0,15	6,75
koop, app, middel	75-100m2	0	1,2	0	0,15	0
koop rij, middel		14	1,5	21	0,15	23,1
<b>totaal</b>		<b>37</b>		<b>43,2</b>		<b>48,75</b>

### Proefberekening nieuw IN DE SCHOOL

Wooneenheid	oppervlakt aantal	parkeernorm bewoners	parkeerplaatsen bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerplaatsen bezoekers	totale parkeernorm
Huur app, sociaal	<75m2	65	0,8	52	0,15	61,75
huur, app, vrij	75-100m2	21	0,9	18,9	0,15	22,05
huur, rij, vrij		32	1,2	38,4	0,15	43,2
koop, app, middel	75-100m2	0	1,2	0	0,15	0
koop rij, middel		7	1,5	10,5	0,15	11,55
<b>totaal</b>		<b>125</b>		<b>119,8</b>		<b>138,55</b>

### Proefberekening nieuw LANDSHERENLAAN

Wooneenheid	oppervlakt aantal	parkeernorm bewoners	parkeerplaatsen bewoners	parkeernorm bezoekers	parkeerplaatsen bezoekers	totale parkeernorm
Huur app, sociaal	<75m2	0	0,8	0	0,15	0
huur, app, vrij	75-100m2	33	0,9	29,7	0,15	34,65
huur, rij, vrij		0	1,2	0	0,15	0
koop, app, middel	75-100m2	0	1,2	0	0,15	0
koop rij, middel		6	1,5	9	0,15	9,9
<b>totaal</b>		<b>39</b>		<b>38,7</b>		<b>44,55</b>



# BIJLAGE 3: TERUGKOPPELING PARTICIPATIE

Op de bewonersavond van 12 maart 2026 is het volgende teruggekoppeld naar de bewoners over de opgehaalde punten:

## **Verkeer en parkeren**

- Toename verkeersdrukke op Laan van Borgele
- Laan van Borgele naar een 30 km/uur weg.
- Onveilige oversteek naar de Spiraalstraat
- Hinder door autolampen tegenover de inrit die aansluit op de Laan van Borgele

## *Reactie gemeente*

- De toekomstige aanpassingen langs/aan de laan van Borgele - zoals de oversteek - vallen buiten dit project. Dit wordt een eigen project met eigen communicatie. Hierover wordt u op de hoogte gehouden. Een prettige oversteek voor voetgangers en fietsers is het uitgangspunt.
- De keuze of de Laan van Borgele 30km/u wordt, is een keuze uit de wegategorisering van Deventer. Deze categorisering ligt binnenkort ter inzage voor reactie.
- De toename van de verkeersdrukke wordt verdeeld over twee aansluitingen waarbij de Laan van Borgele 2/3 van het verkeer krijgt en de Landsherenlaan 1/3. Hierdoor ontstaat een goede verdeling die de Laan van Borgele aankan.
- In het inrichtingsplan wordt uitgewerkt hoe de lichtinval van koplampen kan worden beperkt.

## **Openbare ruimte en ontmoeting**

- Bestaande bomen moeten behouden blijven
- Zorgen voor sociale cohesie
- Belang van groene ruimte, wandelmogelijkheden en doorgaande groenstrook
- Wensen voor nieuwe voorzieningen zoals café, fietsenmaker, repaircafé, sportfaciliteiten en koffietentjes

## *Reactie gemeente*

- In het Masterplan is opgenomen welke bomen behouden blijven en hoe we die beschermen. Bebouwing wordt op een minimale afstand van 1,5m van de toekomstige boomkroon geplaatst, zodat de bestaande bomen tot volle wasdom kunnen komen.
- In het Masterplan nemen we op dat we ontmoetingsplek zowel buiten (de buitenkantine) als binnen belangrijk vinden. Of er een exploitant te vinden is voor een ontmoetingsplek binnen kan de gemeente niet garanderen. De buitenplek komt er sowieso.
- Wandelmogelijkheden zijn verder uitgewerkt in het Masterplan. Het binnengebied wordt autovrij en speciaal ingericht voor wandelen en verblijven.

