

Vastgesteld programma Piekfijnplein gemeente Deventer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer;

Besluit:

Artikel I

Het omgevingsprogramma Piekfijnplein vast te stellen

zoals is aangegeven in Bijlage A

Artikel II

De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop dit bekend wordt gemaakt.

Besloten door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Deventer op 24 september 2024 met besluitnummer 2024-648.

Bijlage A

Programma Piekfijnplein gemeente Deventer

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Deventer heeft in samenwerking met Woonbedrijf Ieder1, Eigen Bouw en PHI/Hegeman het ambitiedocument Oranjekwartier opgesteld en vastgesteld. In dit document zijn de ambities omschreven voor het revitaliseren van het Oranjekwartier. Deze ambities geven onder andere richting aan de gewenste verbeteringen in de wijk. Deze ambities zijn uitgewerkt in uitvoeringsplannen. Eén van de uitvoeringsplannen betreft het Piekfijnplein, bestaande uit de panden Koningin Julianastraat 37 tot en met 55 (oneven nummers) en de omliggende openbare ruimte.

In het ambitiedocument wordt over deze locatie het volgende aangegeven:

“De herontwikkeling van het Piekfijnplein wordt nagestreefd. De plaatselijke snackbar voorziet in een behoefte en is daarom belangrijk om te behouden. Voor de overige panden wordt sloop/nieuwbouw voorzien. De ambitie is om hier woningen in de middeldure huur of koop te realiseren.”

Het ambitiedocument en het uitvoeringsplan hebben geen juridische status onder de Omgevingswet.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 29 september 2021 een voorkeursrecht op percelen gelegen binnen het Ontwikkelingsgebied Piekfijnplein/Oranjekwartier gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvvg). Dit programma is een stap naar ontwikkeling van het gebied. Dit programma is dus geen juridische titel voor ontwikkeling. Het programma moet namelijk in de toekomstige periode van drie jaar worden uitgewerkt naar het omgevingsplan.

1.2 Wat is het programma?

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Eén van de 6 kerninstrumenten van de Omgevingswet is het programma. Hiermee is het programma één van de instrumenten binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet waarmee gemeenten, waterschappen, provincies en rijksorganisaties hun beleid kunnen vormgeven en realiseren. Er zijn meerdere typen programma's. Het programma dat voor u ligt is een 'vrijwillig programma'. Het bevat de uitwerking van het beleid en de maatregelen om de doelstellingen - zoals die zijn geformuleerd in het beleid - te bereiken. Omdat het een vrijwillig (onverplicht) programma betreft, zijn we flexibel in de vormgeving ervan. Dat maakt dat we veel vrijheid hebben maar ook dat we hebben moeten zoeken naar wat er wel en niet in een programma opgenomen moet worden.

Dit programma Piekfijnplein gaat in op de fysieke, economisch en maatschappelijke gewenste ontwikkelingen. Het bevat een analyse van de huidige situatie, geeft inzicht in de problemen en de opgaven en verbeeldt de gewenste situatie in een toekomstige tijdsperiode. Met dit programma zijn we er nog niet: het is een eerste stap. Het moet te zijner tijd een doorwerking krijgen naar het omgevingsplan.

1.3 Beschrijving huidige situatie

Het Piekfijnplein is het hart van het Oranjekwartier. Dit plein, met veel verharding, bestaat uit een klein buurtwinkelcentrum waar op dit moment nog maar een paar bedrijven renderen, waaronder een snackbar. Eén winkel is door middel van een omzettingsvergunning veranderd in een viertal woonruimten. Voor de rest is er sprake van veel leegstand. De bovenverdiepingen worden bewoond.



Het achterstallige onderhoud, in het bijzonder aan de panden aan de lange zijde van de straat geven aan het plein een verwaarloosde uitstraling. Een aantal jaren geleden is getracht door de herinrichting en het opknappen van de openbare ruimte de verloedering deels tegen te gaan. Dat heeft echter niet geleid tot aanpak van de panden door de pandeigenaren c.q. ondernemers. Er dient nu het nodige te gebeuren om deze negatieve spiraal te keren.

1.4 Beoogd maatschappelijk effect

Een herontwikkeling van het Piekfijnplein met passende functies en een aantrekkelijke herinrichting van de omliggende openbare ruimte waardoor trots op de wijk ontstaat, en een gevoel van verbondenheid en saamhorigheid. Een open en veilige leefomgeving waar iedereen zich thuis voelt.

1.5 Plangebied



Begrenzing plangebied

Bovenstaande afbeelding betreft de kaart zoals die behoort bij het besluit van de gemeenteraad van 29 september 2021 betreffende de aanwijzing voorkeursrecht. Het plangebied is aangegeven met de zwarte lijn met bolletjes. De percelen gearceerd met de zwarte lijnen zijn aangewezen.

Het Piekfijnplein ligt aan de Koningin Julianastraat en wordt verder begrensd door de Prins Hendrikstraat en de Waldeck Pyrmontstraat.

Het plangebied wordt gevormd door de adressen Koningin Julianastraat 37 tot en met 55 (oneven nummers), Prins Hendrikstraat 2T (nutsvoorziening) en de omliggende openbare ruimte. Het plangebied heeft een omvang van circa 3.150 m².

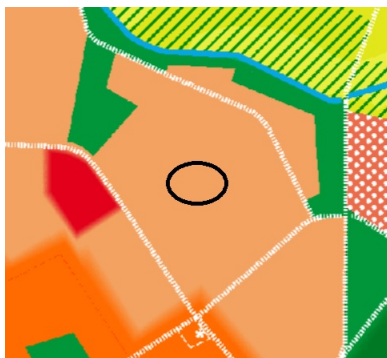
1.6 Huidig planologisch regime



Het plangebied is gelegen in het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan onderdeel 'Oranjekwartier'.

Het openbare gebied heeft de functie 'Verkeer'. De nutsvoorziening aan de Prins Hendrikstraat 2T heeft de functie 'Nutsvoorziening'. De adressen Koningin Julianastraat 35 tot en met 55 (oneven nummers) kennen de functies (in alfabetische volgorde), 'Detailhandel – begane grond', 'Dienstverlening – begane grond', 'Horeca – 2b begane grond' en 'Wonen' en 'Wonen – gestapeld'.

Hoofdstuk 2 Omgevingsvisie



De omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is opgesteld voor het gehele grondgebied van de gemeente Deventer. In de omgevingsvisie worden wijken in zijn algemeenheid beschreven. In hoofdstuk 3 wordt specifiek op het Oranjekwartier ingegaan (Ambitiedocument Oranjekwartier).

In de omgevingsvisie is het Oranjekwartier aangeduid als 'naoorlogse wijken'. Het Piekfijnplein maakt onderdeel uit van het Oranjekwartier. De omgevingsvisie omschrijft de volgende ambities:

Het belangrijkste doel in de naoorlogse wijken is om de woon- en leefkwaliteit op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. We spelen in op ontwikkelingen zoals het levensloopbestendig maken, verduurzamen en klimaatbestendig maken van woningen en de woonomgeving, het creëren van mogelijkheden om te ontmoeten en bewegen en het op peil houden en waar nodig verbeteren van het voorzieningen-aanbod. We voeren geen grootschalige stedelijke herstructureringen uit, maar kiezen voor een geleidelijk proces van wijk- en buurtvernieuwing. Daarbij werken we samen met bewoners, ondernemers en organisaties.

