

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Visie Toekomst Wonen Deventer (Fase 3 Wonen Ruimte Stad)

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-09-2024
Notanummer	: 2024-674
Datum	: 17-09-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20240919 - Persbericht Wonen Ruimte Stad- W10VDIPC1193.docx,Kansenkaart wonen Deventer.pdf

Parafering

10-09-2024: Wethouder10-09-2024: Programmamanager Ruimtelijke
Ontwikkeling09-09-2024: Wethouder10-09-2024: Regiemanager

Agendering

* 12-09-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 11-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

17-09-2024

B & W d.d.: 17-09-2024

Besluit

1. De raad voor te stellen:

a. Het traject Wonen Ruimte Stad af te sluiten en de kansenkaart Wonen Deventer als bouwsteen in te brengen in de scenarioverkenning voor de Omgevingsvisie Deventer;

b. Vooruitlopend op de definitieve aanwijzing van de kwantitatieve en kwalitatieve programmering wonen, ruimte en stad de volgende richtinggevende uitspraken te doen:

* Het thema gezondheid als overkoepelend thema te hanteren voor afwegingen en plan uitwerkingen en dit thema in de Omgevingsvisie nader uit te werken.

* In aanvulling en vervolg op eerder onderzoek opdracht te geven om nader onderzoek te doen naar de doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden.

* Het bestaand beleid voor woningbouwlocaties te continueren: de compacte stad (planuitwerking binnen de gebiedsprogramma's Centrumschil en Keizerslanden) en de realisatie van de overige huidige harde en semi harde planvoorraad en Wechelerhoek.

* Voor de middellange termijn de volgende potentiële woningbouwlocaties te verkennen: Vijfhoek Zuid-Oost, Baarlerhoek en Bergweide 3 en de opbrengsten van deze verkenningen te betrekken bij de afwegingen in het kader van de

* De beoogde zoeklocaties (Diepenveen-Zuidwest, Diepenveen-Zuid ten westen van de Boxbergerweg, Zandweteringpark-West, Gouden Driehoek, Brinkgreven, Rielerenk en Sportvelden Rielerenk) tussen stad Deventer en de kernen Schalkhaar en Diepenveen op dit moment niet verder te verkennen.

* Voor de lange termijn integraal te verkennen of en hoe de locatie Stadsland voor woningbouw beschikbaar is in relatie tot de ruimtelijke reservering van een bypass voor de IJssel.

c. een budget beschikbaar te stellen van € 500.000 voor de verdere verkenningen van de genoemde (potentiële) woningbouwlocaties, te weten:

- * Gebiedsprogramma Centrumschil
- * Gebiedsprogramma Keizerslanden
- * Baarlerhoek
- * Deventer Zuidoost (Vijfhoek)
- * Bergweide 3
- * Stadsland

d. Het onder beslispunt 1c gevraagde budget te dekken uit de reeds gereserveerde middelen wonen, werken en verjongen.

2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen

3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Door middel van een raadsmededeling (2024-296) is de raad geïnformeerd over de inhoud van het tussenproduct Wonen Ruimte Stad fase 3 (Kansenkaart Wonen Deventer). We doorlopen dit proces onder de werktitel Deventer Bouwt. Het tussenproduct laat zien hoe de keuzes voor woningbouw na 2028 samenhangen met andere thema's en opgaven binnen Deventer. Om te komen tot nieuwe woningbouwlocaties zullen keuzes en afwegingen gemaakt moeten worden. Naast woningbouw zijn er meer opgaven met een ruimtevraag, zoals energietransitie, werklocaties, landbouwtransitie en nieuwe natuur. In dit geheel zal een afweging gemaakt worden voor nieuwe woningbouwlocaties.

Op 25 juni en 3 juli jl. hebben wij u tijdens een raadstafel geconsulteerd over de volgende vragen:

1. Hoe kijkt u naar gezondheid als overkoepelend thema voor groei/verstedelijking van Deventer en wat geeft u ons mee ten aanzien van dit thema?
2. Hoe kijkt u aan tegen de compacte stad als principe voor verdere verstedelijking voor de korte en middellange termijn (tot 2035) en welke aandachtspunten geeft u ons daarbij mee?
3. Hoe kijkt u aan tegen de ontwikkeling van minimaal één grotere locatie om voor de middellange termijn (tot 2035) voldoende nieuwe woningen aan te bieden?
4. Kan het college voor de langere termijn (na 2035) de ontwikkeling van de locatie Stadsland inbrengen in het onderzoek Verstedelijking in Balans van de

regio Stedendriehoek inclusief bijbehorende maatregelen?

Tijdens de behandeling in de raadstafel is toegezegd dat fase 3 Wonen Ruimte Stad wordt afgesloten met besluitvorming in de raad, waarbij wij aan de raad gevraagd wordt de uitspraken op basis van de consultatie te bevestigen. Deze (principe) uitspraken geven ons richting voor de verdere uitwerking van mogelijke woningbouwlocaties en een integrale afweging in het kader van de Omgevingsvisie.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Tijdig passende woningbouwlocaties beschikbaar hebben die in overeenstemming zijn met de geformuleerde ambities van de routekaart Wonen en voorzieningen.

Kader

- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen!' (Inclusief routekaarten Wonen en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) vastgesteld door de raad op 22 december 2021
- * Raadsmededeling Proces Wonen Ruimte Stad (14-07-2022)
- * Raadsmededeling Wonen en Voorzieningen (W+V); uitwerking routekaart Wonen Ruimte Stad (2023-177, 31 mei 2023)
- * Raadsmededeling Wonen Ruimte Stad fase 3 (2023-816, 5 oktober 2023)
- * Raadsmededeling Samenhang Visietrajecten (2024-356, 24 april 2024)
- * Raadsmededeling proces omgevingsvisie (2024-525, 12 juni 2024)
- * Tussenproduct Visie Toekomst Wonen Deventer (fase 3 Wonen Ruimte Stad, 07-05-2024)

Betrokken partijen en participatie

In fase 2 is breed geparticipeerd met inwoners en stakeholders (onder meer Platform Wonen, Rondeel, economische partners, Saxion, Aventus, Deventer Jong, WIJD, werkgroep Rielerenk en Netwerk Schalkhaar, diverse adviesgroepen). Om inwoners van Deventer bewust te maken over de noodzaak van de woningbouwopgave, zijn zij benaderd met vragen over de opgave. Onder andere via een enquête onder Deventenaren en een aantal fysieke bijeenkomsten. De reacties uit deze gesprekken zijn meegenomen in het werkboek 'Deventer Bouwt in gesprek met de stad'.

In fase 3 van de opgave is bewust gekozen om met selecte groepen het gesprek voort te zetten om de keuzes en dilemma's concreter op tafel te krijgen. Op 27 maart van dit jaar is een brede groep uitgenodigd die eerder bij fase 2 ook betrokken was. Op deze manier is input en expertise opgehaald met als doel het verduidelijken en verbeteren van de kwaliteit van het beleid. De opbrengst van deze sessies zijn verwerkt in bijlage 1 van de tussenrapportage.

Voordat uitwerkingen (via de Omgevingsvisie) ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college en de raad, worden inwoners en andere stakeholders in het kader van de participatie rondom de Omgevingsvisie betrokken.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Integrale afwegingen worden in het kader van de Omgevingsvisie gemaakt.

Het tussenproduct Wonen Stad (De kansenkaart Wonen Deventer) laat zien hoe de keuzes voor woningbouw samenhangen met andere thema's en opgaven binnen Deventer. De keuzes op verschillende thema's worden in de Omgevingsvisie gecombineerd door middel van het uitwerken van een aantal scenario's. Integrale afwegingen worden in het kader van de Omgevingsvisie gemaakt. Wij stellen u voor de kansenkaart Wonen Deventer als bouwsteen in te brengen in de Omgevingsvisie Deventer. In de Omgevingsvisie zal ook duidelijk worden in hoeverre Deventer de opgave van 10.000 woningen voor de stad kan realiseren, zowel door middel van inbreiding als door middel van uitbreiding.

Gezondheid is een belangrijk overkoepelend thema waar we in de afwegingen en de uitwerking naar kijken.

Het thema gezondheid omvat diverse aspecten zoals het stimuleren van ontmoeting, aansluiting bij voorzieningen, voldoende groen in de omgeving voor sport, spel, recreatie en ruimte voor biodiversiteit, ruimte voor klimaatopgaven, een goede mix aan woningen, bereikbaarheid per fiets. Dit zijn allerlei zaken die we ook in het afwegingskader al benoemd hebben en die vanuit de brede participatie naar voren kwamen. Dit thema wordt in het kader van de Omgevingsvisie verder uitgewerkt.

Om te komen tot betere programmatische vertaling voor verschillende woningbouwtrajecten is nader onderzoek nodig naar de doelgroepen waarvoor we willen bouwen.

In fase 2 is in 2021 door bureau KAW globaal in beeld gebracht welke doelgroepen we willen binden aan Deventer. In het tussenproduct wordt aangegeven dat verder onderzoek uitwerking nodig is om concreet te maken hoe de verschillende doelgroepen er uit zien, wat hun woonwensen zijn, en hoe we hen via het woningaanbod aan Deventer kunnen binden. Daarbij moet goed betrokken worden wat nu al in de planningscapaciteit van de woningbouw zit en wat we van daaruit willen toevoegen op verschillende woningbouwlocaties. Dit hebben we nodig om een meer concrete programmatische vertaling voor verschillende woningbouwtrajecten te krijgen. Het onderzoek moet duidelijkheid geven in hoeverre we alle doelgroepen kunnen en willen bedienen; daarbij kijken we specifiek naar de woonmilieus 'dorps wonen' en 'groen stedelijk wonen' waar we nu in de programmering te weinig geschikte locaties voor hebben. Dit onderzoek zal ook bijdragen aan de ambitie van Deventer om de arbeidsmarkt te versterken door, onder andere, jongeren in Deventer te behouden en naar Deventer te trekken.

Het bestaand beleid wordt voortgezet

Voor de korte termijn (tot 2030) wordt verder gewerkt aan de harde en semi harde planvoorraad, planvorming van de woningbouw binnen de gebiedsprogramma's Centrumschil en Keizerslanden en planvorming van de locatie Wechelerhoek. De compacte stad (met daarbij de binnenstedelijke locaties binnen de Centrumschil/Kien) is uitgangspunt voor het vervolg van de woningbouw in Deventer. Dat betekent dat de binnenstedelijke locaties vanuit de Centrumschil (dus ook de locaties Volkstuinen, Kien P+R, Verzetslaan 20, Broedereplein, Scapino, Hema, en Haveneiland) worden voortgezet. Voor Keizerslanden worden nog woningen toegevoegd in Steenbrugge, Marke Noord, Ludgeruskwartier/ Roelandflatlocatie, Van Hetenlocatie, Oranjekwartier, Boerhaave - sportveld, St. Jozeflocatie, en inbreidingslocaties die thans voorzien zijn (K.de Grotelaan en Gooszenstraat). De raad heeft op 19 juni 2024 ingestemd met het Concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek. Op basis van dit besluit wordt de planvorming voor Wechelerhoek voortgezet.

In totaal gaat het hierbij om 6.000 tot 8.000 nieuwe woningen, waarbij ook rekening gehouden moet worden met planuitval.

Er zijn enkele potentiële Woningbouwlocaties waarvoor de verkenningen opgestart kunnen worden.

De locaties Vijfhoek Zuid-Oost, Baarlerhoek en Bergweide 3 zijn potentiële woningbouwlocaties waarvoor de verkenningen opgestart gaan worden; Dit betreft verdere verkenningen voor de middellange termijn (tot 2035). De locatie Vijfhoek Zuid-Oost valt zowel in de ontwikkelrichting Compacte stad plus als in de ontwikkeling Stadsrandontwikkeling. Verkend zal worden op welke wijze de woningbouwopgave samenhangt met andere thema's zoals voldoende sportvoorzieningen, verankering waardevolle laanstructuren en als schakel in de groenblauwe hoofdstructuur. Ook zullen milieutechnische aspecten verkend worden. Voor de potentiële zoeklocaties Bergweide 3 en ontwikkeling Baarlerhoek zijn er onder andere relaties met de thema's Bereikbaarheid, Ruimte voor werken en de inpassing van een hoogspannings- en middenspanningsstation aan de orde. Bij de relatie met ruimte voor werklocaties zullen, specifiek voor Bergweide 3, betrokken stakeholders zoals ondernemers en het DEP tijdig betrokken worden. Keuzes voor wonen, werken of een mix van beiden, moeten nog gemaakt worden. In totaal gaat het voor deze locaties om 2.000 tot 3.000 woningen.

Mogelijke ontwikkeling van deze locaties vraagt nader integraal onderzoek dat in de Omgevingsvisie wordt betrokken. Er wordt nu dus nog niet besloten deze locaties aan te wijzen voor woningbouw. Nu wordt besloten de kansen voor woningbouw verder te verkennen en de definitieve keuze en afweging te maken bij de Omgevingsvisie.

In de Kansenskaart is opgenomen dat niet alle beoogde zoeklocaties locaties nodig zijn voor ontwikkeling.

In verband met de groene corridors waarmee we de groene structuur willen versterken en verbinden en het behoud van groene ruimte nabij de stad zullen de zoeklocaties tussen de stad en de kernen Diepenveen en Schalkhaar niet verder verkend worden voor de woningbouwopgave in het kader van Wonen Stad. Dit gaat om de locaties Diepenveen-Zuidwest, Diepenveen-Zuid west van Boxbergerweg, Zandweteringpark-West, Gouden Driehoek, Brinkgreven, Rielerenk en Sportvelden Rielerenk. Dat wil niet zeggen dat hier nooit woningbouw zal komen. Dit zijn ook gebieden die in het kader van de Omgevingsvisie verder geduid zullen worden.

De locatie Stadsland kan mogelijk op de langere termijn een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in Deventer. Het kabinet heeft zes regio's aangewezen waar grootschalige woningbouw na 2030 moet plaatsvinden. De Stedendriehoek maakt hiervan onderdeel uit. Uit steeds meer onderzoeken en signalen vanuit het ministerie van BZK blijkt dat juist in de regio Stedendriehoek grote kansen liggen. Zo biedt het bestaande spoorwegennet nog ruimte voor extra personenvervoer als enige gebied in de ring rondom de Randstad. In het kader van het Regio Arrangement wordt de opgave Verstedelijking in Balans uitgewerkt. In dit traject wordt de komende jaren toegewerkt naar een verstedelijkingsstrategie waarin de woningbouwopgave in relatie tot andere opgaven wordt uitgewerkt in de regio, samen met het Rijk. Het gaat hier om planontwikkeling op de langere termijn, tijdshorizon na 2040.