## **Bebouwing**

- Duidelijkheid over betaalbare woningen
- Aantrekkelijke koopwoningen tegengaan verloedering
- Onverwachte verbouwplannen van locatie Arkelstein die grenst aan tuinen van bewoners

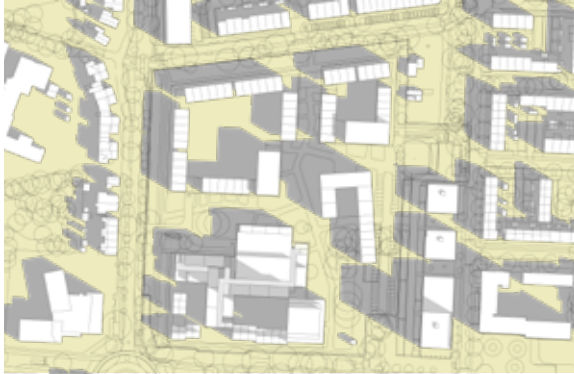
## *reactie gemeente*

- Er worden 70% betaalbare woningen gebouwd in het gebied. Dit zijn sociale huurwoningen en middeldure woningen tot een prijs van 420.000 euro (prijsspeil 2026).
- Daarnaast worden er ook vrije sectorwoningen gebouwd. Zo ontstaat er een aantrekkelijk mix van woningen en doelgroepen.
- Over de ontwikkelingen rondom Arkelstein kunt u vragen stellen via [arkelstein-delinde@deventer.nl](mailto:arkelstein-delinde@deventer.nl)