Per onderdeel:

- **Meer cultuurhistorische gelaagdheid**

Bij nieuwe ontwikkelingen respecteren we de aanwezige cultuurhistorie. Vooral in de delen die kort na de oorlog zijn gebouwd, structureert het groen de openbare ruimte. Met name Zandweerd, Keizerslanden en Borgele hebben een rationele en repeterende bebouwingsstructuur.

- **Kwaliteitsimpuls op Deventer schaal**

Voor woonwijken aan de rand van de stad betekent het concept 'vervoer op maat' het handhaven van enkele snelle verbindingen naar de binnenstad/het station en het buitengebied. Tegelijkertijd vervallen de minder aantrekkelijke, ontsluitende lijnen binnen de wijken. Vanwege de grotere afstand naar bushaltes wordt de fiets belangrijker. Minder mobiele mensen zullen een groter beroep doen op andere vervoersconcepten, zoals de deelauto, de deeltaxi en de e-bike of aangepast vervoer. Een goed functionerend en veilig hoofdfietsroutenetwerk maakt het aantrekkelijk om de auto te laten staan. In de wijken is de verkeersstructuur in hoofdlijnen op orde. Er zijn wel wat aandachtspunten. Zo is met name in de vroeg-naoorlogse wijken de openbare verkeersruimte soms te krap voor een ideale inrichting. We combineren het verbeteren van de openbare ruimte bij voorkeur met projecten zoals het vervangen van de riolering.

- **De kracht van Deventer benutten**

Bewoners doen een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. We stimuleren het onderlinge contact bijvoorbeeld met aantrekkelijke plekken en aanleidingen om elkaar in de openbare ruimte te ontmoeten. Dit vinden we vooral belangrijk in wijken met een sterke vergrijzing, waarbij bewoners relatief veel tijd in de buitenlucht besteden. Om het alledaagse gebruik van de openbare ruimte te bevorderen zorgen we voor voldoende kwaliteit: schoon, heel en veilig. Wij zorgen voor een basisoniveau en bewoners, organisatie en ondernemers die dat willen, kunnen op onderdelen die ze belangrijk vinden een 'plus' realiseren. Bijvoorbeeld met activiteiten in de wijk, de exploitatie van buurtvoorzieningen, het voorzien in (gedeeld) vervoer en het bieden van hulp bij zorg en welzijn. We streven naar meerwaarde op gebieden zoals sociale veiligheid, beweging / gezondheid, participatie, beheer van de openbare ruimte en economie. Daarnaast stimuleren we dat bewoners uit verschillende generaties en met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten. Dat doen we door voorzieningen en publieksfuncties zoveel mogelijk te concentreren.

- **Waardevast ondernemen**

Om de leefbaarheid van wijken te bevorderen houden we de bereikbaarheid van voorzieningen op peil. Dat geldt onder meer voor winkels, ontmoetingsruimtes en horeca. We kijken vooral naar functies die de leefbaarheid, toekomstbestendigheid en sociale veiligheid versterken. We kijken naar alternatieve buurtverzorgende invullingen. Vanwege de leefbaarheid streven we ernaar dat de bestaande structuur van horecavoorzieningen blijft bestaan.

- **Ongedeelde samenleving**

We sturen bij nieuwe ontwikkelingen op een grotere variatie in woningtypes en marktsegmenten, met name in de wijken met een relatief gelijkvormige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Bij elke nieuwe ontwikkeling kijken we hoe we een wijk het beste kunnen versterken en hoe bijgedragen kan worden aan een betere spreiding van betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen. Soms is dat door het toevoegen van 'duurdere woningen' en in andere gevallen juist door sociale woningbouw.

- **Veilig en gezond leven**

De rust en functiescheiding in de naoorlogse wijken willen we handhaven zo nodig met strengere gezondheidsbepalingen. Een hoogwaardige, gezonde en veilige leefomgeving staat centraal. We koesteren het vele groen en willen het waar mogelijk versterken. Het geeft de wijken een eigen gezicht en draagt bij aan de klimaatbestendigheid. Bovendien biedt groen een aantrekkelijk omgeving om te sporten en bewegen en elkaar te ontmoeten.

- **Duurzaam ontwikkelen**

De keuze voor geleidelijke wijk- en buurtvernieuwing betekent dat we permanent werken aan het toekomst klaar maken van woningen: ze moeten energie-, klimaat- en levensloopbestendig worden. Wijken worden ook duurzamer door vrijkomende gebouwen een nieuwe bestemming te geven en door te zorgen dat de openbare ruimte duurzamer wordt. Bijvoorbeeld door te zorgen dat regenwater in de bodem kan infiltreren en door riolering en waterlopen aan te passen. Het openbare groen maakt de woonomgeving hittebestendiger. We zien de naoorlogse wijken als een proeftuin om duurzame mobiliteit verder te ontwikkelen, met meer ruimte voor de fiets en E-mobility.

De Omgevingsvisie geeft, op strategisch niveau, op een duidelijke wijze de ambities en ontwikkelrichtingen voor het Piekfijnplein mee die nader uitgewerkt worden in dit programma.

Hoofdstuk 3 Ambities, opgaven, ruimtelijk programma en maatregelen

3.1 Analyse en ambities Oranjekwartier

3.1.1 Inleiding

In het ambitiedocument Oranjekwartier is als hoofdambitie opgenomen: *“Trots op de wijk, gevoel van verbondenheid en saamhorigheid. Een open en veilige leefomgeving waar iedereen zich thuis voelt”*. Voor vijf hoofdonderwerpen zijn ambities benoemd:

- Sociale balans
- Woningaanbod
- Openbare ruimte
- Ruimtelijke identiteit
- Energietransitie

Per hoofdonderwerp worden de algemene punten en de voor het Piekfijnplein van toepassing zijnde punten weergegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat het ambitiedocument uit 2019 dateert en er ondertussen inmiddels de nodige ingrepen in het Oranjekwartier zijn uitgevoerd.

3.1.2 Sociale balans

Analyse

- Het Oranjekwartier is op het eerste oog een rustige woonbuurt.
- In het Oranjekwartier is sprake van relatief veel uitkeringen en subsidies voor zorg. Daarbij is de leefstijl van de inwoners meer en meer anoniem, is er sprake van veel eenzaamheid en gevoelens van onveiligheid.
- In deze buurt in het algemeen - en in sommige complexen in het bijzonder - is er sprake van een concentratie van bewoners met sociale en financiële problemen. Daar komt bij dat er vele talen gesproken worden en dat een deel van de bewoners het Nederlands slecht of niet beheerst.
- De huidige bewoners van het Oranjekwartier zijn gericht op hun eigen groep, hebben daar een prettige sociale relatie mee en tolereren eveneens andere mensen.