De mogelijkheden voor woningbouw binnen Deventer zijn beperkt. De aandacht voor uitleglocaties is ook een kwalitatief en niet alleen een kwantitatief vraagstuk. We bereiken de gewenste aantallen woningen niet met alleen inbreiden. Zoals in het tussenproduct staat vermeld is het laadvermogen van de stad ook eindig: De kwaliteit van leven en gezondheid komt bij blijvend inbreiden ook onder druk te staan. In de stad moet ruimte blijven voor ontmoeten, bewegen, groen, werken,

bereikbaarheid en maatregelen voor energietransitie en klimaatadaptatie. Niet alles kan worden opgelost binnen de bebouwde kom.

Een voordeel van Stadsland is de nabijheid van de (binnen)stad met alle voorzieningen op loop en/of fietsafstand. Vanuit de gezonde stad principe is de locatie interessant, bijvoorbeeld ten aanzien van het verminderen van autogebruik in verband met de ligging t.o.v. de stations Deventer en Twello. Voor het Stadsland ligt er een kans om de woningbouwopgave te koppelen aan de wateropgave vanuit het Rijk, waarbij de keuze over een bypass nog gemaakt moet worden.

De mogelijkheden van de ontwikkeling zijn afhankelijk van andere ruimtelijke processen zoals het Integraal Riviermanagement met de ruimtelijke reservering voor een eventuele bypass van de IJssel en de herijking van de voorkeursstrategie voor de IJssel.

We willen voor deze locatie de kansen en dilemma's, zoals onder andere hier boven beschreven, verder onderzoeken, voordat er besluiten worden genomen over mogelijke woningbouw. In de verkenning staat centraal hoe we hier een goed integraal ontwerp kunnen maken, waarbij we rekening houden met aspecten als bodem water sturend en klimaat adaptatie. Bij de uitwerking en de verkenning zullen belanghebbenden, zoals Stichting IJssellandschap (de eigenaar), gebruiker en omliggende landgoedeigenaren worden betrokken.

Financiële consequenties en dekking

Het opstellen en begeleiden van het tussenproduct heeft plaatsgevonden ten laste van het budget Wonen, Werken en Verjongen dat door de raad beschikbaar is gesteld.

Voor het verder verkennen van de potentiële ontwikkellocaties is budget nodig. De uitgaven worden geraamd op € 500.000. Het gaat om de volgende verdere verkenningen van:

- * Gebiedsprogramma Centrumschil
- * Gebiedsprogramma Keizerslanden
- * Baarlerhoek
- * Deventer Zuidoost (Vijfhoek)
- * Bergweide 3
- * Stadsland

Door de raad is in een eerder stadium al budget vrijgegeven voor het traject wonen, werken en verjongen in het algemeen en Wonen Ruimte Stad in het bijzonder. Na deze fase 3 resteert er voldoende budget om de verdere verkenning te kunnen dekken. Er is dus geen aanvullend budget nodig.

Samengevat is er door de raad € 2,8 miljoen beschikbaar gesteld voor de periode 2021-2026. Daarvan is tot en met heden € 1,1 miljoen besteed. Resterend is er dus nog € 1,7 miljoen beschikbaar, waarvan verzocht wordt € 500.000 beschikbaar te stellen voor de verkenning van de bovengenoemde potentiële ontwikkellocaties.

De uitkomsten van deze verkenningen worden geïntegreerd in de Omgevingsvisie. Voor het opstellen van de Omgevingsvisie is al separaat budget beschikbaar.

Openbaarmaking en communicatie

Het college- en raadsvoorstel zijn openbaar.

Aanpak en uitvoering

Door middel van een raadsmededeling Samenhang Visietrajecten (april 2024) is de raad geïnformeerd over de samenhang tussen verschillende visietrajecten (24 april 2024, nota nummer 2024-356), zoals de omgevingsvisie, toekomstvisie, visie landelijk gebied en wonen ruimte stad. Toegelicht is dat keuzes op verschillende thema's worden gecombineerd door

middel van het uitwerken van een aantal scenario's. De besluitvorming over het traject Wonen Ruimte Stad en de kansenkaart wonen Deventer maken deel uit van de scenario's.

Het college en de raad worden in het eerste of tweede kwartaal 2025 betrokken bij de inhoudelijke afweging op omgevingsvisieniveau. Uiteindelijk wordt in de

Omgevingsvisie de integrale ruimtelijke visie uiteengezet en onderbouwd. Uiteindelijk stelt de raad de omgevingsvisie vast.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Visie Toekomst Wonen Deventer (Fase 3 Wonen Ruimte Stad)
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2024-674
Datum B en W besluit	: 17-09-2024
Team	: DEV-PRO-WG

Inleiding

Door middel van een raadsmededeling (2024-296) hebben wij u geïnformeerd over de inhoud van het tussenproduct Wonen Ruimte Stad fase 3 (Kansenkaart Wonen Deventer). We doorlopen dit proces onder de werktitel Deventer Bouwt. Het tussenproduct laat zien hoe de keuzes voor woningbouw na 2028 samenhangen met andere thema's en opgaven binnen Deventer. Om te komen tot nieuwe woningbouwlocaties zullen keuzes en afwegingen gemaakt moeten worden. Naast woningbouw zijn er meer opgaven met een ruimtevraag, zoals energietransitie, werklocaties, landbouwtransitie en nieuwe natuur. In dit geheel zal een afweging gemaakt worden voor nieuwe woningbouwlocaties.

Op 25 juni en 3 juli hebben wij u tijdens een raadstafel geconsulteerd over de volgende vragen:

1. Hoe kijkt u naar gezondheid als overkoepelend thema voor groei/verstedelijking van Deventer en wat geeft u ons mee ten aanzien van dit thema?
2. Hoe kijkt u aan tegen de compacte stad als principe voor verdere verstedelijking voor de korte en middellange termijn (tot 2035) en welke aandachtspunten geeft u ons daarbij mee?
3. Hoe kijkt u aan tegen de ontwikkeling van minimaal één grotere locatie om voor de middellange termijn (tot 2035) voldoende nieuwe woningen aan te bieden?
4. Kan het college voor de langere termijn (na 2035) de ontwikkeling van de locatie Stadsland inbrengen in het onderzoek Verstedelijking in Balans van de regio Stedendriehoek inclusief bijbehorende maatregelen?

Tijdens de behandeling in de raadstafel is toegezegd dat fase 3 Wonen Ruimte Stad wordt afgesloten met besluitvorming in uw raad, waarbij wij u vragen uitspraken op basis van de consultatie te bevestigen. Deze (principe) uitspraken geven ons richting voor de verdere uitwerking van mogelijke woningbouwlocaties en nader onderzoek in het kader van de Omgevingsvisie.

Raadsvoorstel

1. Het traject Wonen Ruimte Stad af te sluiten en de kansenkaart Wonen Deventer als bouwsteen in te brengen in de scenarioverkenning voor de Omgevingsvisie Deventer;
2. Vooruitlopend op de definitieve aanwijzing van de kwantitatieve en kwalitatieve programmering wonen, ruimte en stad de volgende richtinggevendende uitspraken te doen:
 - Het thema gezondheid als overkoepelend thema te hanteren voor afwegingen en plan uitwerkingen en dit thema in de Omgevingsvisie nader uit te werken.
 - In aanvulling en vervolg op eerder onderzoek opdracht te geven om nader onderzoek te doen naar de doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden.
 - Het bestaand beleid voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties te continueren: de compacte stad (planuitwerking binnen de gebiedsprogramma's Centrumschil en Keizerslanden) en de realisatie van de overige huidige harde en semi harde planvoorraad en Wechelerhoek.
 - Voor de middellange termijn de volgende potentiële woningbouwlocaties te verkennen: Vijfhoek Zuid-Oost, Baarlerhoek en Bergweide 3 en de opbrengsten van deze verkenningen te betrekken bij de afwegingen in het kader van de Omgevingsvisie.
 - De beoogde zoeklocaties (Diepenveen-Zuidwest, Diepenveen-Zuid ten westen van de Boxbergerweg, Zandweteringpark-West, Gouden Driehoek, Brinkgreven, Rielerenk en Sportvelden Rielerenk) tussen stad Deventer en de kernen Schalkhaar en Diepenveen op dit moment niet verder te verkennen.

- Voor de lange termijn integraal te verkennen of en hoe de locatie Stadsland voor woningbouw beschikbaar is in relatie tot de ruimtelijke reservering van een bypass voor de IJssel.
3. Een budget beschikbaar te stellen van € 500.000 voor de verdere verkenningen van de genoemde (potentiële) woningbouwlocaties, te weten:
- Gebiedsprogramma Centruschil
 - Gebiedsprogramma Keizerslanden
 - Baarlerhoek
 - Deventer Zuidoost (Vijfhoek)
 - Bergweide 3
 - Stadsland
4. Het onder beslispunt 3 gevraagde budget te dekken uit de gereserveerde middelen wonen, werken en verjongen.

Kern raadsvoorstel

Het tussenproduct Wonen Ruimte Stad laat zien hoe de keuzes voor woningbouw samenhangen met andere thema's en opgaven binnen Deventer. Integrale afwegingen worden in het kader van de Omgevingsvisie gemaakt. Wij stellen u voor de kanskaart Wonen Deventer als bouwsteen in te brengen in de Omgevingsvisie Deventer. Het thema Gezondheid zal als kader in de Omgevingsvisie Deventer verder worden uitgewerkt.

Voor het vervolg richting Omgevingsvisie stellen wij voor nader onderzoek te doen voor welke doelgroepen we moeten bouwen en welke woonmilieus daarbij passend zijn. Voorgesteld wordt om voor de korte termijn het bestaand beleid voort te zetten: planrealisatie van de huidige harde en semi harde planvoorraad, de gebiedsprogramma's Centruschil en Keizerslanden en de locatie Wechelerhoek.

Wij stellen u voor de verkenningen voor de middellange termijn te starten voor enkele potentiële woningbouwlocaties: Vijfhoek Zuid-Oost, Baarlerhoek en Bergweide 3. Deze locaties worden in relatie met andere keuzes en dilemma's (ruimte voor bedrijvigheid, bereikbaarheid, groenblauwe opgaven) verder verkend. De opbrengst van de verkenningen wordt betrokken bij de afwegingen die in het kader van de Omgevingsvisie gemaakt gaan worden.

Specifieke zoekgebieden in de zones tussen de stad en de kernen Diepenveen en Schalkhaar (Diepenveen-Zuidwest, Diepenveen-Zuid ten westen van Boxbergerweg, Zandweteringpark-West, Gouden Driehoek, Brinkgreven, Rielerenk en Sportvelden Rielerenk) worden in het kader van Wonen Ruimte Stad op dit moment niet verder verkend in verband met het versterken en behouden van de groene ruimte. Dat betekent niet dat hier nooit (woningbouw) ontwikkeling zal plaatsvinden, maar in het kader van wonen ruimte stad om aan de ambitie van 11.000 woningen te voldoen, zijn deze nu niet in beeld.

In het kader van het onderzoek Verstedelijking in Balans stellen wij voor de locatie Stadsland voor de lange termijn te gaan verkennen. Dit betekent dat wij nader in beeld brengen wat de kansen en belemmeringen zijn en welke woonmilieus hier mogelijk zouden kunnen komen. Om dit te verkennen zullen wij nader het gesprek moeten aangaan met het rijk, de provincie, de buurgemeenten en de direct betrokkenen, zoals Stichting IJssellandschap en landgoedeigenaren in de omgeving.

Beoogd resultaat

Tijdig passende woningbouwlocaties beschikbaar hebben die in overeenstemming zijn met de geformuleerde ambities van de routekaart Wonen en voorzieningen.

Kader

* Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen! (Inclusief routekaarten Wonen en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) vastgesteld door de raad op 22 december 2021

* Raadsmededeling Proces Wonen Ruimte Stad (14-07-2022)

- * Raadsmededeling Wonen en Voorzieningen (W+V); uitwerking routekaart Wonen Ruimte Stad (2023-177, 31 mei 2023)
- * Raadsmededeling Wonen Ruimte Stad fase 3 (2023-816, 5 oktober 2023)
- * Raadsmededeling Samenhang Visietrajecten (2024-356, 24 april 2024)
- * Raadsmededeling proces omgevingsvisie (2024-525, 12 juni 2024)
- * Tussenproduct Visie Toekomst Wonen Deventer (fase 3 Wonen Ruimte Stad, 07-05-2024)

Argumenten ten behoeve van de raad

Integrale afwegingen worden in het kader van de Omgevingsvisie gemaakt.

Het tussenproduct Wonen Stad (De kansenkaart Wonen Deventer) laat zien hoe de keuzes voor woningbouw samenhangen met andere thema's en opgaven binnen Deventer. De keuzes op verschillende thema's worden in de Omgevingsvisie gecombineerd door middel van het uitwerken van een aantal scenario's. Integrale afwegingen worden in het kader van de Omgevingsvisie gemaakt. Wij stellen u voor de kansenkaart Wonen Deventer als bouwsteen in te brengen in de Omgevingsvisie Deventer. In de Omgevingsvisie zal ook duidelijk worden in hoeverre Deventer de opgave van 10.000 woningen voor de stad kan realiseren, zowel door middel van inbreiding als door middel van uitbreiding.

Gezondheid is een belangrijk overkoepelend thema waar we in de afwegingen en de uitwerking naar kijken.

Het thema gezondheid omvat diverse aspecten zoals het stimuleren van ontmoeting, aansluiting bij voorzieningen, voldoende groen in de omgeving voor sport, spel, recreatie en ruimte voor biodiversiteit, ruimte voor klimaatopgaven, een goede mix aan woningen, bereikbaarheid per fiets. Dit zijn allerlei zaken die we ook in het afwegingskader al benoemd hebben en die vanuit de brede participatie naar voren kwamen. Dit thema wordt in het kader van de Omgevingsvisie verder uitgewerkt.

Om te komen tot betere programmatische vertaling voor verschillende woningbouwtrajecten is nader onderzoek nodig naar de doelgroepen waarvoor we willen bouwen.

In fase 2 is in 2021 door bureau KAW globaal in beeld gebracht welke doelgroepen we willen binden aan Deventer. In het tussenproduct wordt aangegeven dat verder onderzoek uitwerking nodig is om concreet te maken hoe de verschillende doelgroepen er uit zien, wat hun woonwensen zijn, en hoe we hen via het woningaanbod aan Deventer kunnen binden. Daarbij moet goed betrokken worden wat nu al in de planningscapaciteit van de woningbouw zit en wat we van daaruit willen toevoegen op verschillende woningbouwlocaties. Dit hebben we nodig om een meer concrete programmatische vertaling voor verschillende woningbouwtrajecten te krijgen. Het onderzoek moet duidelijkheid geven in hoeverre we alle doelgroepen kunnen en willen bedienen; daarbij kijken we specifiek naar de woonmilieus 'dorps wonen' en 'groen stedelijk wonen' waar we nu in de programmering te weinig geschikte locaties voor hebben. Dit onderzoek zal ook bijdragen aan de ambitie van Deventer om de arbeidsmarkt te versterken door, onder andere, jongeren in Deventer te behouden en naar Deventer te trekken.