# BIJLAGE 4: BEZONNING

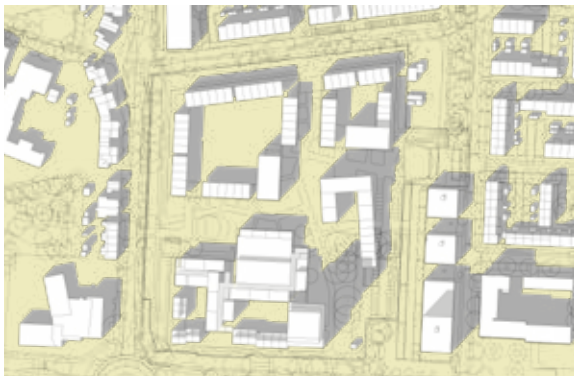
21 maart 09.00



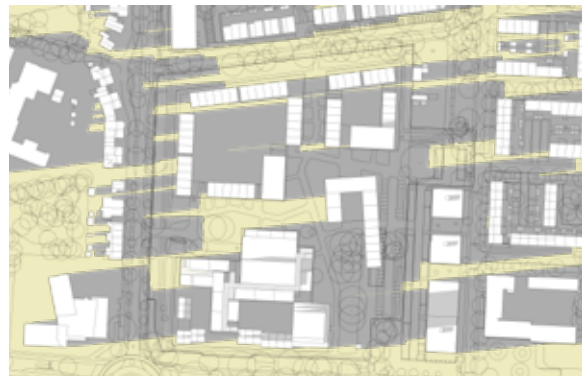
21 maart 12.00



21 maart 15.00



21 maart 18.00



Juni 09.00



21 juni 12.00



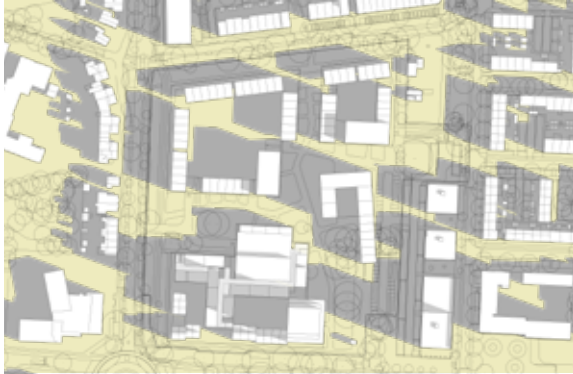
21 juni 15.00



21 juni 18.00



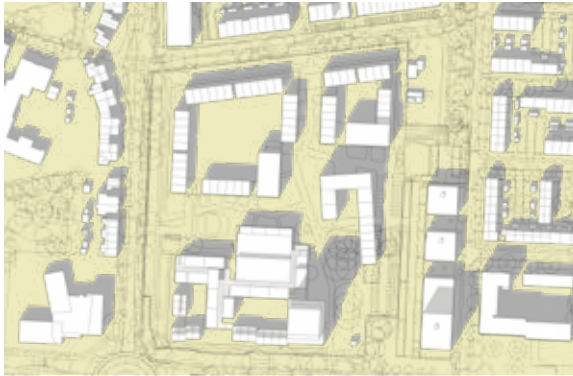
21 september 09.00



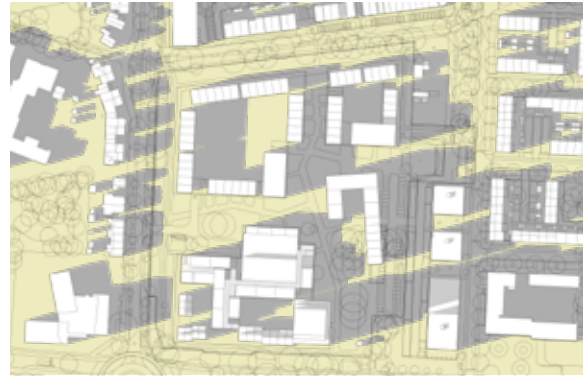
21 september 12.00



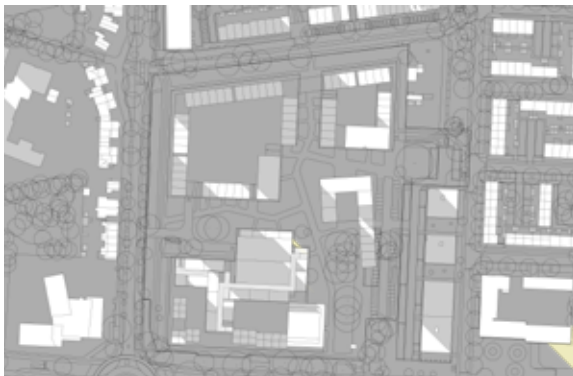
21 september 15.00



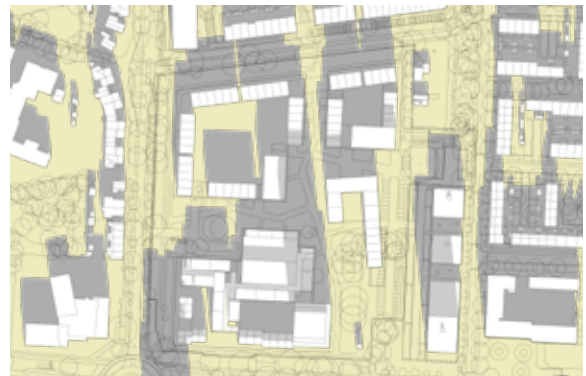
21 september 18.00



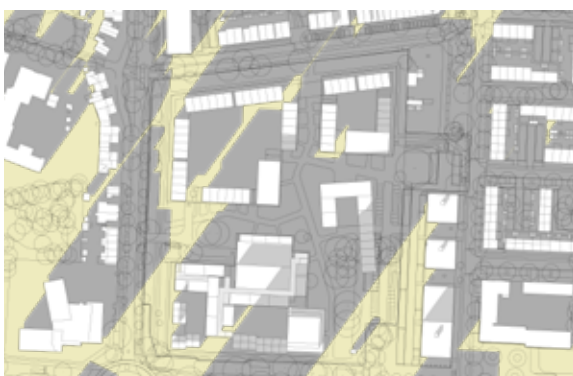
21 december 09.00



21 december 12.00



21 december 15.00



21 december 16.30 (zon onder)