- De binding van bewoners met elkaar én met de leefomgeving wordt steeds minder. Bewoners voelen zich minder verantwoordelijk voor al datgene wat leeft in hun buurt. Er is regelmatig sprake van drugsoverlast en mensen voelen zich relatief onveilig. De sociale problematiek groeit.
- Huishoudens met lage inkomens zijn oververtegenwoordigd en de groep mensen zonder werk wordt groter.
- De sociale problematieken verschillen per complex. Over het geheel genomen is de conclusie dat sociale problematieken zich meer voordoen in de zogenoemde portiekflats dan op andere plekken in de buurt.
- De huidige stedenbouwkundige opzet van de portiekflats en grondgebonden woningen dragen niet bij aan het gevoel van een veilige en sociale buurt, omdat er weinig tot geen zicht is op openbare ruimte.
- Er zijn onvoldoende huisvestingsmogelijkheden voor ouderen met een zorgvraag. Aanvullend daarop zijn de beperkte ontmoetingsplekken voor ouderen.
- Er zijn onvoldoende ontmoetingsplekken voor jongeren, deze zoeken daarom 'hangplekken' die leiden tot sociale onrust.

Ambitie

- Door middel van woningdifferentiatie wordt menging van culturen, inkomen, leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling geambieerd. Dit sluit aan op de gemeentelijke woonvisie die uitgaat van menging van woonvormen en -categorieën in de wijken.
- Meer binding van bewoners met de buurt creëren, door onder andere aanpassing van het toewijzingsbeleid. In een nieuw toewijzingsbeleid zetten de partners in op een mix van nieuwe bewoners. Enerzijds bewoners die de intentie hebben voor een lange periode in de wijk te blijven wonen en anderzijds bewoners die urgent een woning nodig hebben en niet per sé lang willen blijven wonen in deze buurt.
- In de openbare ruimte blijft er ruimte voor "ontmoeten en spelen" en de kwaliteit daarvan wordt verbeterd ten opzichte van de huidige plekken (zie ook 'openbare ruimte').
- Ten behoeve van een sociale en veilige buurt is 'ontmoeten voor de deur' belangrijk. Daarvoor is het onder andere wenselijk dat het directe oogcontact tussen de woonkamers en de straat wordt verbeterd. Op veel plekken is dit directe contact beperkt doordat er schuurtjes in de voortuinen zijn geplaatst. Door het verplaatsen van de schuurtjes naar bijvoorbeeld de achtertuin is er weer rechtstreeks oogcontact tussen woonkamer en straat. Deze ruimtelijke verandering is het meest gewenst in de Julianastraat en de Beatrixstraat (zie ook 'ruimtelijke identiteit').
- De ontmoetingsplekken voor ouderen en jongeren die zijn gerealiseerd blijven intact en worden, waar nodig, kwalitatief verbeterd. Naast een kwalitatieve verbetering van ontmoetingsplekken is het voor jongeren van belang hierin ook een kwantitatieve slag te slaan. Speciale aandacht gaat uit naar het in stand houden van een buurtvoorziening voor alle inwoners van de wijk in combinatie met het buurthuis wat van oudsher bedoeld en bestuurd is door de Molukse gemeenschap. Voor een buurt waarin meer sociale cohesie wordt gestimuleerd is het van belang dat de initiatieven van bewoners een serieuze steun in de rug krijgen van het sociale team en de gemeente. Samen met het sociale wijkteam en andere maatschappelijke partners wordt een sociaal plan uitgewerkt.

3.1.3 Woningaanbod

Analyse

- In het woonbeleid van de gemeente Deventer wordt gestreefd naar wijken en buurten met een gedifferentieerd aanbod van woningen, voor diverse inkomenscategorieën, levensfasen en leefstijlen. De huidige verdeling tussen huur- en koopwoningen is redelijk te noemen, evenals de verdeling tussen grondgebonden woningen en portiekflats.
- In het Oranjekwartier is in het huursegment echter sprake van een eenzijdig aanbod van grotendeels sociale huurwoningen in de laagste verhuurcategorie. Deze woningen bevinden zich in de portiekflats. Het hogere huursegment bevindt zich in de grondgebonden woningen.
- Er is een relatief groot aantal woningen voor mensen met een urgentieverklaring.
- Veel mensen vertrekken binnen een relatief snelle periode.

Ambitie

- Betaalbare sociale huurwoningen worden behouden in de buurt. Het betreft hier huurwoningen in diverse huur categorieën. Hier is immers veel vraag naar in Deventer. Tegelijkertijd wordt gestreefd naar een differentiatie van het woningaanbod. Te denken valt aan een toevoeging van sociale koop, koop én huur in de hoogste huurcategorie.
- Speciale aandacht gaat uit naar het toevoegen van woningen voor alleenstaanden en ouderen die niet per sé in een gezinswoningen willen wonen.
- De herontwikkeling van het Piekfijplein wordt nagestreefd. De plaatselijke snackbar voorziet in een behoefte en is daarom belangrijk om te behouden. Voor de overige panden wordt sloop/nieuwbouw voorzien. De ambitie is om hier woningen in de middeldure huur of koop te realiseren.

3.1.4 Openbare ruimte

Analyse

- Het oorspronkelijke buurtsteunpunt Piekfijnplein, met kleine winkels als de bakker en groenteboer aan een prettige pleinruimte, heeft door schaalvergroting de oorspronkelijke functie grotendeels verloren.
- Het Piekfijnplein is grotendeels verhard en er staan grote platanen in grote boomvakken die het groene beeld bepalen. Een groot deel van het plein is ingenomen door parkeren. De inrichting is sober en er is geen duidelijk onderscheid in het gebruik van het plein. Er is weinig relatie tussen de openbare ruimte en de functies in de gebouwen.
- De inrichting van de openbare ruimte in de omgeving is rommelig. Openbaar groen en speelplekken hebben achterstallig onderhoud en er is in een aantal woonblokken onvoldoende parkeergelegenheid rondom de woningen. In deze bouwblokken zijn de brede trottoirs opengesteld voor verkeer en parkeren wat onduidelijke situaties oplevert.
- De infrastructuur geeft geen duidelijk onderscheid tussen trottoir, rijweg en parkeerruimte.
- Diverse straten en openbare ruimtes (deel Julianastraat en de Kon. Wilhelminalaan) zijn de afgelopen jaren heringericht. Ook voor de overige straten is de komende jaren geld beschikbaar voor herinrichting.
- In de wijk wordt afval opgehaald via het Diftar systeem. De wijk kent enkele 'hotspots', plekken waar het afval in het zicht is komen te liggen. Dit geeft een onwenselijk en vervuilend straatbeeld.

Ambitie

- Voor de openbare ruimte wordt een uitvoeringsplan opgesteld waarin de hoofopzet in vormgeving en gebruik wordt vastgelegd. Hierin onder andere aandacht voor groen en bewegen. Het uitvoeringsplan draagt zorg voor een heldere en leesbare structuur, vindt een eenduidige oplossing voor parkeerplaatsen, voor veilige wandel- en fietsroutes en voor plaatsen voor ontmoeting. We streven er naar om de gastvrijheid – daar waar de wijk bekend om staat - te faciliteren met een goede openbare ruimte structuur. De hoofdstructuur van de wegen in de wijk wordt aangepakt, de binnentuinen krijgen een opknapbeurt, de verkeersveiligheid, speelgelegenheden en de parkeergelegenheden worden naar de maatstaven van deze tijd opnieuw in het straatbeeld geplaatst. Ook het plein rondom de kerk krijgt in dit plan aandacht voor herontwikkeling.
- Ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte worden, op basis van het genoemde uitvoeringsplan ondergrondse infrastructuur voor waterleiding, stadsverwarming en riolering ontworpen.
- Wat betreft de afvalinzameling wordt geïnventariseerd welke maatregelen getroffen kunnen worden om afvalproblematiek te verminderen.