Het bestaand beleid wordt voortgezet

Voor de korte termijn (tot 2030) wordt verder gewerkt aan de harde en semi harde planvoorraad, planvorming van de woningbouw binnen de gebiedsprogramma's Centrumschil en Keizerslanden en planvorming van de locatie Wechelerhoek. De compacte stad (met daarbij de binnenstedelijke locaties binnen de Centrumschil/Kien) is uitgangspunt voor het vervolg van de woningbouw in Deventer. Dat betekent dat de binnenstedelijke locaties vanuit de Centrumschil (dus ook de locaties Volkstuinen, Kien P+R, Verzetslaan 20, Broedereplein, Scapino, Hema, en Haveneiland) worden voortgezet. Voor Keizerslanden worden nog woningen toegevoegd in Steenbrugge, Marke Noord, Ludgeruskwartier/ Roelandflatlocatie, Van Hetenlocatie, Oranjekwartier, Boerhaave - sportveld, St. Jozeflocatie, en inbreidingslocaties die thans voorzien zijn (K.de Grotelaan en

Gooszenstraat). De raad heeft op 19 juni 2024 ingestemd met het Concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek. Op basis van dit besluit wordt de planvorming voor Wechelerhoek voortgezet.

In totaal gaat het hierbij om 6.000 tot 8.000 nieuwe woningen, waarbij ook rekening gehouden moet worden met planuitval.

Er zijn enkele potentiële Woningbouwlocaties waarvoor de verkenningen opgestart kunnen worden.

De locaties Vijfhoek Zuid-Oost, Baarlerhoek en Bergweide 3 zijn potentiële woningbouwlocaties waarvoor de verkenningen opgestart gaan worden; Dit betreft verdere verkenningen voor de middellange termijn (tot 2035). De locatie Vijfhoek Zuid-Oost valt zowel in de ontwikkelrichting Compacte stad plus als in de ontwikkeling Stadsrandontwikkeling. Verkend zal worden op welke wijze de woningbouwopgave samenhangt met andere thema's zoals voldoende sportvoorzieningen, verankering waardevolle laanstructuren en als schakel in de groenblauwe hoofdstructuur. Ook zullen milieutechnische aspecten verkend worden. Voor de potentiële zoeklocaties Bergweide 3 en ontwikkeling Baarlerhoek zijn er onder andere relaties met de thema's Bereikbaarheid, Ruimte voor werken en de inpassing van een hoogspannings- en middenspanningsstation aan de orde. Bij de relatie met ruimte voor werklocaties zullen, specifiek voor Bergweide 3, betrokken stakeholders zoals ondernemers en het DEP tijdig betrokken worden. Keuzes voor wonen, werken of een mix van beiden, moeten nog gemaakt worden. In totaal gaat het voor deze locaties om 2.000 tot 3.000 woningen.

Mogelijke ontwikkeling van deze locaties vraagt nader integraal onderzoek dat in de Omgevingsvisie wordt betrokken. Er wordt nu dus nog niet besloten deze locaties aan te wijzen voor woningbouw. Nu wordt besloten de kansen voor woningbouw verder te verkennen en de definitieve keuze en afweging te maken bij de Omgevingsvisie.

In de Kansenskaart is opgenomen dat niet alle beoogde zoeklocaties locaties nodig zijn voor ontwikkeling.

In verband met de groene corridors waarmee we de groene structuur willen versterken en verbinden en het behoud van groene ruimte nabij de stad zullen de zoeklocaties tussen de stad en de kernen Diepenveen en Schalkhaar niet verder verkend worden voor de woningbouwopgave in het kader van Wonen Stad. Dit gaat om de locaties Diepenveen-Zuidwest, Diepenveen-Zuid west van Boxbergerweg, Zandweteringpark-West, Gouden Driehoek, Brinkgreven, Rielerenk en Sportvelden Rielerenk. Dat wil niet zeggen dat hier nooit woningbouw zal komen. Dit zijn ook gebieden die in het kader van de Omgevingsvisie verder geduid zullen worden.

De locatie Stadsland kan mogelijk op de langere termijn een bijdrage leveren aan de woningbouwopgave in Deventer.

Het kabinet heeft zes regio's aangewezen waar grootschalige woningbouw na 2030 moet plaatsvinden. De Stedendriehoek maakt hiervan onderdeel uit. Uit steeds meer onderzoeken en signalen vanuit het ministerie van BZK blijkt dat juist in de regio Stedendriehoek grote kansen liggen. Zo biedt het bestaande spoorwegennet nog ruimte voor extra personenvervoer als enige gebied in de ring rondom de Randstad. In het kader van het Regio Arrangement wordt de opgave Verstedelijking in Balans uitgewerkt. In dit traject wordt de komende jaren toegewerkt naar een verstedelijkingsstrategie waarin de woningbouwopgave in relatie tot andere opgaven wordt uitgewerkt in de regio, samen met het Rijk. Het gaat hier om planontwikkeling op de langere termijn, tijdshorizon na 2040.

De mogelijkheden voor woningbouw binnen Deventer zijn beperkt. De aandacht voor uitleglocaties is ook een kwalitatief en niet alleen een kwantitatief vraagstuk.

We bereiken de gewenste aantallen woningen niet met alleen inbreiden. Zoals in het tussenproduct staat vermeld is het laadvermogen van de stad ook eindig: De kwaliteit van leven en gezondheid komt bij blijvend inbreiden ook onder druk te

staan. In de stad moet ruimte blijven voor ontmoeten, bewegen, groen, werken, bereikbaarheid en maatregelen voor energietransitie en klimaatadaptatie. Niet alles kan worden opgelost binnen de bebouwde kom.

Een voordeel van Stadsland is de nabijheid van de (binnen)stad met alle voorzieningen op loop en/of fietsafstand. Vanuit de gezonde stad principe is de locatie interessant, bijvoorbeeld ten aanzien van het verminderen van autogebruik in verband met de ligging t.o.v. de stations Deventer en Twello. Voor het Stadsland ligt er een kans om de woningbouwopgave te koppelen aan de wateropgave vanuit het Rijk, waarbij de keuze over een bypass nog gemaakt moet worden.

De mogelijkheden van de ontwikkeling zijn afhankelijk van andere ruimtelijke processen zoals het Integraal Riviermanagement met de ruimtelijke reservering voor een eventuele bypass van de IJssel en de herijking van de voorkeursstrategie voor de IJssel.

We willen voor deze locatie de kansen en dilemma's, zoals onder andere hier boven beschreven, verder onderzoeken, voordat er besluiten worden genomen over mogelijke woningbouw. In de verkenning staat centraal hoe we hier een goed integraal ontwerp kunnen maken, waarbij we rekening houden met aspecten als bodem water sturend en klimaat adaptatie. Bij de uitwerking en de verkenning zullen belanghebbenden, zoals Stichting IJssellandschap (de eigenaar), gebruiker en omliggende landgoedeigenaren worden betrokken.

Betrokken partijen en participatie

In fase 2 is breed geparticipeerd met inwoners en stakeholders (onder meer Platform Wonen, Rondeel, economische partners, Saxion, Aventus, Deventer Jong, WIJD, werkgroep Rielerenk en Netwerk Schalkhaar, diverse adviesgroepen). Om inwoners van Deventer bewust te maken over de noodzaak van de woningbouwopgave, zijn zij benaderd met vragen over de opgave. Onder andere via een enquête onder Deventenaren en een aantal fysieke bijeenkomsten. De reacties uit deze gesprekken zijn meegenomen in het werkboek 'Deventer Bouwt in gesprek met de stad'.

In fase 3 van de opgave is bewust gekozen om met selecte groepen het gesprek voort te zetten om de keuzes en dilemma's concreter op tafel te krijgen. Op 27 maart van dit jaar is een brede groep uitgenodigd die eerder bij fase 2 ook betrokken was. Op deze manier is input en expertise opgehaald met als doel het verduidelijken en verbeteren van de kwaliteit van het beleid. De opbrengst van deze sessies zijn verwerkt in bijlage 1 van de tussenrapportage.

Voordat uitwerkingen (via de Omgevingsvisie) ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college en de raad, worden inwoners en andere stakeholders in het kader van de participatie rondom de Omgevingsvisie betrokken.

Financiële consequenties

Het opstellen en begeleiden van het tussenproduct heeft plaatsgevonden ten laste van het budget Wonen, Werken en Verjongen dat door de raad beschikbaar is gesteld.

Voor het verder verkennen van de potentiële ontwikkellocaties is budget nodig. De uitgaven worden geraamd op € 500.000. Het gaat om de volgende verdere verkenningen van:

- Gebiedsprogramma Centrumschil
- Gebiedsprogramma Keizerslanden
- Baarlerhoek
- Deventer Zuidoost (Vijfhoek)
- Bergweide 3
- Stadsland

Door de raad is in een eerder stadium al budget vrijgegeven voor het traject wonen, werken en verjongen in het algemeen en Wonen Ruimte Stad in het bijzonder. Na deze fase 3 resteert er voldoende budget om de verdere verkenning te kunnen dekken. Er is dus geen aanvullend budget nodig.

Samengevat is er door de raad € 2,8 miljoen beschikbaar gesteld voor de periode 2021-2026. Daarvan is tot en met heden € 1,1 miljoen besteed. Resterend is er dus nog € 1,7 miljoen beschikbaar, waarvan verzocht wordt € 500.000 beschikbaar te stellen voor de verkenning van de bovengenoemde potentiële ontwikkellocaties.

De uitkomsten van deze verkenningen worden geïntegreerd in de Omgevingsvisie. Voor het opstellen van de Omgevingsvisie is al separaat budget beschikbaar.

Betrokkenheid raad

Door middel van een raadsmededeling Samenhang Visietrajecten (april 2024, nummer 2024-356) is de raad geïnformeerd over de samenhang tussen verschillende visietrajecten, zoals de omgevingsvisie, toekomstvisie, visie landelijk gebied en wonen ruimte stad. Toegelicht is dat keuzes op verschillende thema's worden gecombineerd door middel van het uitwerken van een aantal scenario's. De besluitvorming over het traject Wonen Ruimte Stad en de kansenkaart wonen Deventer maken deel uit van de scenario's.

U wordt in het eerste of tweede kwartaal 2025 betrokken bij de inhoudelijke afweging op omgevingsvisieniveau. Uiteindelijk zetten we in onze omgevingsvisie onze integrale ruimtelijke visie uiteen en onderbouwen we de samenhang in onze keuzes. Het traject van de Omgevingsvisie moet in 2026 zijn afgerond. Uiteindelijk stelt de raad de omgevingsvisie vast.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Visie Toekomst Wonen Deventer (Fase 3 Wonen Ruimte Stad)
Voorstelnummer : 2024-674
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17-09-2024, nummer 2024-674

BESLUIT

1. Het traject Wonen Ruimte Stad af te sluiten en de kansenkaart Wonen Deventer als bouwsteen in te brengen in de scenarioverkenning voor de Omgevingsvisie Deventer;
2. Vooruitlopend op de definitieve aanwijzing van de kwantitatieve en kwalitatieve programmering wonen, ruimte en stad de volgende richtinggevende uitspraken te doen:
 - Het thema gezondheid als overkoepelend thema te hanteren voor afwegingen en plan uitwerkingen en dit thema in de Omgevingsvisie nader uit te werken.
 - In aanvulling en vervolg op eerder onderzoek opdracht te geven om nader onderzoek te doen naar de doelgroepen waarvoor gebouwd moet worden.
 - Het bestaand beleid voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties te continueren: de compacte stad (planuitwerking binnen de gebiedsprogramma's Centruschil en Keizerslanden) en de realisatie van de overige huidige harde en semi harde planvoorraad en Wechelerhoek.
 - Voor de middellange termijn de volgende potentiële woningbouwlocaties te verkennen: Vijfhoek Zuid-Oost, Baarlerhoek en Bergweide 3 en de opbrengsten van deze verkenningen te betrekken bij de afwegingen in het kader van de Omgevingsvisie.
 - De beoogde zoeklocaties (Diepenveen-Zuidwest, Diepenveen-Zuid ten westen van de Boxbergerweg, Zandweteringpark-West, Gouden Driehoek, Brinkgreven, Rielerenk en Sportvelden Rielerenk) tussen stad Deventer en de kernen Schalkhaar en Diepenveen op dit moment niet verder te verkennen.
 - Voor de lange termijn integraal te verkennen of en hoe de locatie Stadsland voor woningbouw beschikbaar is in relatie tot de ruimtelijke reservering van een bypass voor de IJssel.
3. Een budget beschikbaar te stellen van € 500.000 voor de verdere verkenningen van de genoemde (potentiële) woningbouwlocaties, te weten:
 - Gebiedsprogramma Centruschil
 - Gebiedsprogramma Keizerslanden
 - Baarlerhoek
 - Deventer Zuidoost (Vijfhoek)
 - Bergweide 3
 - Stadsland
4. Het onder beslispoint 3 gevraagde budget te dekken uit de gereserveerde middelen wonen, werken en verjongen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



Kansenkaart wonen Deventer

Deventer Bouwt: tussenproduct fase 3, Wonen Ruimte Stad

Mei, 2024

Inhoudsopgave

1. Waarom dit traject?

- 4 Inleiding
- 5 Programma Wonen Ruimte Stad
- 6 Participatie
- 8 Woningbouw opgave en ambitie
- 10 Naar een integrale woonambitie

2. Kwantitatieve analyse

- 12 Gezondheidsquickscan
- 13 Ruimtelijke bouwstenen
- 14 Totale kansenkaart
- 15 Inzichten uit de quickscan

3. Kwalitatieve analyse

- 17 Ruimtelijke belangen
- 18 Belangen landschap en natuur
- 19 Belangen economie
- 20 Belangen mobiliteit
- 21 Belangen sociaal domein
- 23 Alle belangen samen
- 24 Uitvoering

4. Kerndilemma's

- 26 Kerndilemma's
- 27 Dilemma 1: Stadslaan
- 28 Dilemma 2: Werkgebieden
- 29 Dilemma 3: Landschappelijke waarden
- 30 Een alternatieve keuze?

