

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Brief vanuit college B&W naar St. Eigenbouw over de planvorming fase 2 Hobbemastraat

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 4-11-2025
Notanummer	: 2025-939
Datum	: 4-11-2025
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: 20250930[2]_Hobbemastraat_Overzicht van het ontwerpproces.pdf,20251104 Brief BW Hobbemastraat fase 2 Eigenbouw.docx

### Parafering

<li>29-10-2025: Wethouder</li><li>29-10-2025: Afdelingsmanager Ruimte en Economie</li>

### Agendering

\* 29-10-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 30-10-2025: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

4-11-2025

B & W d.d.: 4-11-2025

### Besluit

1. Niet akkoord te gaan met het plan Hobbemastraat fase 2, zoals ontvangen op 11 september 2025, en vast te houden aan de stedenbouwkundige kaders, het behoud van de waardevolle bomen en de reeds afgesproken afwijking van het parkeerbeleid voor de ontwikkeling Hobbemastraat
2. De brief (met bijlage) aan Stichting Eigenbouw, zoals in de bijlage is toegevoegd, vast te stellen en te verzenden

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage met tekeningen bij de brief

### Inleiding

Op 7 oktober jl. heeft het college gesproken over de planvorming Hobbemastraat fase 2 van St. Eigenbouw. Uit deze bespreking kwam naar voren dat het college van B&W niet bereid is om af te wijken van onze eigen stedenbouwkundige kaders, noch dat het college van B&W bereid is om mee te werken aan de kap van landschappelijk (zeer) waardevolle bomen op deze locatie. Tenslotte dat er vanuit het college van B&W geen bereidheid is om verder af te wijken van het parkeerbeleid dan de afwijking die eerder al eens is afgesproken met St. Eigenbouw.

Bij het opstellen van de kaders in het voortraject van de planvorming fase 2 Hobbemastraat, hebben wij meermaals gekeken naar de (on)mogelijkheden en (on)wenselijkheden. Meerdere keren zijn de kaders vanuit de gemeente heroverwogen om meer ruimte te creëren, en is er toegezegd dat kleine afwijkingen kunnen worden besproken als die nadrukkelijk een meerwaarde blijken

te hebben voor de (ruimtelijke) kwaliteit.

Deze uitkomst is in een brief aan St. Eigenbouw vormgegeven. Deze brief, inclusief de ondertekening en verzending daarvan, ligt nu ter besluitvorming voor en is als bijlage bij het voorstel toegevoegd.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een plan van St. Eigenbouw voor het toevoegen van middenhuur woningen in Deventer.

### **Kader**

### **Betrokken partijen en participatie**

nvt

### **Toelichting op participatiebeleid**

nvt

### **Argumenten voor en tegen**

### **Financiële consequenties en dekking**

### **Openbaarmaking en communicatie**

### **Aanpak en uitvoering**

De brief met ondertekening door B&W naar St. Eigenbouw sturen.

Grote Kerkhof 1  
Postbus 5000  
7400 GC Deventer

14 0570  
telefoon

Stichting Eigenbouw  
Karveel 4  
7429 BJ Colmschate

direct telefoonnummer

[gemeente@deventer.nl](mailto:gemeente@deventer.nl)  
e-mail

DEV-CS/ 2025-939  
kenmerk

uw referentie

5 november 2025  
datum

contactpersoon

Planvorming fase 2 Hobbemastraat  
onderwerp

Geachte heer Van der Geest,

Met deze brief informeren wij u over het besluit van het college van B&W over het plan van St. Eigenbouw<sup>1</sup> op de hoek van de Hobbemastraat – Sportveldenlaan (fase 2) te Deventer.

Allereerst en bovenal, een plan van St. Eigenbouw voor het toevoegen van middenhuur woningen in (dit deel van) Deventer juichen we van harte toe. We willen graag meedenken en kijken naar mogelijkheden om een passend plan op deze locatie te kunnen verwezenlijken. Wij denken dat er binnen de eerder gestelde randvoorwaarden mogelijkheden zijn voor een duurzaam gebouw op deze plek, passend in zijn directe omgeving.

Bij het opstellen van de kaders in het voortraject van de planvorming fase 2 Hobbemastraat, hebben wij meermaals gekeken naar de (on)mogelijkheden en (on)wenselijkheden. Meerdere keren zijn de kaders vanuit de gemeente heroverwogen om meer ruimte te creëren, en is er toegezegd dat kleine afwijkingen kunnen worden besproken als die nadrukkelijk een meerwaarde blijken te hebben voor de (ruimtelijke) kwaliteit.