3.1.5 Ruimtelijke identiteit

Analyse

- De huidige buurt kenmerkt zich door een onduidelijke ruimtelijke structuur door het ontbreken van hiërarchie in de straten. De oorspronkelijke opzet van consequent op de zon georiënteerde doorzonwoningen met tuin is achterhaald door toegenomen welvaart en daarmee gewijzigde woonwensen. De relatie tussen privacy en veiligheid van de woning en het openbaar gebied en toegenomen parkeerdruk is achterhaald en aan vernieuwing toe. Een fundamentele nieuwe ruimtelijke opzet met passende functies is vereist.
- Een rommelig beeld van de straten door de vele achterkanten van tuinen die hier aan grenzen. Daarnaast hebben veel woningen de berging in de voortuin staan. Deze twee aspecten maakt het dat er beperkt oogcontact is tussen woningen en de straat waardoor de straat er anoniem bij ligt.
- Het rommelige beeld wordt extra versterkt doordat er op de hoeken van de bouwblokken garages staan.
- In het hart van de buurt bevindt zich het restant van het kleine buurtwinkelcentrum. De snackbar heeft veel aanloop en geeft rond etenstijd enige levendigheid aan het plein. De rest van de winkels lijken weinig tot geen aanloop te hebben. Het gehele gebouw, winkels en bovenwoningen ziet er sleets en vergeten uit.

Ambitie

- De Julianastraat en de Beatrixstraat zijn de straten die het sociale en ruimtelijke hart van de buurt vormen. Ingrepen, zoals het omdraaien van woningen en schuurtjes uit de voortuinen halen, zijn noodzakelijk.
- De voorgestelde ruimtelijke ingrepen als schuren naar de achtertuin of het omdraaien van woningen, hebben grote gevolgen voor het achterliggende hof en de bebouwing daar omheen.
- De ruimtelijke ambities die gesteld worden zijn algemeen van aard. Bij de toepassing ervan moet gekeken worden wat de effecten zijn. Zo nodig moet maatwerk toe gepast worden. Overleg met bewoners en partners is nodig om maatwerk te leveren om de ruimtelijke ambitie uit te werken.

- Herontwikkeling van het Piekfijnplein, zoals eerder omschreven is gewenst. Aangrenzend aan de huidige panden ligt het plein. Dit wordt betrokken bij de herontwikkeling en wordt ingezet voor woningbouw.

3.1.6 Energietransitie

Analyse

- In het Oranjekwartier wordt, uitgezonderd van enkele particulieren, geen gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen.
- De huidige infrastructuur is niet ingericht op de toekomstige energietransitie waarvoor de overheid en maatschappij staan. Eén van de energievraagstukken voor de wijk betreft de alternatieve duurzame warmtevoorziening wanneer woningen en andere gebouwen in de toekomst worden afgekoppeld van het aardgas.
- Voor zowel collectieve warmtevoorzieningen (zoals via een laagtemperatuur warmtenet in combinatie met warmtepompen of een hoogtemperatuur warmtenet), als voor individueel elektrische oplossingen zal aanpassing van de energieinfrastructuur in de wijk noodzakelijk zijn (i.c. uitbreiding van bestaand warmtenet en verzwaring van het electriciteitsnet).
- Het is onvoldoende duidelijk of bewoners zich bewust zijn van ontwikkelingen in de energietransitie en open staan voor aanpassingen in de huishoudens en/of infrastructuur.
- Verzwaring van het electriciteitsnet heeft onder meer tot gevolg dat er door de netbeheerder meer transformatiehuisjes in de wijk moeten worden geplaatst wat uiteraard zijn effect heeft op het ruimtebeslag in de wijk (25 m² per trafo-unit). Nu is dit 1 trafo-unit per 500 woningen met een gemiddelde vraag van 1kW; Enexis rekent op een vervijfvoudiging van de gemiddelde vraag wanneer voor de verwarming van woningen in de wijk wordt gekozen voor een all-electric oplossing.
- Onder het Wezenland ligt een hoofdleiding van het warmtenet Keizerslanden. Dit warmtenet (eigendom van Ennatuurlijk) wordt binnen een aantal jaren verduurzaamd. Hiervoor is een nieuw ketelhuis noodzakelijk.

Ambitie

- In het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen Deventer (FBW) vragen partners van de gemeente Deventer (woningcorporaties, provincie, Enexis) een regierol om de 14.000 huurwoningen te verduurzamen. We stimuleren het om het Oranjekwartier voorop te laten gaan in de aanpak.
- Conform de WetVET worden de inbreidingslocatie (voormalige schoollocatie) en eventueel Piekfijnplein gasloos opgeleverd en ambiëren we deze aan te sluiten op het warmtenet. Hiervoor wordt een businesscase opgesteld rondom een warmtenet en alle technische, sociale en financiële aspecten die hier onderzoeksmatig onderdeel van uitmaken.
- De mogelijkheid om de nieuwbouwlocatie te koppelen aan de uitbreiding van het bestaande warmtenet biedt mogelijkheden om de bestaande woningen in het Oranjekwartier hiervan te laten profiteren. Immers, de aansluiting van meer woningen op het warmtenet, zal de businesscase voor het warmtenet versterken.
- De mogelijkheid om te investeren in de nieuwe inbreidingslocatie zoals hierboven genoemd, brengt met zich mee dat de gemeente Deventer het hele gebied graag in 2025 gasloos wil opleveren. De gemeente Deventer spreekt de ambitie uit dat haar partners bij aanpassing van bestaande woningen en/of sloop nieuwbouw al zoveel mogelijk uitgaan van het gasloze principe.

3.2 Opgave Piekfijnplein

Herontwikkeling van het Piekfijnplein staat centraal als de fysieke opgave. Dit plein bestaat nu uit een klein verloederd winkelcentrum. Het achterstallige onderhoud en de slechte bouwkundige en energetische toestand van de overige objecten in combinatie met een niet functionerende VvE, geven het plein een verwaarloosde uitstraling met bijbehorende onveiligheid. Het gebruik van de huidige woningen en bedrijfsruimten is onduidelijk, wat de leefbaarheid en de veiligheid niet ten goede komt. Vanuit de fysieke opgave wordt hieraan bijgedragen met fysieke ingrepen. Denk hierbij aan het bouwen van nieuwe, passende woningen en voorzieningen, en het verbeteren van de openbare ruimte.

Er zijn belangrijke sociaal-maatschappelijke opgaven om op te pakken, samen met en voor de huidige bewoners. Meer differentiatie in de eenzijdige woningvoorraad kan bijdragen om te komen tot een wijk die meer in evenwicht is. Een wijk die mensen meer kansen geeft om zich te ontplooiën en een leefomgeving biedt, waar men plezierig woont in een gemengde wijk.

Dit alles resulteert in:

- Een herkenbaar hart van de buurt voor de buurtbewoners;
- Een ontmoetingsplek voor verschillende doelgroepen in de buurt;
- Woonruimte voor de lokale (oudere) doelgroep zodat bewoners langer in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.