5. Voor wie bouwen we?

- 32 Wat gaan we bouwen, en voor wie?
- 34 Woonmilieus
- 35 Clusters in het groen
- 36 Stedelijk parkwonen
- 37 Groen stadskwartier
- 38 Woon-werkkwartier
- 39 Woonmilieus geadviseerd per locatie

6. Drie mogelijke ontwikkelrichtingen

- 41 Niet alle locaties zijn nodig
- 42 Hoe kiezen we dan?
- 43 Mogelijke ontwikkelrichtingen
- 44 Ontwikkelrichting 1: Stadsrandontwikkeling
- 45 Ontwikkelrichting 2: Compacte stad plus
- 46 Ontwikkelrichting 3: Twee nieuwe kernen

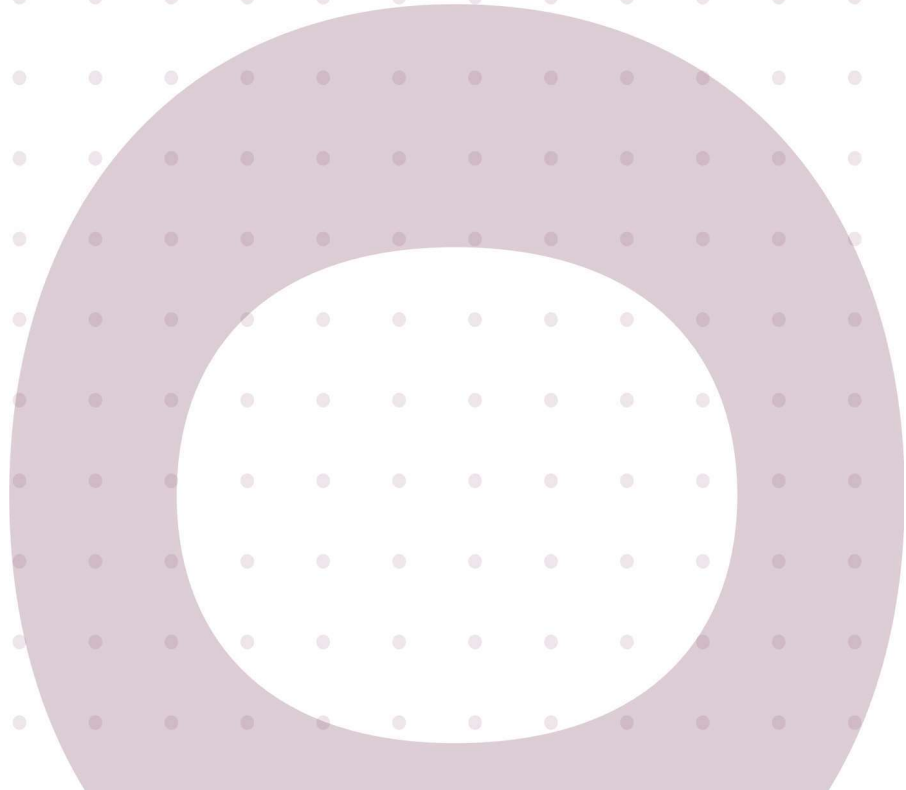
7. Eindadvies

Colofon

Bijlage 1: Participatie

Bijlage 2: Kwantitatieve analyse

1. Waarom dit traject?



Inleiding

De gemeente Deventer heeft de ambitie om tot 2035 in totaal 11.000 nieuwe woningen te realiseren. Dat is nodig om de autonome groei van de bevolking te accommoderen en om bij te dragen aan de ambities van Deventer om de stad te verjongen en aantrekkelijk te houden voor werkgevers. Een groot deel van deze nieuwe woningen is al opgenomen in onze huidige planvoorraad.

Voor ongeveer 5.000 woningen moet Deventer (de stad) voor de periode tussen 2028 en 2035 geschikte locaties vinden. Om te komen tot mogelijke locaties is in fase 2 een afwegingskader opgesteld en zijn globale verkenningen uitgevoerd naar de groeimogelijkheden van Deventer door het opstellen van drie denkrichtingen. De uitkomsten van fase 2 zijn met de raad gedeeld door middel van een raadsmededeling die consulterend tijdens een raadstafel is besproken (31 mei 2023, 2023-177).

Op basis van participatie en het afwegingskader uit fase 2 is opgehaald dat diverse onderwerpen vanuit het thema gezondheid belangrijk worden gevonden. We denken hierbij aan: sociale ontmoetingsruimte (t.b.v. sociale cohesie), goede fiets- en wandelinfrastructuur, nabijheid voorzieningen en openbaar toegankelijk groen. Deze punten zijn samen ondergebracht in het thema "duurzame en gezonde verstedelijking", dat als leidraad dient in dit tussenproduct.

In fase 3, Wonen Ruimte Stad (de Visie Toekomst Wonen Deventer), wordt deze onderlinge samenhang en afstemming verder verkend. De centrale vraag daarbij is: **Welke keuzes en dilemma's pakken we aan zodat de woonopgave ook actief bijdraagt aan een gezonder en duurzamer Deventer?**

Dit tussenproduct is het resultaat van de verkenning en verdieping van de afgelopen periode. Hierin staan de dilemma's en keuzes centraal zoals hierboven geïntroduceerd. Voordat er verder gewerkt wordt aan specifiekere uitwerkingen richting een Omgevingsvisie, geeft dit tussenproduct richting en bepaalt het de koers voor het vervolg.

Participatie

Interne en externe samenwerking

Participatie draagt bij aan een open, gewogen en volledig besluit door het college van burgemeester en wethouders. Om die reden is het belangrijk om ook bij deze opgave de participatie tijdig te starten. Het moment hiervoor was in fase 2, Deventer bouwt, werkboek scenario's en woonmilieus. Om inwoners van Deventer bewust te maken over de noodzaak van de woningbouwopgave, zijn zij benaderd met vragen over de opgave, onder meer via een enquête onder Deventenaren en een aantal fysieke bijeenkomsten. De reacties uit deze gesprekken zijn meegenomen in het werkboek.

In deze fase, fase 3, is bewust gekozen om met selecte groepen het gesprek voort te zetten om de keuzes en dilemma's concreter op tafel te krijgen. Op deze manier is input en expertise uit de omgeving opgehaald met als doel het verduidelijken en verbeteren van de kwaliteit van het beleid.

De gesprekken gingen onder andere over:

- Delen en doorleven eerste inzichten uit de kwantitatieve analyse.
- Samen onderzoeken welke randvoorwaarden en keuzes (uit de kwantitatieve analyse) al naar boven komen bij de verschillende ontwikkellocaties.
- Delen en bespreken van de ruimtelijke richtingen die 5.000 nieuwe woningen kunnen realiseren en om de kerndilemma's erachter te bespreken.

Daarbij zijn de volgende vragen gesteld:

- Welke locaties zijn echt noodzakelijk om 5.000 woningen te realiseren?
- Welke locaties kunnen de meeste voordelen bieden voor Deventer?
- Hoe gaan we om met de dilemma's achter deze locaties?

In de periode van december tot en met maart hebben een viertal bijeenkomsten plaatsgevonden. Een grote interne sessie in december en een drietal ateliers in februari (met externe stakeholders) en maart (met externe stakeholders). De opbrengst van deze sessies zijn verwerkt in bijlage 1 van deze rapportage.

We hebben geluisterd naar de stakeholders en hebben, waar mogelijk, de opmerkingen meegenomen in deze rapportage. Het kan ook zijn dat de gemaakte opmerkingen voor nu te concreet zijn. Dan wordt deze opbrengst meegenomen bij de verdere uitwerking van de opgave voor woningbouw in Deventer.

De opgave voor Wonen Ruimte Stad wordt onderdeel van het proces voor het maken van een Omgevingsvisie voor Deventer.

Daarom is het belangrijk dat we vanuit dat proces met inwoners van Deventer in gesprek blijven over de woningbouwopgave. Voordat de uitwerkingen van 1 of meer ontwikkelrichtingen (via de Omgevingsvisie) ter besluitvorming worden voorgelegd aan het gemeentebestuur, is het van belang om die terug te leggen aan de inwoners van Deventer en andere stakeholders. Met als doel om alle betrokken groepen goed te informeren over de resultaten (bewustwording), daar waar nodig de ontwikkelrichtingen nog meer aan te scherpen (kwaliteit) en mee te nemen in waarom bepaalde keuzes worden gemaakt (begrip).

Hier is een overzicht van de ateliersessies van december 2023 tot maart 2024. De Ateliersessies zijn onderdeel van het bredere participatietraject rondom het programma Wonen Ruimte Stad.

Intern atelier "Toekomst van het wonen in Deventer" (7 december 2023).

Sturende en volgende aandachtspunten vanuit verschillende expertises. Kansen en dilemma's per zoeklocatie.

Belangrijkste inzichten voor dit tussenproduct:

In deze workshop is gestart met het analyseren en inventariseren van aandachtspunten en het verbinden van kansen tussen diverse ruimtelijke thema's en woningbouw. De informatie uit deze workshop hielp bij het vaststellen van het raamwerk voor de kwantitatieve analyse (hoofdstuk 2 en bijlage 2). Het leverde ook enkele eerste elementen op voor de kwalitatieve analysekaarten (hoofdstuk 3).

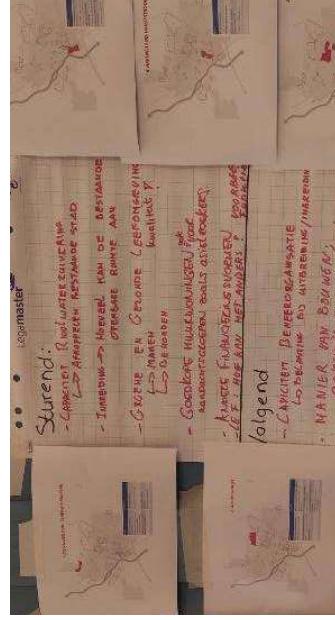


Foto van input verzameld tijdens het intern atelier van 7 december.

Atelier 1 met ruime interne expertgroep (28 februari 2024).

Aandachtspunten en hun mogelijke oplossingen per zoeklocatie.

Belangrijkste inzichten voor dit tussenproduct:

Voortzetting van de analyse en het delen van de resultaten van de kwantitatieve analyse (hoofdstuk 2). Eerste stap richting de kwalitatieve analyse en definitie van aandachtspunten en meekoppelkansen per zoeklocatie. De informatie uit dit atelier heeft geholpen bij het maken van de kaarten in hoofdstuk 3: kwalitatieve analyse, en heeft geholpen bij het definiëren van enkele van de voor- en nadelen van de woonmilieus (hoofdstuk 5) en ontwikkelrichtingen (hoofdstuk 6).

Atelier 2.1 met ruime interne expertgroep (27 maart 2024).

Ontwikkelrichtingen en kerndilemma's.

Belangrijkste inzichten voor dit tussenproduct:

Verdieping van de 3 kernproblemen op pagina's 25-29. Introductie van een nieuw alternatief op pagina 30. Afwerking van de drie ontwikkelingsrichtingen voor Deventer, uitgewerkt aan het einde van hoofdstuk 3.

Atelier 2.2 met externe stakeholders (27 maart 2024).

Aandachtspunten en hun mogelijke oplossingen per zoeklocatie.

Belangrijkste inzichten voor dit tussenproduct:

Voortzetting van de analyse en delen van de resultaten van de kwantitatieve analyse (hoofdstuk 2) met een groep externe belanghebbenden. De informatie uit dit atelier heeft geholpen bij het maken van de kaarten in hoofdstuk 3: kwalitatieve analyse, en heeft geholpen bij het definiëren van enkele van de voor- en nadelen van de woonmilieus (hoofdstuk 5) en ontwikkelrichtingen (hoofdstuk 6). De algemene positieve reactie van de externe belanghebbenden op de presentatie hebben ook geholpen om vertrouwen te winnen in de richting. Het geeft ook vertrouwen en toont draagvlak voor het proces en om keuzes te gaan maken.



Foto van Atelier 2.2. Let op: foto alleen voor rapportgebruik.

Woningbouw opgave en ambitie

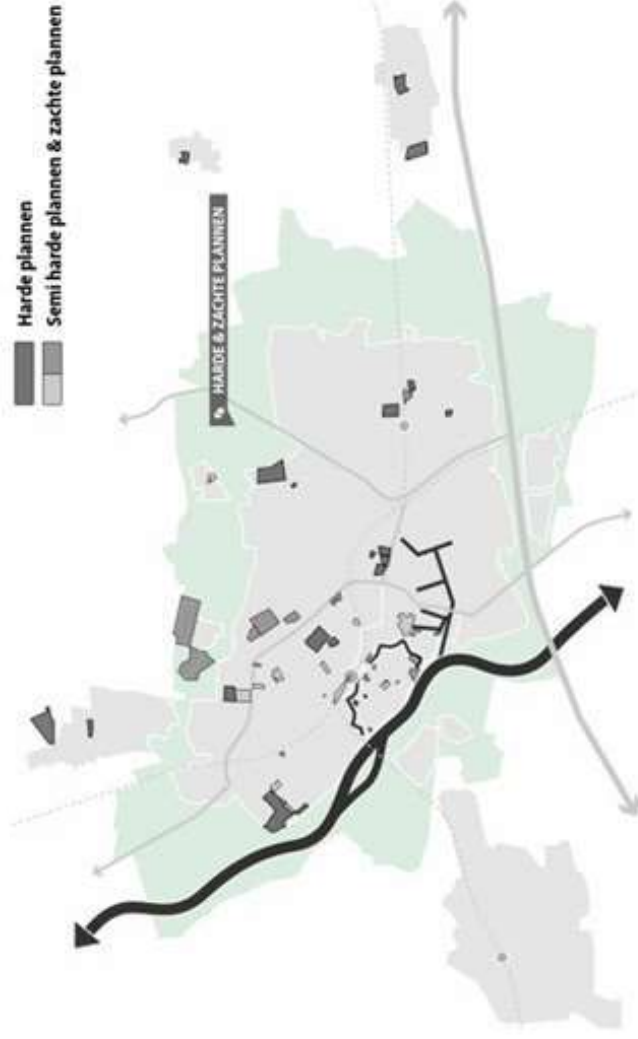
Voor wie bouwen we?

Voor welke doelgroepen we moeten bouwen voor zowel de autonome groei als de geformuleerde ambitie? Deventer heeft de ambitie om tegen 2035 met 11.000 nieuwe woningen te groeien. 7.000 woningen zijn nodig om de autonome groei van de stad te ondersteunen, terwijl er nog 4.000 extra nodig zijn om de arbeidsmarkt te versterken. Met name is Deventer op zoek naar "Geniale koppen, creatieve geesten en handen uit de mouwenstekers" (bron: *economisch marketingprofiel*).

Hiervoor moeten er 5.000 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Een eerder onderzoek door KAW heeft aangegeven welke doelgroepen en hoeveel er naar Deventer kunnen worden aangetrokken met deze nieuwe ontwikkeling (zie *afbeelding hiernaast*).