We zijn bereid om te kijken naar ontwikkelruimte en uitstraling aan de buitenranden van het perceel, zoals het verleggen van het fietspad aan de Sportveldenlaan. Ook de toegang vanaf de Hobbemastraat naar het wandelpad biedt vanwege het aanwezige hoogteverschil wellicht mogelijkheden om in te zetten in het aanzicht van geparkeerde auto's. Zoals in een ambtelijk gesprek met u op 10 oktober is besproken, zien we dit als een gezamenlijke zoektocht naar een kwalitatief integraal plan. We willen dit planproces met u graag verder oppakken.

Voor achtergrondinformatie over proces en inhoud verwijzen we u naar de bijlage.

---

#### <sup>1</sup> Plan St. Eigenbouw 2025

Op basis van een op 11 september '25 van SEB ontvangen plan en voor zover bekend bij de projectleider, zijn de uitgangspunten van St. Eigenbouw nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van het plan van januari '25.

- Plan (zoals getoond tijdens locatiebezoek juli '25) voor Zes-ster voor 36 woningen met 26 parkeerplaatsen op eigen terrein met de kap van één grote boom;
- Biobased bouwen;
- Een 'landmark' op deze markante plek in Deventer;
- Minimaal 70 m2 woonoppervlak per appartement;

### Huidig plan St. Eigenbouw nu niet akkoord

Voor uw plan 'Hobbemastraat fase 2' is een integrale afweging gemaakt op aspecten als stedenbouw, verkeer & parkeren, landschap, bomen, openbare ruimte, waterberging e.d. De afwijkingen van het plan van St. Eigenbouw t.o.v. de randvoorwaardenkaart, zijn stedenbouwkundig en landschappelijk te groot om te overbruggen om hier een ontwikkeling te realiseren met de beoogde duurzame ruimtelijke kwaliteit voor deze plek.

Het plan van St. Eigenbouw (januari '25 voor 35-36 woningen) overschrijdt op diverse punten de randvoorwaarden c.q. het laadvermogen op deze plek:

- De Zes-ster ('molenwiekstructuur' gebouw) laat een forse overschrijding zien van het bouwvlak en de rooilijnen;
- Het vooraf bepaalde aantal bewonersparkeerplaatsen op eigen terrein (1 ppl/woning = 36) wordt niet gehaald.
- Er wordt uitgegaan van meer beschikbare ruimte op het perceel door de kap van minimaal 1 grote en waardevolle boom, waarvan handhaving een cruciaal uitgangspunt was. Dit zal bovendien hoogstwaarschijnlijk resulteren in de kap van beide grote elzen die daar staan.
- Het gebouw komt, met name aan de Sportveldenlaan, ver buiten het beoogde bouwvlak en daardoor dicht op het pad te staan. Daardoor wordt de groene omzoming van het gebouw, met name bij deze parkentree van de Tuinen van Zandweerd, zeer beperkt.

Uw suggestie om de parkeerbalans voor fase 2 te koppelen aan fase 1 Hobbemastraat<sup>2</sup> en die als één parkeerbalans te beschouwen, kan door ons niet worden overgenomen. Fase 1 is vergund en gerealiseerd, de nieuwe bewoners wonen er inmiddels. Wij kunnen niet terugkomen op een vergunde situatie. Tijdens het gesprek van 10 oktober jl. is aan St. Eigenbouw het aanbod gedaan om uw parkeernotitie (uitgereikt aan ons op 22 mei jl.) met u in een ambtelijk gesprek door te nemen.

### Advies

Geadviseerd wordt om een alternatief plan te ontwikkelen en dit binnen de afgesproken randvoorwaarden te toetsen aan de kernwaarden 'natuurlijk', 'ingetogen' en 'vakmanschap'. Deze waarden zijn immers ook in het naastgelegen project Tuinen van Zandweerd gehanteerd om vrijheid te geven aan de invulling van het ontwerp, zonder overigens geweld te doen aan de kwaliteitseisen. De groene locatie op een snijpunt van routes en ruimtelijke structuren verdient onze blijvende inspanning van de partijen om te komen tot een haalbaar en kwalitatief hoogwaardig bouw- en inrichtingsplan.

### Besluit

Het college van B&W is niet bereid om verder af te wijken van onze eigen stedenbouwkundige kaders. Wij zijn ook niet bereid om mee te werken aan de kap of het verlies van landschappelijk (zeer) waardevolle bomen op deze locatie. Verder is het vigerende parkeerbeleid uitgangspunt voor de planvorming op deze locatie. Het eerder gedane aanbod blijft staan: voor dit project rekenen met één parkeerplaats per wooneenheid, waarbij het aandeel bezoekersparkeren in de openbare ruimte kan landen. Dat is ook bij fase 1 Hobbemastraat zo gehanteerd.