3.3 Ruimtelijk programma voor het gebied

3.3.1 Verschillende programmabegrippen

De term programma heeft meer betekenissen dan het instrument uit de Omgevingswet. Bij gebiedsontwikkeling wordt er een ruimtelijk programma gerealiseerd. Vroeger in termen van bestemmingen, categorieën en doelgroepen. Onder de Omgevingswet meer in termen van functies en activiteiten. Dan gaat het over wat er eigenlijk gebouwd en aangelegd wordt. Het ruimtelijke programma voor het gebied wordt dus onder andere afgeleid uit het gemeentelijke woningbouwprogramma. In dit Omgevingswet-programma benoemen we dus het voorgenomen ruimtelijk programma voor het gebied. In dit hoofdstuk worden de verschillende (stedenbouwkundige) uitgangspunten uit een gezet. Die uitgangspunten leiden uiteindelijk tot een viertal varianten voor de herontwikkeling van het Piekfijnplein.

3.3.2 (Woon)programma (naar prijssegment en doelgroep)

Het woonprogramma aan het Piekfijnplein is gelegen binnen de bandbreedte van 15 tot en met 25 appartementen. Het woonprogramma voor deze locatie bestaat uit sociale huurwoningen en/of sociale koopwoningen en (eventueel) middeldure huurwoningen. Het woonprogramma wordt verbonden aan de gemeentelijke doelgroepenverordening. Het woonprogramma is gericht op de doelgroep senioren. Daarnaast is er in het plangebied ruimte voor buurtgebonden maatschappelijk vastgoed (op de begane grond).

3.3.3 Beeldkwaliteit

In de huidige situatie geldt volgens de Welstandsnota voor het Oranjekwartier de criteria van 'Stempel stedenbouw – traditionele blokverkaveling'. Deze gebieden zijn veelal (planmatig ontworpen) woonwijken welke ontstonden in de jaren '60 en '70. De gebieden kenmerken zich door terugkerende formatie van bouwblokken (zogenaamde stempels). Deze bouwblokken bestaan uit enkel etagebouw, een combinatie van etagebouw en laagbouw of enkel laagbouw. Voor de nieuwbouw in het Oranjekwartier is geen nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld. Voor het Piekfijnplein zal dit ook niet het geval zijn. Bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor het bouwen van het nieuwe complex zal rekening gehouden worden met hetgeen is bepaald in de Welstandsnota Deventer.

3.3.4 Groen en openbare ruimte

Algemeen

- Een groene inrichting van het plangebied bevordert de beleving en leefbaarheid van de wijk en heeft een positief effect op de gezondheid. Groen draagt bij aan een klimaatadaptieve stad door de reductie van hitte en het geven van verkoeling, door het filteren en zuiveren van de lucht, door het afvangen van fijnstof, het zuiveren van de lucht en binden van CO₂ en door het beter kunnen opvangen en bufferen van water. In het algemeen bestaat de openbare ruimte uit verkeersruimte, verblijfsruimte en groene ruimte. Binnen deze ruimte zal ruimte moeten komen voor (ondergrondse) afvalvoorzieningen, waterfuncties en boven- en ondergrondse infra (denk bijvoorbeeld ook aan kleine trafostations).
- Bij de inrichting van de openbare ruimte (nu of straks in eigendom, beheer en onderhoud van de gemeente) dient te worden gehouden aan het PvE Openbare Ruimte. Bij wijzigingen aan bestaande en/of toekomstige openbare ruimte dienen het voorlopig ontwerp (VO) en het definitief ontwerp (DO) daarvan ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Beheergroep.
- Voor hemelwater geldt de eis dat minimaal 20 mm per m² verhard oppervlak op eigen terrein geborgen dient te worden.

Specifiek voor het plangebied

- Er moet goed worden aangesloten op de bestaande infrastructuur (voetpaden, wegen, riolering e.d.) van de omgeving. Overgangen van openbaar naar privé dienen duidelijk zichtbaar vormgegeven te worden. Opdat ook het eigendom, beheer en onderhoud duidelijk wordt gemaakt.
- Het groen vervult verschillende functies. Het zorgt op het Piekfijnplein voor een mooie, prettige en gezonde leefomgeving, biedt ruimte voor verblijven (voor mens en dier) en voorkomt overlast door klimaatverandering.
- Aandacht voor bestaande bomen in om nabij het plangebied. Als de werkzaamheden zich binnen de invloedssfeer/eindkroonbreedte van bomen bevinden, is voor deze bomen een boomeffectanalyse (BEA) noodzakelijk. Bij de toetsing van het VO hoort de eventueel benodigde BEA bij de stukken voor de Beheergroep te worden bijgevoegd.
- Afvalcontainers: in lijn met handboek openbare ruimte en aansluitend bij het afvalstelsel van de wijk. Locatie nader te bepalen.
- Openbare verlichting: nader te bepalen, in lijn met verlichting in de wijk.

- Vanuit het oogpunt van natuurwetgeving is een aantal wettelijke regelingen relevant in het kader van de planuitwerking. Het gebied is niet gelegen binnen de begrenzing van speciale beschermingszones. De planontwikkeling kan van invloed zijn op beschermde natuurwaarden. Middels actueel ecologisch onderzoek zal onderzocht moeten worden of er een omgevingsvergunning (voorheen ontheffing) aangevraagd moet worden.

3.3.5 Verkeer

Ontsluiting

In de ontsluiting van het plangebied zal niets veranderen. Het onderliggende wegennet zal namelijk geen verandering ondergaan. Hiertoe bestaat ook geen noodzaak toe als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling aan het Piekfijnplein.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid schrijft voor dat iedere ontwikkeling in principe in de eigen parkeerbehoefte moet voorzien. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen bepalen worden de geldende normen voor 'wonen' toegepast zoals die zijn aangegeven in het gemeentelijk parkeerbeleid uit de Nota Parkeernormen Deventer 2013 (zie www.deventer.nl/parkeernormen). Voor de parkeernormering is het grondgebied van Deventer ingedeeld in een vijftal zones. Het plangebied bevindt zich in de zone 'rest bebouwde kom'.

3.3.6 Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen

Duurzaamheid

De gemeentelijke ambitie is namelijk dat Deventer in 2030 klimaat-en energieneutraal is. Aanbevolen wordt de duurzaamheid van de planontwikkeling te meten met behulp van een geëigende beoordelingsmethode. Er zijn meerdere methodes denkbaar. Duurzaamheid moet in de plannen op gebieds- en gebouwniveau vorm krijgen. Zaken als energietransitie, circulaire economie, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en milieu hebben hier een nadrukkelijke plek in.

Natuurinclusief bouwen

Op 10 juli 2019 is door de raad de motie natuurinclusief bouwen aangenomen. Bij (nieuw) bouw en renovatie is natuurinclusief bouwen uitgangspunt. De gedachte achter natuurinclusief bouwen is dat gestreefd moet worden dat de nieuwe situatie beter is dan de oude voor wat betreft biodiversiteit. Schuil- en nestgelegenheden voor inheemse dieren en het gebruik van inheemse beplanting die kan bijdragen aan verbetering van de biodiversiteit. Natuurinclusief bouwen is een voorwaarde. Er is een keuze uit verschillende maatregelen die getroffen kunnen worden waarbij een minimum puntenaantal gehaald behoort te worden voor een ontwikkeling.

3.3.7 Stedenbouwkundige studie

Gebiedsontwikkeling komt tot stand via verschillende stappen van een idee naar uiteindelijk realisatie. Hiervoor geldt er een kwantitatieve opgave (woningen) en kwalitatieve aspecten zoals toekomstbestendig en betaalbaar wonen, en dat binnen een reeks aan randvoorwaarden vanwege wetgeving en gebiedskenmerken.