Bovendien heeft de gemeente de ambitie om voldoende betaalbare woningen te realiseren.

Volgens de Woondeal West-Overijssel moet er een balans zijn van 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure woningen.



Kaart harde en zachte plannen woonlocaties

Forse groei aantal woningen:

- Autonome groei: **7.000 woningen**
- Extra groei: 4.000 woningen (arbeidsmarkt versterken + accent op jongeren)



de ambitie
11.000 woningen

Bestaande plannen
stad: **6.570**

Bestaande plannen
dorpen: **1.000**



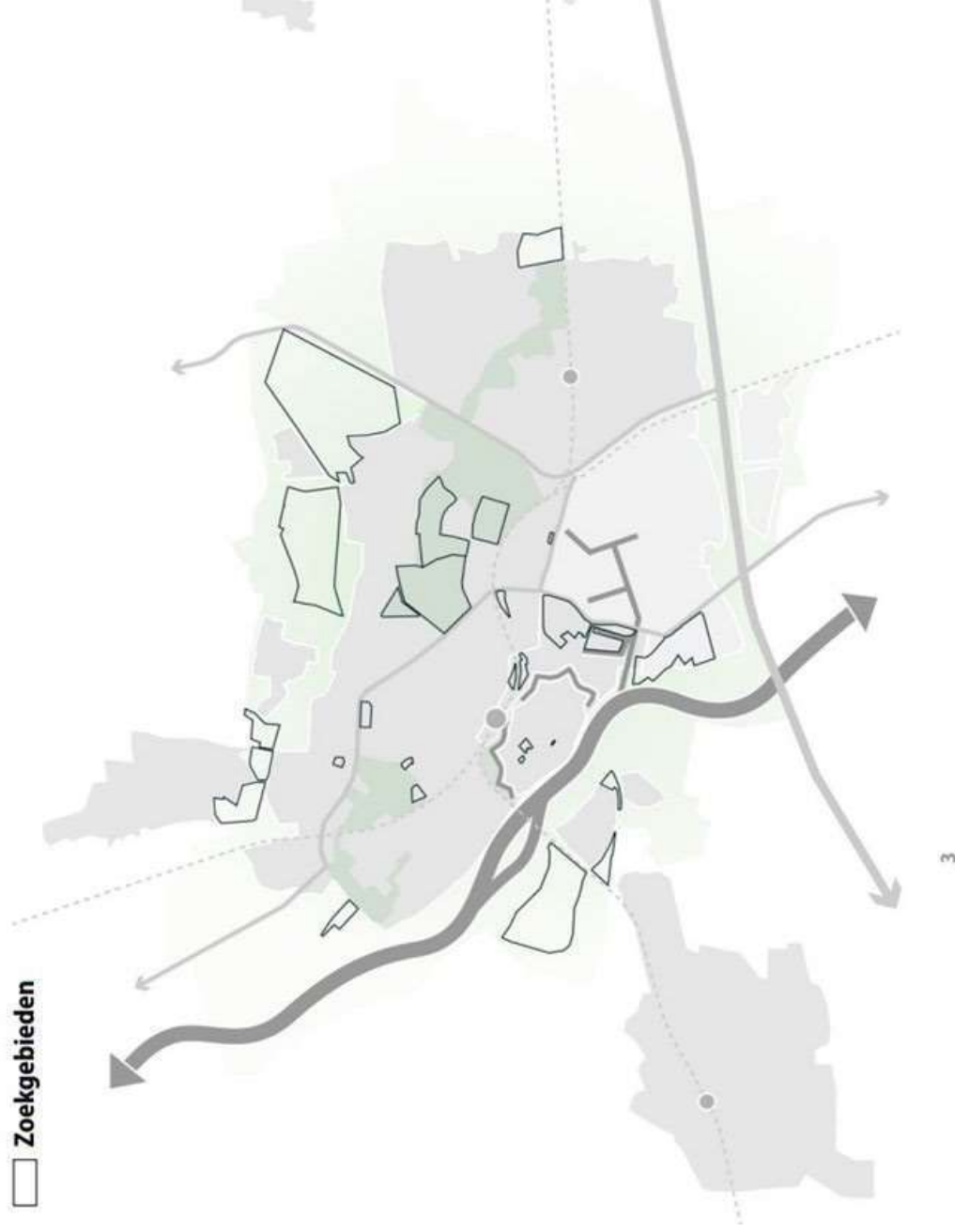
Zoekopgave stad:
4.850 woningen
(incl. 30% extra i.v.m. planuitval)

Voor het vinden van geschikte locaties voor woningbouw heeft Deventer eerder (in fase 1) zoekgebieden gedefinieerd. Deze staan in de afbeelding hiernaast.

Vanaf 2028 tot 2035 zoeken we ruimte voor ongeveer 5.000 nieuwe woningen met aandacht voor:

1. Een gezonde en duurzame leefomgeving.
2. Het creëren van gezonde en duurzame werkplekken.
3. Bijdragen aan andere ruimtelijke ambities en opgaven.

Welke keuzes en dilemma's pakken we aan zodat de woonopgave ook actief bijdraagt aan een gezonder en duurzamer Deventer?



Kaart zoekgebieden nieuwe woonlocaties

Naar een integrale woonambitie

Met aandacht voor gezondheid

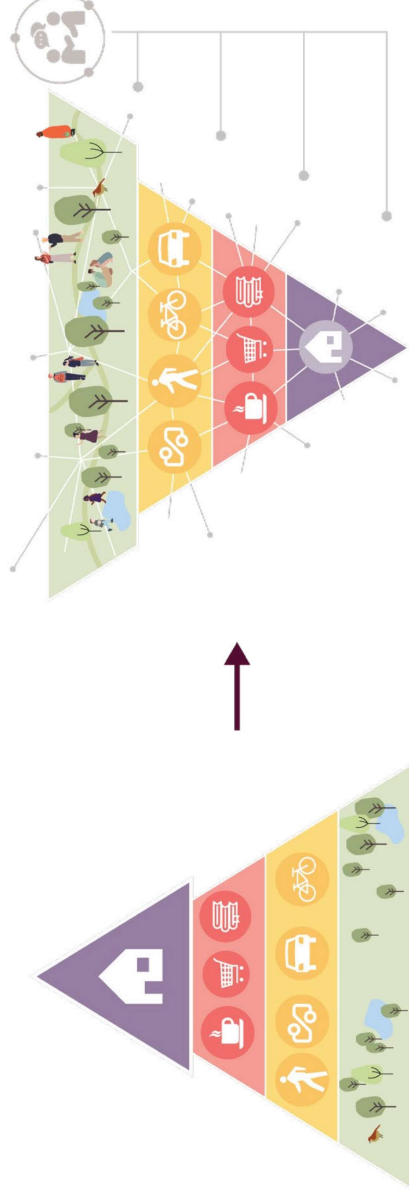
Tegenwoordig beginnen nieuwe ontwikkelingen in Nederland meestal vanuit een kwantitatieve woonopgave. Op basis van het aantal woningen bepalen we de hoeveelheid voorzieningen en de daaruit volgende impact op ons mobiliteitsnetwerk. Waar nog ruimte en budget beschikbaar is, voegen we (versnipperd) groen toe. Deze benadering blijkt echter vaak inefficiënt te zijn, omdat ze voorzieningen, mobiliteit, groen en water individueel benadert, in plaats van ze in een holistisch en kwalitatief perspectief te plaatsen. Dit leidt vaak niet tot duurzame en gezonde leefomgevingen omdat elke laag een

andere "draagheid" heeft in hun ontwikkeling. Terwijl woningbouw relatief snel gaat, duurt het lang voordat nieuwe centra, nieuwe mobiliteitsinfrastructuur, en vooral nieuwe groenblauwe structuren geïmplementeerd en volledig functioneel zijn.

Om een meer integrale ontwikkeling te bereiken, hanteren we een alternatieve benadering. Hierbij is woningbouw niet het startpunt, maar eerder het resultaat van een integraal proces dat verschillende ruimtelijke thema's doorloopt. Alleen door de draagkracht van de tragere (groenblauwe)

structuren te begrijpen ("wat kan een plek/structuur aan?") en pas daarna de locaties en hoeveelheid van bouwvolumes te bepalen, ontstaat een holistisch plan voor een duurzame en gezonde leefomgeving.

Het thema "duurzame en gezonde verstedelijking" wordt als leidraad in dit tussenproduct geïntroduceerd. Met deze "omgekeerde driehoek"-aanpak herformuleren we de woonopgave van 5.000 nieuwe woningen tot een integrale woonambitie.



2. Kwantitatieve analyse

QAN

Gezondheidsquickscan

Op basis van data

Om ervoor te zorgen dat de realisatie van 5.000 nieuwe woningen ook bijdraagt aan de realisatie van een gezonde en duurzame leefomgeving, is de eerste stap het in kaart brengen van de bestaande toestand van de leefomgeving in de stad. Dit laat ons toe om in te schatten waar de leefomgeving het al goed doet en waar we best nog stappen moeten maken als we woningen willen toevoegen in een gezonde en duurzame context.

Om een eerste ruw inzicht te krijgen, hebben we gekozen voor een gezondheidsquickscan. Dit is een data-analyse op basis van een aantal indicatoren (ook wel KPI's of key performance indicators genoemd). In dit geval hebben we het bestaande afwegingskader genomen en dit, waar mogelijk, vertaald in meetbare data.

Zo is bijvoorbeeld "wonen nabij voorzieningen" een meetbare indicator. We kunnen voor alle voorzieningen (sociale, commerciële, ...) in Deventer de actieradius te voet en met de fiets berekenen. Dit geeft inzicht in de zoeklocaties

voor wonen die vandaag al een goede bereikbaarheid hebben en waar dit aandacht zal vragen mocht de locatie tot ontwikkeling komen.

Aan de andere kant zijn indicatoren zoals "aandacht voor de identiteit van Deventer" moeilijk, zo niet onmogelijk te kwantificeren. Dit betekent dat ze geen deel uitmaken van deze kwantitatieve analyse. In plaats daarvan nemen we ze op in de thematische kaarten van de kwalitatieve analyse, die in het volgende hoofdstuk worden toegelicht.

N naast het afwegingskader verrijken we deze kwantitatieve analyse met een aantal bouwstenen uit "De bouwstenen voor de gezonde stad". Deze bouwstenen zijn door PosadMaxwan, de provincie Zuid-Holland en de GGD opgesteld (zie volgende pagina). Zo meten we bijvoorbeeld nabijheid van klein en groot groen of wandel- en fietsafstanden tot OV.

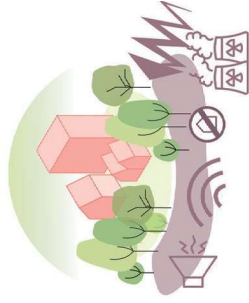
Meer informatie over deze bouwstenen is te vinden op de volgende link: <https://www.zuid-holland.nl/onderwerpen/ruimte/verstedelijking/onderzoek-gezonde-verstedelijking/>

Ruimtelijke bouwstenen

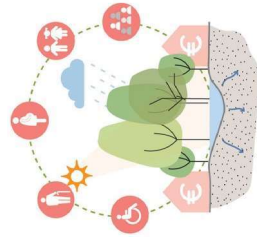
voor gezonde verstedelijking

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de bouwstenen voor gezonde verstedelijking.

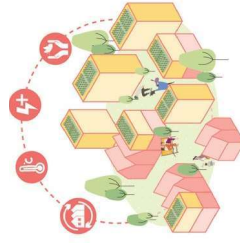
1 DUURZAME, VEILIGE WOON- EN WERKOMGEVING



Schone stad/wijk

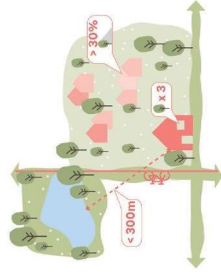


Klimaatveilige omgeving

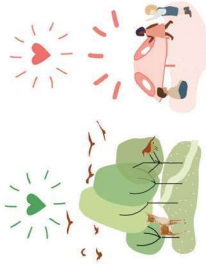


Duurzame gebouwvoorraad

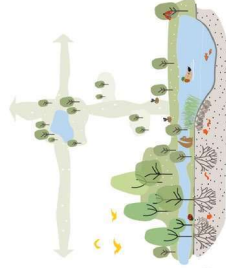
2 RUIMTE VOOR KLEIN EN GROOT GROEN & BLAUW



Aanwezigheid van groen en water binnen loop- en fietsafstand, gekoppeld aan beweegroutes