Wij vertrouwen op een goede samenwerking om een plan van St. Eigenbouw voor de 2<sup>e</sup> fase woningbouw aan de Hobbemastraat een stap verder richting realisatie te brengen. Woningen waar immers grote behoefte aan is, daar bestaat geen twijfel over. Wij zien graag een alternatief plan tegemoet.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris,

de burgemeester,

J.P. Wassens

R.C. König

---

<sup>2</sup> Fase 1 bestaat uit vier woongebouwen met 79 appartementen in de middenhuur en is inmiddels opgeleverd en bewoond sinds augustus jl.

## Bijlage

### **Achtergrond, aanleiding en proces**

Sinds december 2022 zijn St. Eigenbouw en gemeente in gesprek over een plan voor de Hobbemastraat fase 2 voor de herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) van een woonblok met nu 12 adressen. Vanuit diverse ontwerpstudies is er in gezamenlijkheid toegewerkt naar een Nota van Uitgangspunten voor specifiek deze plek. Juni '24 lag de Nota van Uitgangspunten klaar.

De bijlage met afbeeldingen bij deze brief geeft enig inzicht in de zoektocht naar een plan voor deze markante plek die we met St. Eigenbouw hebben doorlopen. Het planproces voor fase 2 heeft een zgn. 'randvoorwaardenkaart' opgeleverd waar SEB in eerste instantie akkoord mee was. Echter, tijdens de uitraag in de markt door St. Eigenbouw voor een biobased woongebouw, blijkt in juni 2024 dat er meer ruimte nodig is voor houtbouw. Daar wordt de randvoorwaardenkaart op aangepast. Later blijkt dat een plan passend binnen de randvoorwaardenkaart, voor St. Eigenbouw toch niet haalbaar is.

St. Eigenbouw hanteert een biobased gebouw als eigen uitgangspunt. De gemeente waardeert dit, maar heeft dit niet als harde eis gesteld.

Sinds de zomer van 2024 ligt het dossier op de bestuurlijke tafel bij de gemeente. St. Eigenbouw heeft in januari '25 een plan ingediend voor deze locatie. Dat plan werd ambtelijk als niet haalbaar gezien. Er zijn in de tussentijd verschillende ambtelijke en bestuurlijke gesprekken gevoerd. Deze hebben nog niet geleid tot overeenstemming tussen partijen over een plan.

### **Ligging**

De ontwikkeling van St. Eigen Bouw is gelegen aan en deels in de Hoofdgroenstructuur van de stad. De groenstructuur bestaat op deze plek uit waterpartijen en oevers (deels relictten van de IJssel), bomenweiden en bosplantsoen. Het park is een landschappelijke verbinding tussen Zandweerd-noord en de IJssel. De Sportveldenlaan en de Pieter de Hooghstraat maken deel uit van een belangrijke historische lijn die de historische binnenstad verbindt met het ommeland. Deze lijn wordt begeleid door de bestaande bomenstructuur. Functioneel is dit een belangrijke langzaam verkeersroute naar de sportvelden en het buitengebied. In Tuinen van Zandweerd is deze route versterkt en opgenomen in het tot park ingerichte gebied rond de waterpartijen.

### **Kaders en randvoorwaarden**

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is al vroeg in de planfase benoemd dat er op deze plek, als schakel tussen Tuinen van Zandweerd en de wijk Zandweerd Noord, ruimte is voor een markant oriëntatiepunt.

Andere uitgangspunten zijn oa. kwalitatieve toevoeging aan het woningaanbod in Deventer, positieve bijdrage aan de kwaliteit van de woonomgeving, aansluiting bij de wijk en inpassing in de groenstructuur. Voor de beeldkwaliteitseisen wordt aangesloten bij de werkwijze van het project Tuinen van Zandweerd met de drie kernwaarden 'natuurlijk', 'ingetogen' en 'vakmanschap'. In overleg met de initiatiefnemer zijn bouwvlak, hoogte, terreininrichting etc. onderzocht.

In eerste instantie heeft St. Eigenbouw ook een plan opgesteld dat paste binnen die randvoorwaarden, zijnde een gebouw met een hoogte van 6 bouwlagen, evt. op een souterrain, en met 24 woningen. Dat bleek voor St. Eigenbouw niet passend. Vanaf dat moment heeft St. Eigenbouw, samen met Courage en Draisma, ingezet op een plan voor 35-36 wooneenheden op deze plek.