Ruimtelijke bouwstenen Piekfijnplein

- Prettig bewegen
 - Hiërarchie en profilering: De Koningin Julianastraat kan als ruimtelijke ruggengraat van het Oranjekwartier worden beschouwd. Omliggende straten zoals de Waldeck Pyrmontstraat en de Prinses Margrietstraat zijn als dwarsverbinders aan te merken. Onder andere de Prinses Hendrikstraat maakt onderdeel uit van het fijnmazige netwerk.
 - Routes naar bestemmingen: Als hart van het Oranjekwartier moet het aanhaken op struinroutes zodat het opgenomen wordt in de rondgang met dwarsverbindingen en gekoppeld aan maatschappelijke ontmoetingsplekken in de wijk.
- Ontmoeting en ogen op straat
 - Ontmoetingsplekken: Functies als de snackbar, de kapper en de toekomstige buurtkamer kunnen ontmoeten stimuleren.
 - Oriëntatie woningen en situering bergingen: Het huidige gebouw is gesloten aan de achterzijde. Een meer op de omgeving gericht gebouw zorgt voor meer ogen op straat. Bij een andere positie van het gebouw kan de sociale veiligheid en uitstraling, onder andere naar de woningen aan de Prins Hendrikstraat en de Koningin Julianastraat, verbeterd worden.
- Klimaatadaptiviteit

- Duurzaam waterbeheer / Natuurinclusiviteit en hittestress: Het Piekfijnplein is nu grotendeels verhard met een enkele rij bomen en parkeerplaatsen. Het vergroenen van het plein sluit aan bij de karakters van de omliggende plekken/hoven in de wijk en meer groen zorgt voor meer verkoeling en biedt meer kansen voor biodiversiteit.

Nieuwe identiteit van het Piekfijnplein

- Functie in de wijk:
 - Piekfijnplein heeft niet meer de functie van een buurtwinkelcentrum maar wel in bredere zin een groene verblijfsplek voor de buurt
 - Nieuwe functie: ontmoeten en verblijven met 3 trekkers te weten buurtkamer, snackbar en kapper.
- Identiteit van de wijk: Voor de nieuwe opzet zijn naast een model van sloop en nieuwbouw op dezelfde plek verschillende varianten in studie (zie hieronder) of een vierde variant, bebouwing op dezelfde locatie. Voor alle varianten geldt een maximaal toe te laten bouwhoogte van 4 bouwlagen.
- Kansen voor de plek: Parkeerplein en Piekfijnplein combineren tot 1 grote groene verblijfsplek- en parkeergebied, eventueel door een alternatieve positie van het appartementengebouw wanneer de aanwezige platanen worden meegenomen in de planvorming.

3.3.8 Studievarianten

3.8.4.1 Inleiding

In een ruimtelijke verkenning, voorjaar 2024, zijn een viertal ruimtelijke varianten voor het toekomstige Piekfijnplein onderzocht:

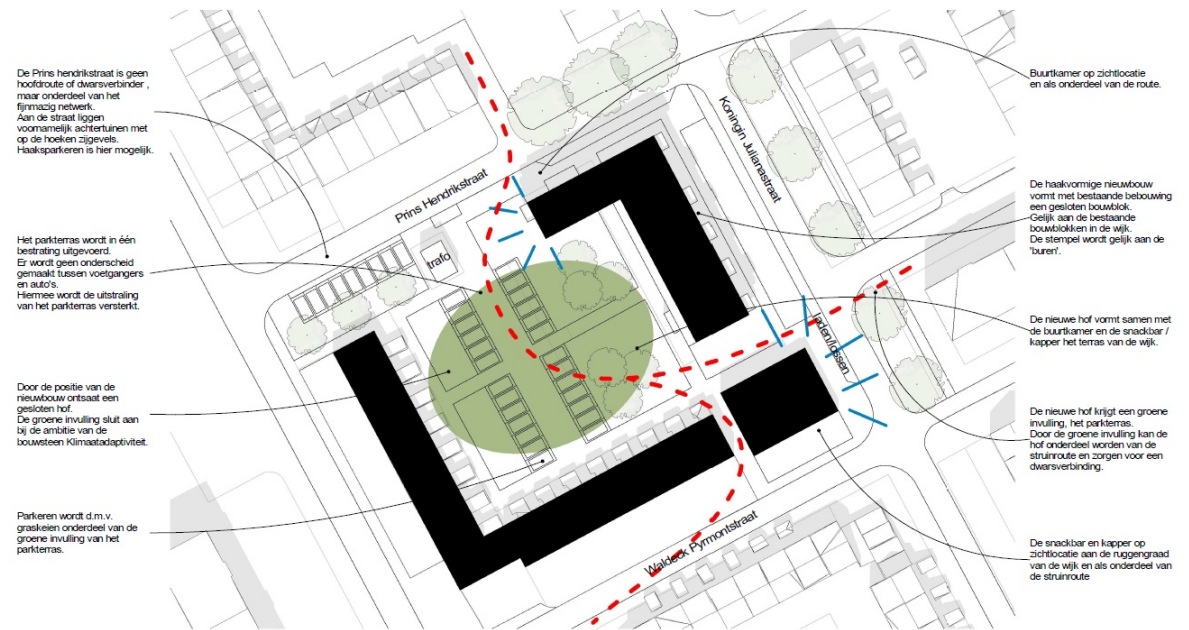
- Variant 1 Sloop en nieuwbouw op zelfde plek
- Variant 2 Omsloten groen hof
- Variant 3 Verhard plein
- Variant 4 Open ruimte met groen en verharding

Deze varianten zijn al vroegtijdig met de bewoners van het Oranjekwartier gedeeld. Na vaststelling van dit programma zullen de varianten verder worden onderzocht om te komen tot een voorkeursvariant voor de herontwikkeling van het Piekfijnplein. In dit stadium is dus nog geen keuze gemaakt voor een variant, ze tonen nu de mogelijke ontwikkelingsrichtingen aan.