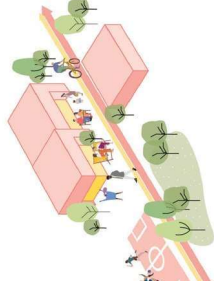


Diversiteit in typen groen voor rust en reuring

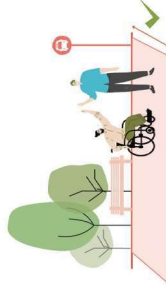


Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

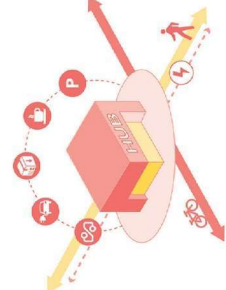
3 ACTIEF EN INCLUSIEF REIZEN



Voetgangers en fietsers voorop

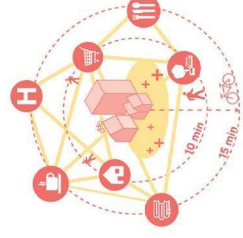


Inclusieve bereikbaarheid: vervoer voor iedereen



Schone (deel)systemen

4 NABIJHEID



15-minutenstad



Draagkracht voor voorzieningen

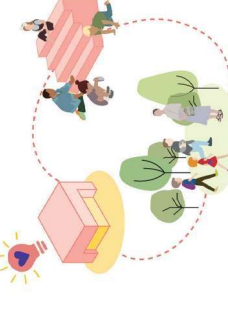


Sport en spel centraal in de openbare ruimte

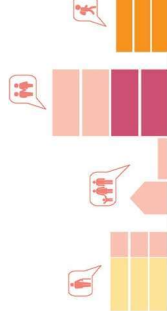
5 HECHTE, DUURZAME GEMEENSCHAPPEN



(Woon)gemeenschap: samenwerken en eigenaarschap

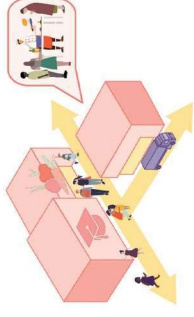


Een zorgzame en leerzame omgeving

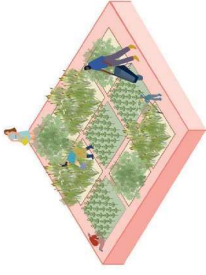


Ruimte voor identiteit, betekenis en sociale mix

6 LOKAAL ETEN



Toegang tot gezonde en betaalbare voeding binnen loop- en fietsafstand



Ruimte voor lokale voedselproductie

Inzichten uit de quickscan

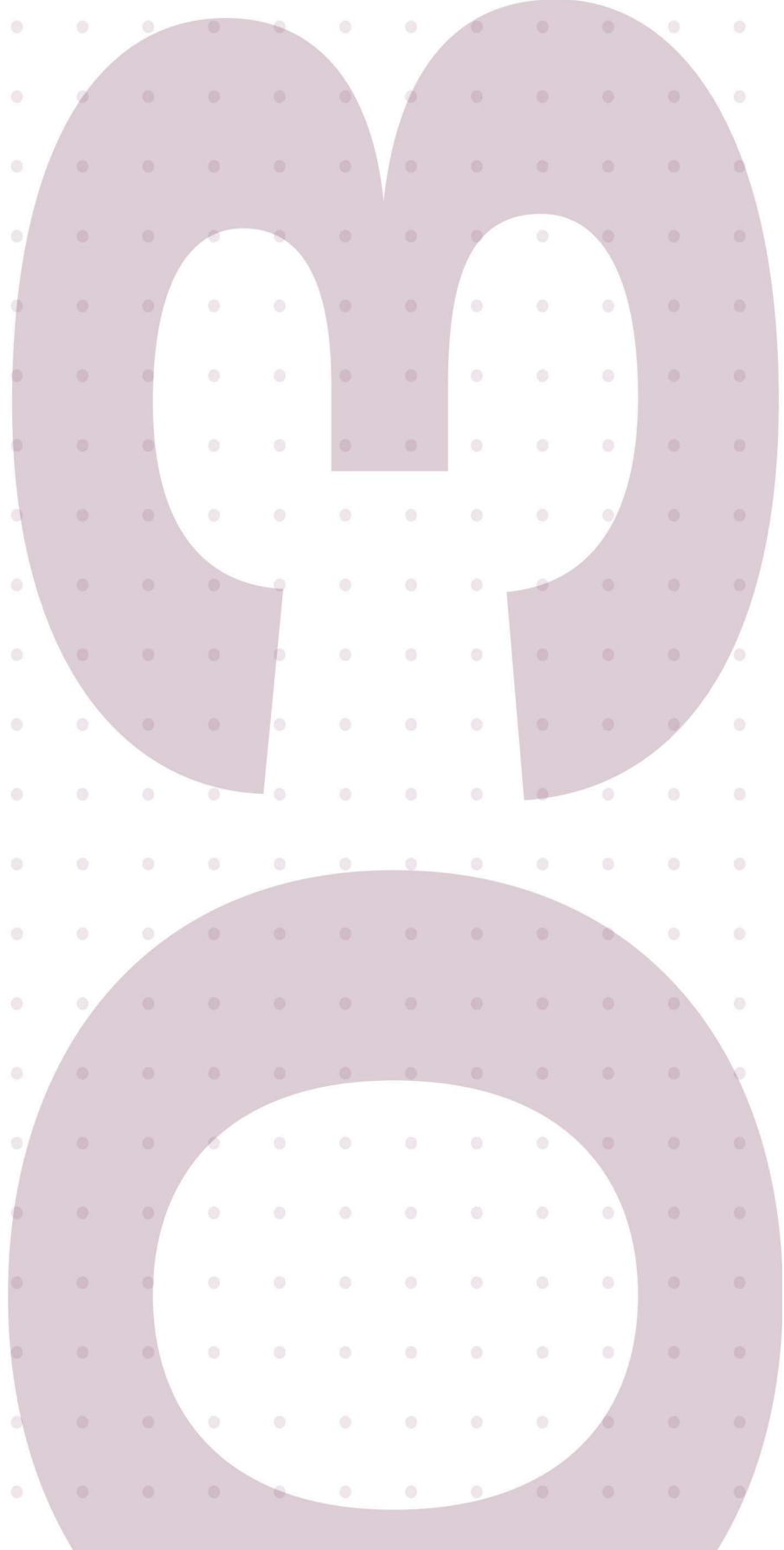
Deze kwantitatieve analyse helpt te begrijpen hoeveel extra ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden toegevoegd, naast wonen, om de gezondheid van de toekomstige bevolking te waarborgen voor elke zoeklocatie. Bij dergelijke locaties zijn vaak maatregelen nodig om de locatie gezond te ontwikkelen. Bijvoorbeeld zorgen voor goede en veilige fietsroutes naar het treinstation. Ook bereikbaarheid naar voorzieningen of het toevoegen van voorzieningen vragen bij deze locaties extra aandacht. In planuitwerkingen zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

De belangrijkste inzichten uit de quickscan zijn:

- **Alle locaties vragen om nader onderzoek.** Alle zoeklocaties binnen deze studie hebben enkele tot vele randvoorwaarden die kunnen worden meegenomen in het bouw- en planningsproces.
- **De locaties met de minste randvoorwaarden zijn de kleinere locaties in het centrum.** Dit komt omdat deze locaties al binnen het bebouwde gebied van Deventer liggen: ze liggen op (loop)afstand van het openbaar vervoer (vooral het treinstation) en van bestaande voorzieningen. Deze voorzieningen zullen bovendien niet al te veel onder druk komen te staan door de nieuwbouwtwinkelingen, aangezien er slechts enkele tientallen nieuwe woningen per locatie bijkomen. Daarom sluiten deze locaties meer aan bij de indicatoren voor een gezonde leefomgeving. Echter, zijn deze locaties niet gemakkelijk om te realiseren. Belangrijke uitvoeringsaspecten zijn niet opgenomen in deze kwantitatieve analyse, zoals tempo en verplaatsing van bestaande functies. Voorbeelden van deze locaties zijn: KPN, Scapino, Broederenkwartier, De Kien.
- **De locaties met de meeste randvoorwaarden zijn de grote uitbreidingsgebieden aan de randen van de bestaande stad.** Voornamelijk omdat de locaties buiten het bebouwde gebied liggen, vaak verder van het openbaar vervoer en van bestaande voorzieningen. Deze locaties vragen vanwege hun omvang ook om aanvulling/versterking van de bestaande voorzieningen in de buurt. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot verlies van het landbouwareaal, de bijbehorende landschappelijke en/of ecologische waarden en de ruimte om andere ambities te halen. Voorbeelden van deze locaties zijn: Wechelerhoek, Baarlerhoek.
- **Als een locatie veel randvoorwaarden heeft, betekent dit niet dat deze niet kan worden gerealiseerd.** In plaats daarvan betekent het dat, ALS de locatie wordt gerealiseerd, er meer aandacht moet worden besteed aan het proces. Bijvoorbeeld, zorgen voor een duidelijke en snelle toegang tot het treinstation via veilige en directe fietsroutes. Of duidelijke en snelle toegang tot voorzieningen of het realiseren van nieuwe voorzieningencusters (basisschool, supermarkt, huisarts en apotheek, etc.) dichtbij de woningen.

Disclaimer: Een puur kwantitatieve analyse geeft geen duidelijke antwoorden op ruimtelijke keuzes. Het is eerder een snelle scan op basis van ruwe data, die een basis vormt waarop een gesprek kan worden gestart. Daarom moeten de kaarten van de vorige pagina niet worden beschouwd als advies, maar als een eerste stap in het proces naar het inzichtelijk maken van keuzes.

3. Kwalitatieve analyse



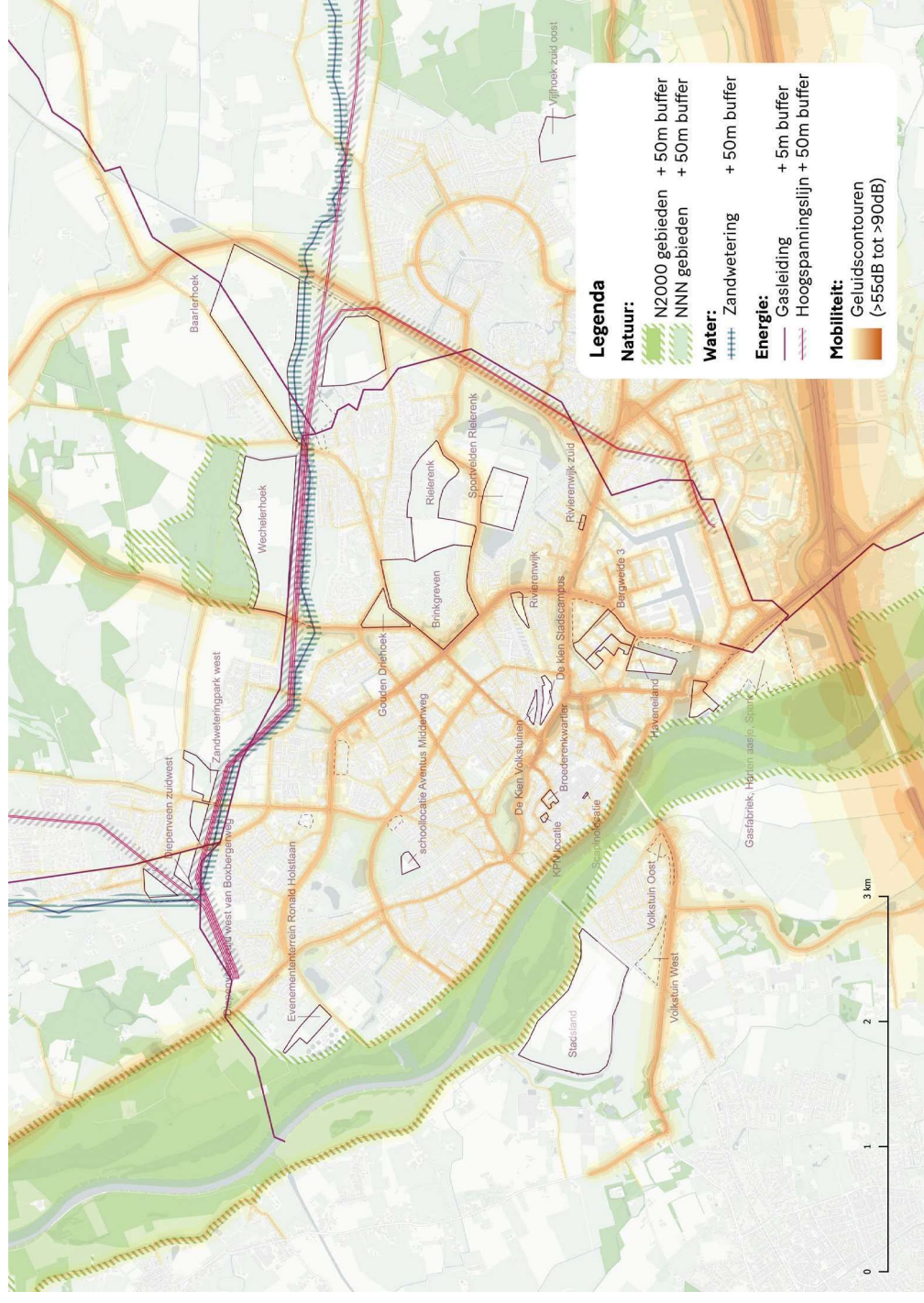
Ruimtelijke belangen

De tweede stap in de integrale analyse van zoeklocaties voor Deventer is een kwalitatieve analyse. Dit omvat overwegingen die niet duidelijk te kwantificeren zijn. We noemen deze overwegingen "belangen".

De eerste set belangen zijn ruimtelijke grenzen die worden gegenereerd door natuur, water en energie-infrastructureur. Al deze onderwerpen vragen buffers om goed te functioneren en om niet in conflict te komen met andere functies (zoals wonen). Daarom verwijderen we delen van de zoeklocaties die binnen deze buffers vallen. We hanteren daarbij de volgende indicatieve buffers:

Natuur:	
N2000 gebieden	+ 50m buffer
NNN gebieden	+ 50m buffer
Water:	
Zandwetering	+ 50m buffer
Energie:	
Gasleiding	+ 5m buffer
Hoogspanningslijn	+ 50m buffer

Mobiliteit:
Geluidscontouren boven WHO-niveau



Let op! Kaart in verkenningfase.

Belangen economie

Economie is een thema vanuit dit traject omdat we willen aansluiten bij het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt. Bij de verkenning naar mogelijke woonmilieus moet ook de koppeling worden gemaakt met de arbeidsmarkt.

Daarnaast speelt dit thema een rol omdat bestaande werklocaties in beeld zijn als transformatiegebieden naar woningbouw. Ook kan het zijn dat nieuwe woningbouwlocaties bestaande bedrijvigheid kunnen beperken in de bedrijfsvoering (milieucouturen).

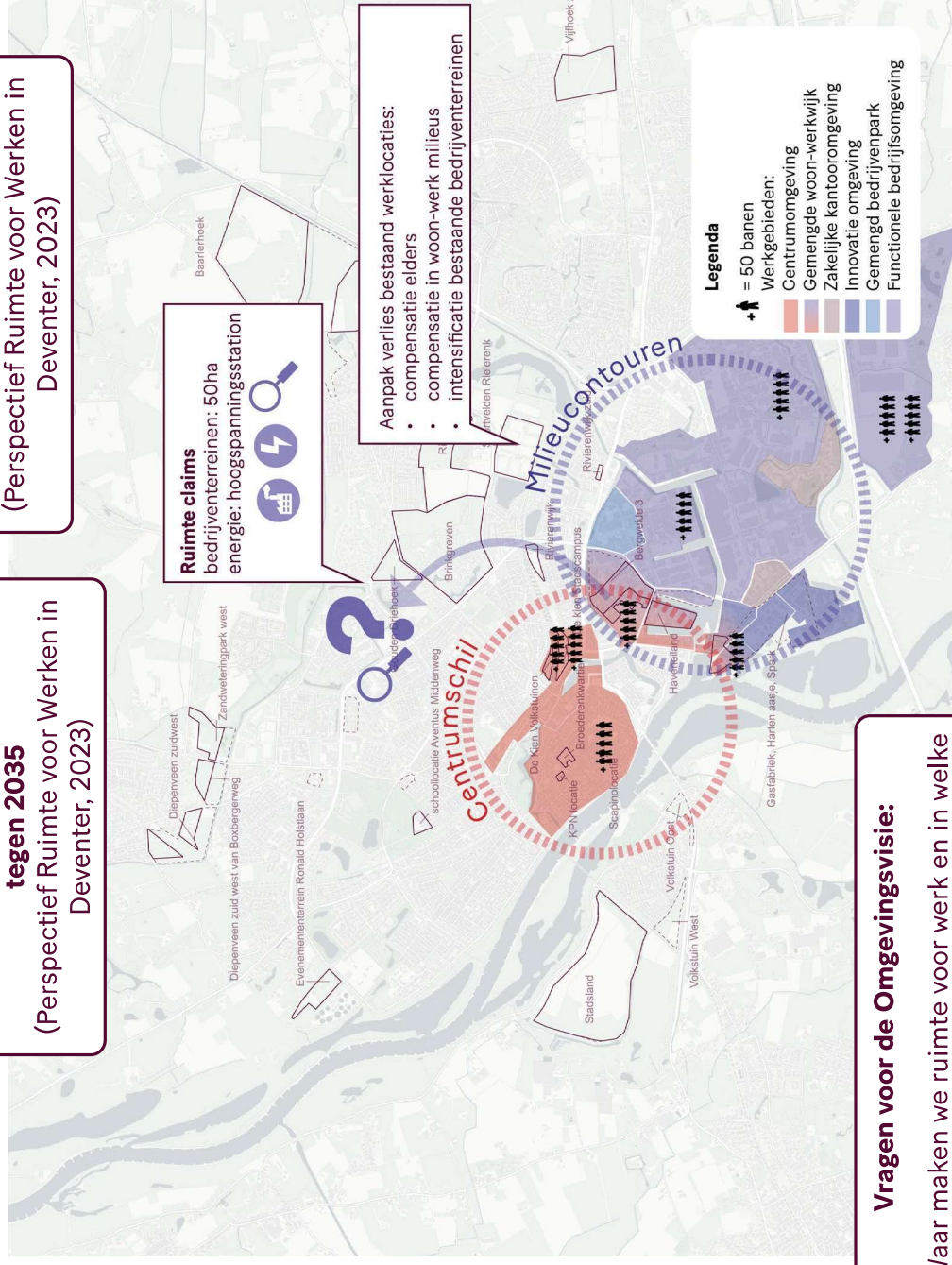
1. **Gradient van woon- naar werklocaties** in de gebieden tussen de centrumschil en de bedrijventerreinen.
2. **Extra ruimteclaims voor economie en energietransitie** vanuit autonome groei en regionale ambities die vandaag nog geen plek hebben gekregen.
3. **Aanpak nodig voor het verlies van werklocaties** door mogelijke transformatie van werkgebied naar gemengd woon-werkgebied. Dit zal bovenop de bestaande ruimteclaims uit punt 2 komen.
4. Aandacht voor **voldoende milieuruimte voor bestaande bedrijven** op omliggende bedrijventerreinen.

POSAD MAXWAN

Ambitie verjongen en versterken arbeidsmarkt.

Totaal 7.500 arbeidsplaatsen = autonome groei + 2.700 extra jobs tegen 2035
(Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer, 2023)

51% banen op echte werklocaties, 49% verspreid in de stad.
(Perspectief Ruimte voor Werken in Deventer, 2023)



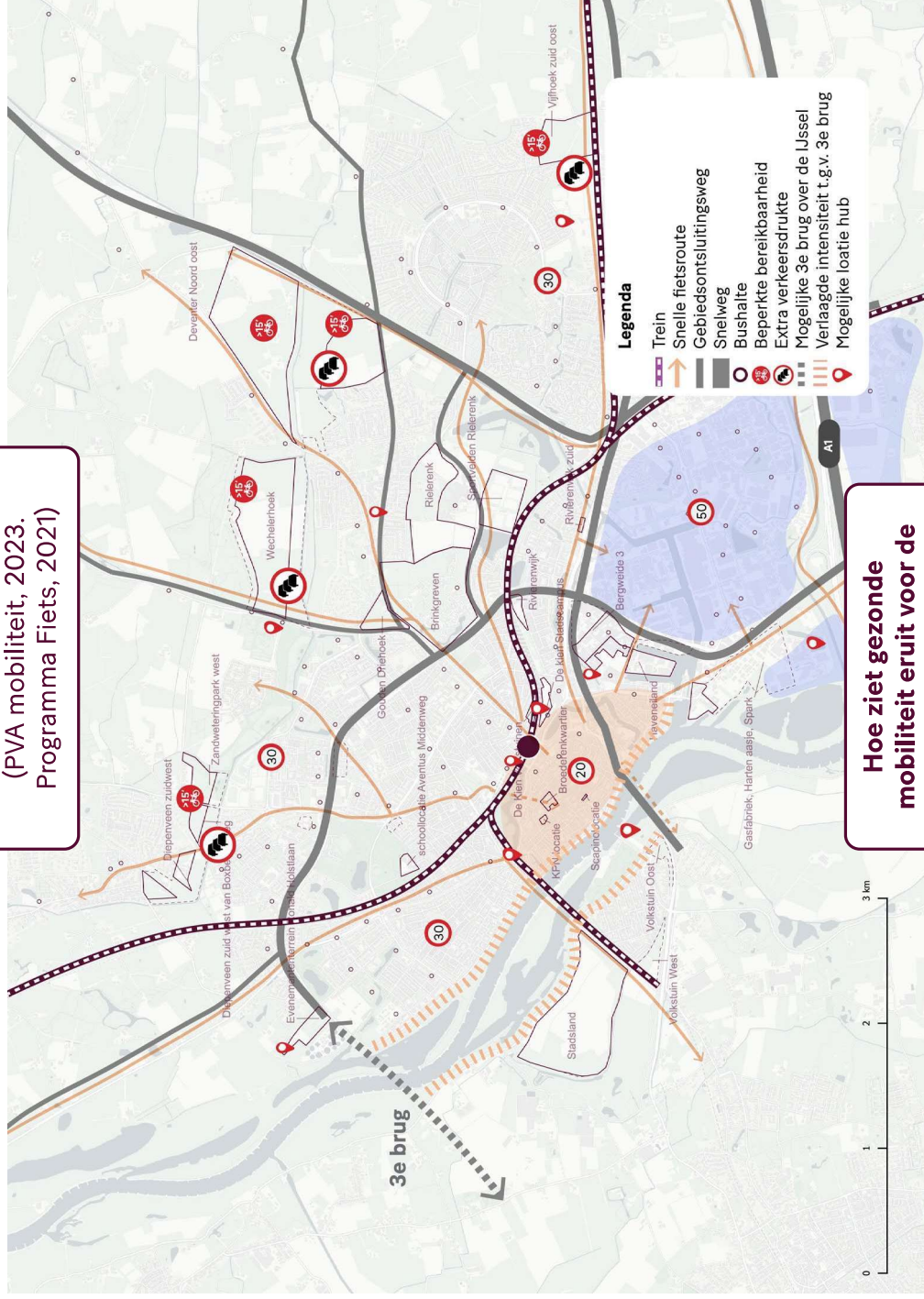
Let opt! Kaart in verkenningfase.

Belangen mobiliteit

Er zijn belangen vanuit een duurzaam en vlot werkend mobiliteitssysteem voor Deventer die een impact hebben op waar en hoe we willen ontwikkelen. Dit is een samenvatting van harde plannen en zachtere ambities.

1. **Verkenning mogelijkheid 3e brug** over de IJssel.
2. **Afwaardering van de IJsselkade.**
3. **Beperkte bereikbaarheid voor de locaties aan de randen** van Deventer tot het station. De zoeklocaties aan de noordzijde liggen ver van het centrum en zullen meer afhankelijk zijn van de auto, ook bij verdere mobiliteitsinvesteringen.
4. **Alle zoeklocaties zorgen voor extra verkeer.** Bovendien liggen de locaties aan de noordzijde van de gemeente verder van de hoofdverkeerswegen en hebben ze extra ontsluitingen nodig. Om deze locaties te ontwikkelen, is er extra aandacht (en investering) nodig voor betere auto- en fietsontsluitingen.

Fiets op een!
Network, parkeren, e-fietsen.
(PVA mobiliteit, 2023.
Programma Fiets, 2021)

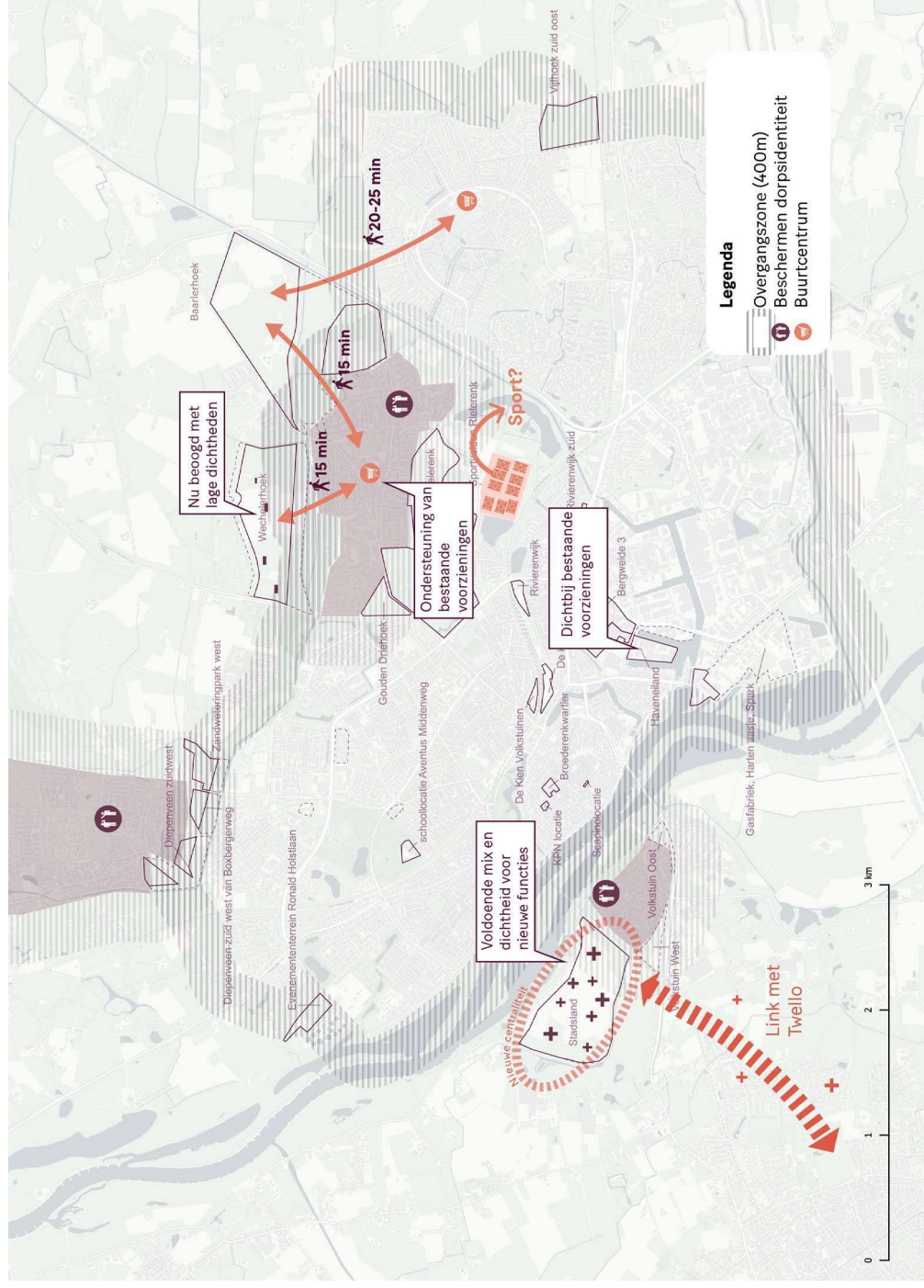


Let opt. Kaart in verkenningfase.

Belangen sociaal domein

Er zijn belangen vanuit het sociaal domein die een impact hebben op waar en hoe we willen ontwikkelen. Bij dit onderdeel gaat het onder andere om het bevorderen van de sociale cohesie; met name de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en de nabijheid van voorzieningen. Dat betekent dat de aansluiting met voorzieningen, zowel maatschappelijk als commercieel (winkels), goed moet worden meegenomen en afgewogen. Een belangrijk onderdeel, niet alleen voor de afweging maar ook voor de uitwerking van plannen.

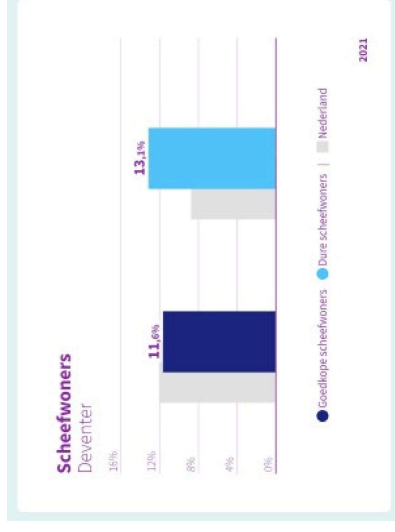
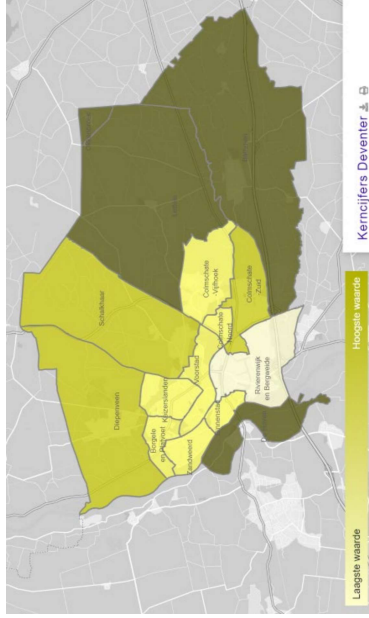
1. **Overgangszone tussen dorpen en stad** bewaren om 'dorpsgevoel' en bijbehorende sociale cohesie vast te houden.
2. **Mogelijk nieuw buurtcentrum in Stadsland**, dat ook het voorzieningenniveau en economische functies van De Worp kan versterken. Mogelijke verbinding met Twello en haar landgoederen om voorzieningen, bewegen en recreatie op af te stemmen. Sterke verbinding met het centrum.
3. **Beperkte kansen voor nieuwe buurtcentra in het Noorden** vanwege lage beoogde dichtheid bij ontwikkeling. Voor draagvlak van voorzieningen is het nodig om meer woningen (hogere dichtheden) te realiseren. Uitwerking vraagt afstemming met het voorzieningenniveau van Schalkhaar.



Let op! Kaart in verkenningfase.