3.8.4.2 Variant 1 Sloop en nieuwbouw op zelfde plek

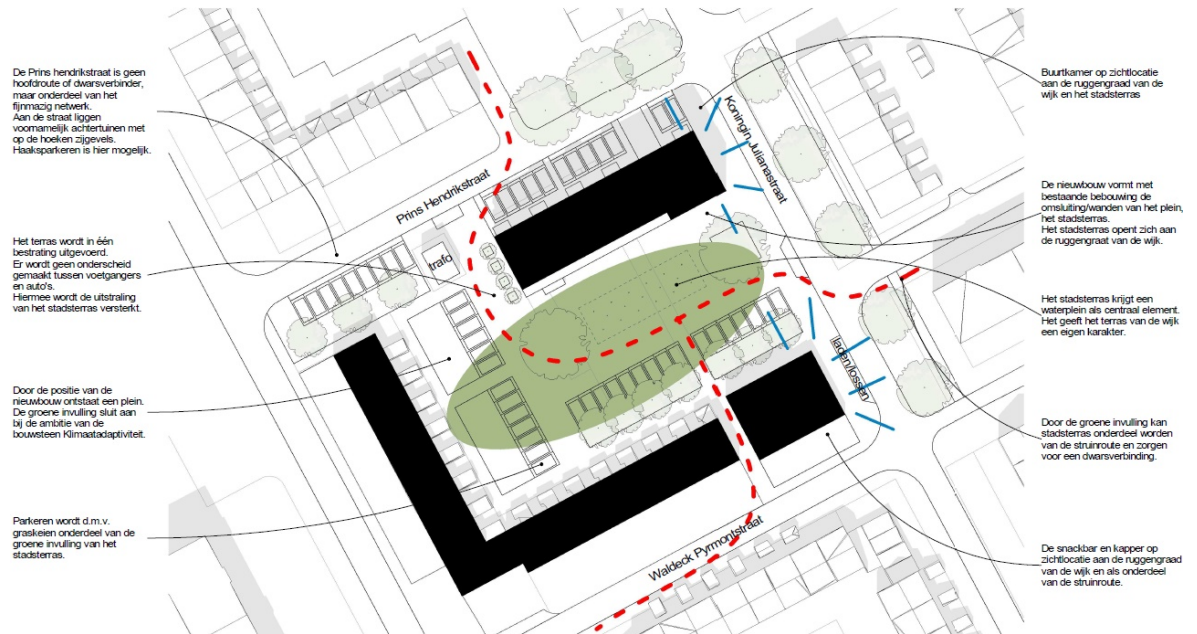
In deze variant wordt het gebouw gesloopt en opnieuw gebouwd op dezelfde plek. De buurtkamer is voorzien naast de huidige snackbar. Verder zijn op de begane grond bergingen voorzien en vier appartementen van 40 m². Op de drie verdiepingen zijn per verdieping een vijftal appartementen van 70 m² voorzien. In totaal dus 19 appartementen. Het parkeren is aan de voorzijde (Koningin Julianastraat), aan de zijkant (Prins Hendrikstraat) en aan de achterzijde in de parkeerkoffer voorzien.

3.8.4.3 Variant 2 Omsloten groen hof



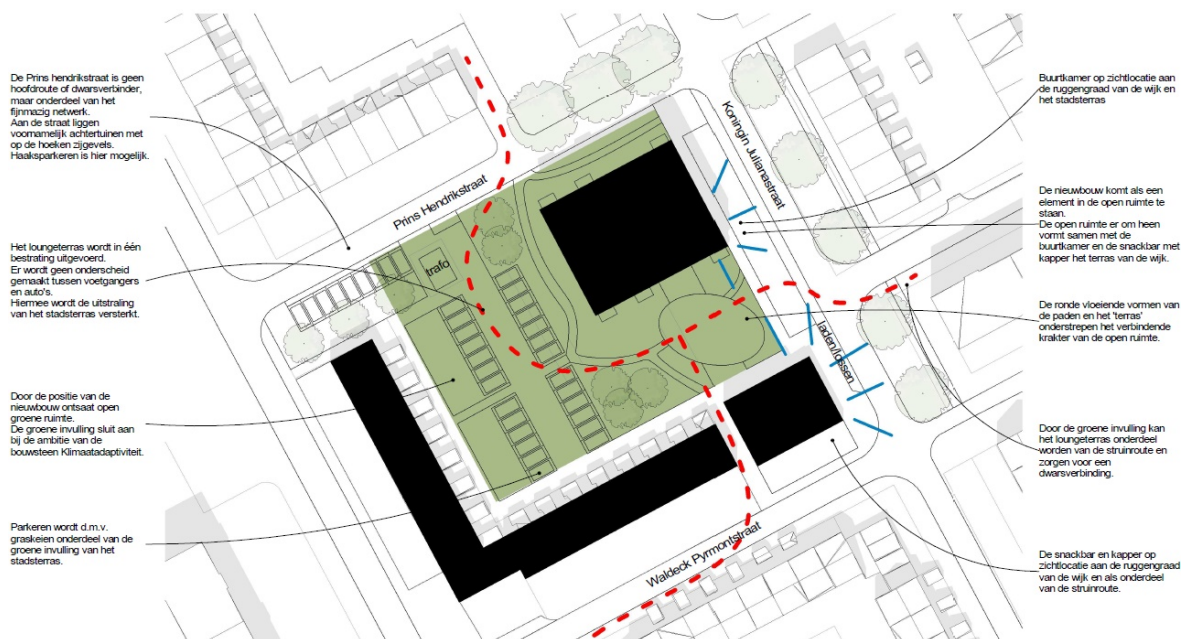
In deze variant is het gebouw in een L-vorm gesitueerd op de hoek Koningin Julianastraat / Prins Hendrikstraat. In het gebouw is de buurtkamer aan de zijde van de Prins Hendrikstraat gesitueerd. Verder zijn op de begane grond bergingen voorzien en een vijftal appartementen van 40 m². Op de drie verdiepingen zijn per verdieping een zestal appartementen van 70 m² voorzien. In totaal dus 23 appartementen. Aan de achterzijde van het gebouw is een groen hof en parkeerplaatsen bedacht. De parkeerplaatsen aan de zijde van de Koningin Julianastraat blijven gehandhaafd.

3.8.4.4 Variant 3 Verhard plein



In deze variant is het gebouw in een rechthoek vorm gegeven. Op de hoek Koningin Julianastraat / Prins Hendrikstraat is de buurtkamer voorzien. Verder zijn op de begane grond bergingen voorzien en een viertal appartementen van 40 m². Op de drie verdiepingen zijn per verdieping een vijftal appartementen van 70 m² voorzien. In totaal dus 19 appartementen. De openbare ruimte ligt tussen het nieuwe gebouw en de huidige snackbar in, daar is ook een deel van de parkeeropgave voorzien. De parkeerplaatsen aan de zijde van de Koningin Julianastraat vervallen in deze variant.

3.8.4.5 Variant 4 Open ruimte met groen en verharding



In deze variant is het gebouw in een carré vorm gegeven. De buurtkamer is voorzien aan de zijde van de Koningin Julianastraat en het plein. Verder zijn op de begane grond bergingen voorzien en een tweetal appartementen van 70 m². Op de drie verdiepingen zijn per verdieping een zestal appartementen van 70 m² voorzien. In totaal dus 20 appartementen. De openbare ruimte ligt tussen het nieuwe gebouw en de huidige snackbar in, in een groene setting. Het parkeren is op de zelfde wijze vormgegeven als in variant 2.

3.4 Maatregelen

Het voorgaande leidt tot een aantal fysieke maatregelen aan het Piekfijnplein:

- Sloop bebouwing Koningin Julianastraat 37-55 (oneven nummers);
- Nieuwbouw appartementencomplex binnen het plangebied met ruimte voor buurtgebonden maatschappelijk vastgoed (op de begane grond);
- Herinrichting openbare ruimte.

Om dit te realiseren moet het omgevingsplan worden aangepast als manier om dit programma verder uit te werken.

Hoofdstuk 4 Participatie

4.1 Inleiding

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Deventer 'Participatie bij Omgevingsvisie, Omgevings-

programma en Omgevingsplan' (conform artikel 10.2 Omgevingsbesluit). Aangegeven wordt hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

4.2 Uitkomsten participatie

4.2.1 Eigenaren

De eigenaren van de panden gelegen aan de Koningin Julianastraat 37 tot en met 55 (oneven nummers) zijn voorafgaand aan de participatiebijeenkomst (zie paragraaf 4.4.2) per brief geïnformeerd. Vervolgens is met hen contact gelegd over de mogelijke verkoop en is de bijeenkomst nogmaals onder de aandacht gebracht.

4.2.2 Omgeving

Op 15 februari 2024 is in gesprek getreden met eigenaren, bewoners, omwonenden en andere belangstellenden over de voorgenomen herontwikkeling van het Piekfijnplein. Er is uitgegaan van de participatietrede informeren/raadplegen. De opkomst wordt geschat op circa 25 personen.

Dat betekende dat we:

- Vertelden dat we plannen maken voor het Piekfijnplein, zoals dat ook in het ambitiedocument heeft gestaan.
- Uitlegde wat de stappen zijn om te komen tot een omgevingsprogramma voor Piekfijnplein.
- Aangaven wat de kaders zijn (zoals gestapelde woningbouw en een buurthuisfunctie).

Vervolgens stelde we een aantal vragen:

- Wat vind je nu goed aan het Piekfijnplein?
- Wat kan wat jou betreft weg op het plein?
- Waarvoor wil jij meer aandacht op het plein?
- Wat moet er volgens jou veranderen om het plein het Hart van het Oranjekwartier te laten worden?

Uitnodiging

De verschillende eigenaren hebben een brief ontvangen met daarin informatie over het verlengen van de Wvg en de uitnodiging voor de bewonersavond. Daarnaast is de uitnodiging op de Facebook-pagina van het Oranjekwartier gezet en heeft de uitnodiging in de Oranjekrant gestaan:

Veiligheid in de hoek + kinderen vrij spelen	Ontmoetingsplek die kindvriendelijk is, naar er niet specifiek op ingericht is.
Kwarts slag draaien	Groot plein zonder auto's om veel activiteiten te doen.
Sowieso aanpakken	Bakken voor moestuin/bloemen (lage en losse bakken).
Ruimte om basis groente te verbouwen, waar weer samen mee gekookt kan worden	Aanhanger met ijzer en oudere troep moet weg. Appartementen aanpakken.
	Veel groen is belangrijk. Speelgelegenheid voor kinderen.
	Kijk bij het verder uitwerken van de gebouwen naar eenheid in de buurt. Het vierkante gebouw is niet in eenheid met de buurt.
	Geen huur maar koop. Netjes houden.
	Mooie plek om te picknicken.
	Organisch plein/groengebied rondom de woningen.

De participatietrede informeren/raadplegen is voor dit programma gevolgd. De ingebrachte punten hebben voornamelijk betrekking op de studievarianten voor het Piekfijnplein. De ingebrachte punten worden betrokken bij de verdere uitwerking van deze studievarianten.

4.2.3 Bestuurlijk overleg

Een conceptversie van voorliggend programma is toegestuurd aan Provincie Overijssel in het kader van het omgevingsoverleg zoals bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet. De provincie Overijssel heeft het programma beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De provincie ziet op dit moment op basis van de aangeleverde stukken geen aanleiding voor het maken van opmerkingen. Wanneer er geen grote wijzigingen in het plan worden doorgevoerd die het provinciaal belang raken, dan is hiermee ook voldoende invulling gegeven aan het omgevingsoverleg zoals bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet 'samenwerking tussen bestuursorganen'. Het waterschap Drents Overijsselse Delta zal in een later stadium van de planvorming geïnformeerd worden als er meer duidelijkheid bestaat over hun belangen.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsstrategie

5.1 Inleiding

Met het vaststellen van dit programma wordt een doorkijk gegeven naar hoe het programma en de gebiedsontwikkeling uitgevoerd gaat of kan worden. In dit programma gaan we nader in op de nodige processtappen en besluitvorming.

5.2 Wie voert uit?

De maatregelen die in dit programma zijn opgenomen worden in samenwerking uitgevoerd. De gemeente Deventer, Stichting Woonbedrijf Ieder1, PHI Vastgoed B.V. en Hegeman Ontwikkeling B.V. zijn samen verantwoordelijk voor de uitvoering. Hierbij staat de gemeente Deventer aan de lat voor de herontwikkeling van de openbare ruimte en de andere genoemde partijen voor het realiseren van de nieuwe bebouwing.

5.3 Tijdsplan

De uitvoering van het programma is voorzien in de periode 2031/2032. Voor de realisatie van het voorgenomen bouwplan worden de onderstaande stappen doorlopen. Hierbij is het noodzakelijk dat er gesprekken worden gevoerd met de grond/pandeigenaren om de uitvoering van het programma verder vorm te geven. Vertrekpunt is verwerving in der minne maar de inzet van het instrument onteigening wordt niet uitgesloten. De beoogde herontwikkeling van het Piekfijnplein en de impuls die is voorzien rechtvaardigen het inzetten van het betreffende instrument, als uiterste middel. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de gemeenteraad gaat over het inzetten van het betreffende instrument.

Planning

Uitwerken studievarianten 2024-2025

Opstellen wijziging omgevingsplan 2026-2027

Verwerving/ontteigening panden/gronden* heden – 2030

Realisatie* 2031-2032

** Het tijdsfad van de verwerving/onteigening is een globale inschatting. Bij een soepel proces tot verwerving zal realisatie in tijd naar voren kunnen worden gehaald, bij tegenovergestelde dus een stroef proces zal de realisatie in tijd naar achteren schuiven.*

5.4 Financiën

Om uitvoering te kunnen geven aan het programma zijn financiële middelen benodigd. Afgezien van de mogelijke subsidies van medeoverheden en de eventuele inzet van bestaande gemeentelijke middelen, vindt er bij gebiedsontwikkeling kostenverhaal plaats (als de gemeente niet de initiatiefnemer is). In lijn met de wens van de nationale wetgever en de gebruikelijke praktijk hebben we een voorkeur voor het privaatrechtelijke spoor van kostenverhaal. Zo nodig vallen we terug op grondexploitatieregels die de raad kan opnemen in het omgevingsplan.

5.5 Monitoring/ sturing

Het opstellen van een omgevingsprogramma is geen doel op zich. Het is een sturingsinstrument om opgaven en ambities veelal op langere termijn te realiseren. Nieuwe inzichten of veranderingen in de stad of maatschappij kunnen leiden tot aanpassing van ambities. Het is daarom relevant continu te toetsen (monitoren) of we nog op de juiste weg zitten of dat bijsturing nodig is. Monitoring en evaluatie zijn daarmee een belangrijk onderdeel van de beleidscyclus van de Omgevingswet: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling. Het omgevingsprogramma heeft een uitdrukkelijke relatie met de omgevingsvisie en de voornoemde beleidscyclus. Het is één van de instrumenten die uitwerking geeft aan de omgevingsvisie. Periodiek wordt getoetst of met de uitvoering van het omgevingsprogramma onze ambities voldoende waargemaakt worden en bijdragen aan het realiseren van onze stedelijke opgaven en ambities.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

Regelingsgebied /join/id/regdata/gm0150/2024/RG38giobb320c06-5dd4-48d4-9b23-5eee8ebe75c8/nld@2024-09-25;9

Toelichting

Collegevoorstel vaststellen omgevingsprogramma piekfijnplein:
[/join/id/pubdata/gm0150/2024/38pdf51a8e099-09ce-4662-bb14-4492ff3ff720/nld@2024-09-25;57](#)