Sociaal domein

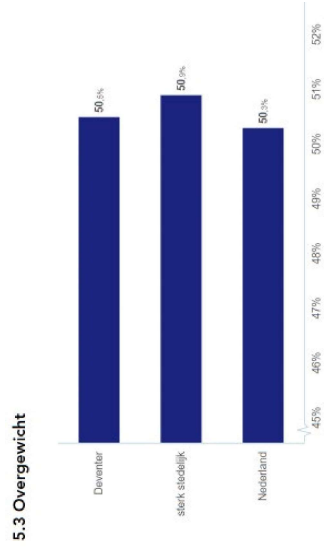
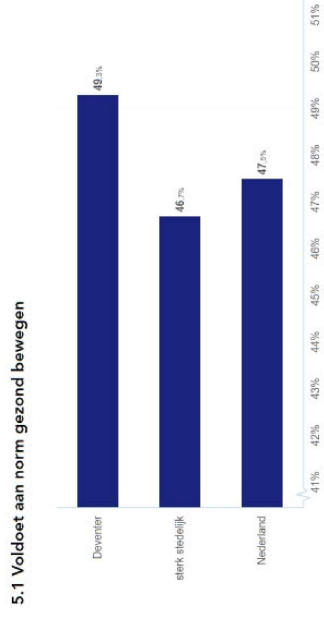
Belangrijke cijfers over gezondheid



Relatief goede sociale cohesie (6.2/10).
 Uitdaging om deze te behouden en te versterken bij toevoeging nieuwe woningen en vergrijzing.
 (Staat van Deventer)

Toch best veel eenzaamheid.
 Vergrijzing werkt dit in de hand. Hoe zorgen we voor goede sociale interactie?
 (Waar staat je gemeente.nl)

Hoger % scheefwoners kan wijzen op gat tussen sociale huur en instapprijs vrije markt. **Hoe houden we nieuwe ontwikkelingen betaalbaar voor alle segmenten?**
 (Waar staat je gemeente.nl)

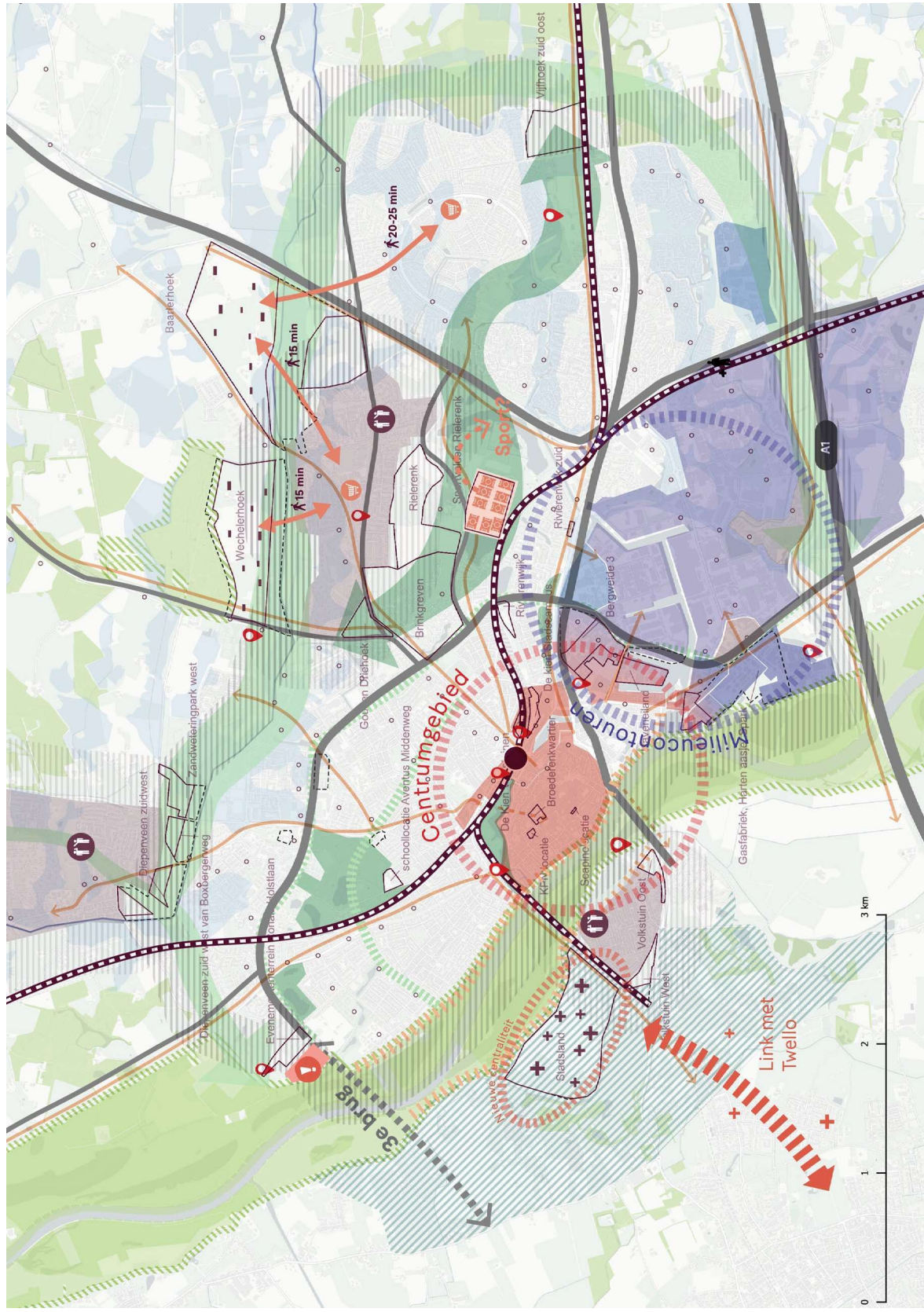


Ondanks nabijheid voorzieningen en goede fiets- en sportinfra haalt nog **geen 50% van de volwassenen de landelijke bewegnorm en kampt +50% met overgewicht.** Wat hebben inwoners nodig om meer te bewegen?
 (Waar staat je gemeente.nl)

Bron: Gezondheidsmonitor volwassenen (en ouderen), GGD'en, CBS en RIVM

Bron: Gezondheidsmonitor volwassenen (en ouderen), GGD'en, CBS en RIVM

Alle belangen samen



Legenda

Economie

- = 50 banen
- Werkgebieden:
- Centrumomgeving
- Gemengde woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

Sociale Domein

- Overgangszone (4,00m)
- Beschermen dorpsidentiteit
- Buurt(winkel-)centrum

Mobiliteit

- Trein
- Snelle fietsroute
- Gebiedsontsluitingsweg
- Snelweg
- Bushalte
- Mogelijke 3e brug over de Jssel
- Verlaagde intensiteit t.g.v. 3e brug
- Mogelijke loatie hub

Landschap

- N2000 + 50m buffer
- NNN + 50m buffer
- IJssel bypass reservatie
- Zandwetering + 50m buffer
- Open landschap tussen dorpen
- Stadsrandspark
- Groenkorridor en parken
- Laanstructuur
- Natte ondergrond

Let op! Kaart in verkenningfase.

Uitvoering

Naast ruimtelijke overwegingen hebben we tijdens deze analyse een aantal inzichten verzameld die een eerste inzicht geven met betrekking tot de mogelijke ontwikkelstrategie van locaties. Denk aan afhankelijkheid milieuocontouren, verhuizing bestaande bedrijven, afhankelijkheid ontwikkelingen op rijksniveau (Stadsland).

Deze kunnen variëren in verband met de eigendomstatus, afhankelijkheid van andere keuzes/ parallelle ontwikkelingen of de aanwezigheid van een voorkeursrecht. Deze overwegingen zullen een rol spelen in een toekomstige uitvoeringsstrategie. Bijvoorbeeld, om de rol van de gemeente bij de ontwikkeling van elke locatie te bepalen (van actiever tot faciliterend).

Financiën

De ambitie en noodzaak om 5.000 woningen aan de zachte planvoorraad toe te voegen in samenhang met andere thema's is een complexe opgave. In dit stadium worden daarom ook nog geen harde keuzes gemaakt over de toekomst van wonen in Deventer. Maar de tijd om stil te staan is er ook niet. De doorlooptijd van (grote) woningbouwontwikkelingen is aanzienlijk en om in 2035 de ambitie ingevuld te hebben,

De rol van de gemeente

De gemeente kan verschillende rollen innemen in de totstandkoming van woningbouwlocaties en/of interventies doen zoals bijvoorbeeld is gedaan met het vestigen van een voorkeursrecht in Wechelerhoek en Haveneiland. Met het vestigen van een voorkeursrecht is een belangrijke stap gezet in de ambitie om sturing te kunnen hebben in deze ontwikkelingen. Daarmee is nog niet direct gezegd dat de gemeente een actieve en dus risicodragende rol door grondaankoop wil hebben. De keuze kan ook gemaakt worden om woningbouwontwikkeling over te laten aan de markt. In dergelijke gevallen ligt het risico bij de ontwikkelende partijen en neemt de gemeente een faciliterende rol in. Daarnaast zijn ook samenwerkingsvormen (Publiek-Private samenwerkingsmodellen) denkbaar.

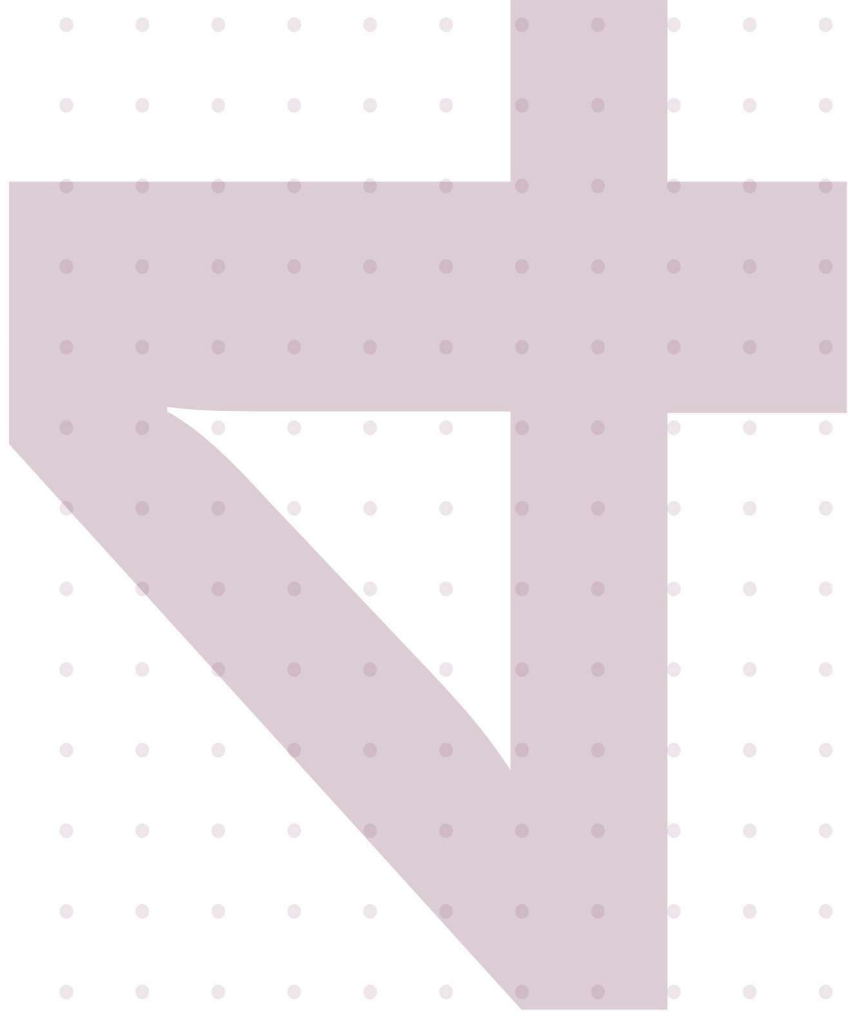
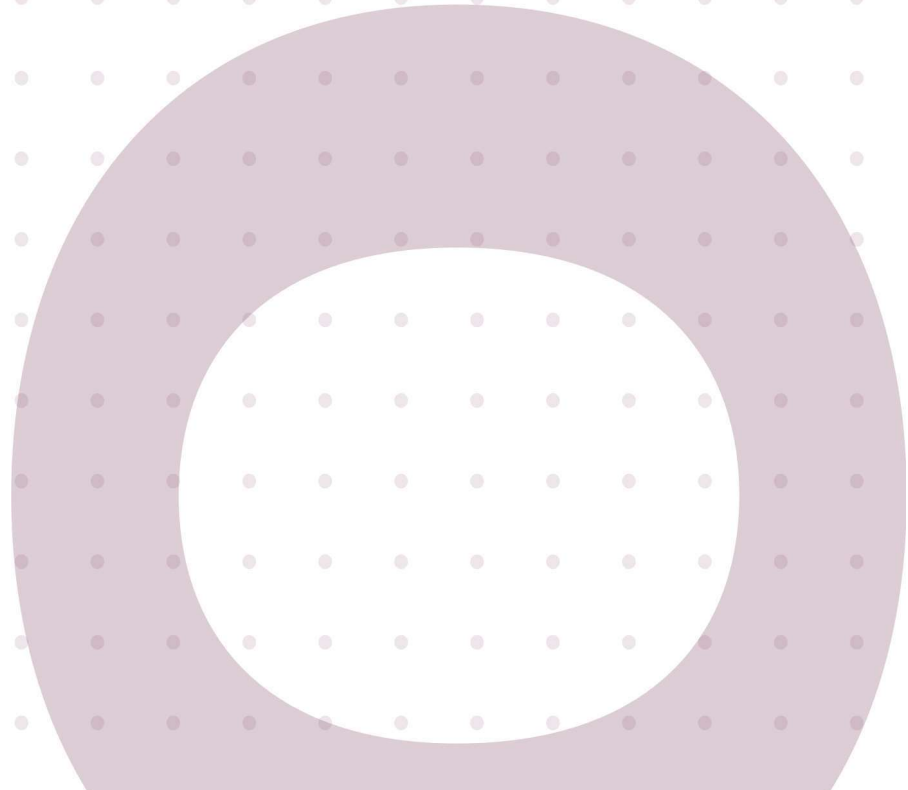
De keuze die de gemeente maakt over haar rol in ontwikkelingen hangt af van de mate waarin de gemeente sturing en grip wenst te hebben om de bestuurlijke doelen te kunnen realiseren en het tempo waarin dat plaats kan vinden. Meer grip en sturing door het verkrijgen van eigendom brengt grotere financiële risico's. Overlaten aan de markt verkleint de financiële risico's maar geeft aanzienlijk minder sturingsmogelijkheden. Investeren in de stad zijn echter nodig, ongeacht de rol die de gemeente inneemt.

moet er doorgepakkt worden en zijn uiteindelijk wel keuzes noodzakelijk.

Op basis van de visie zoals deze nu voorligt is het niet mogelijk een iets meer concrete financiële doorkijk te maken. Iedere ontwikkelrichting en iedere ontwikkellocatie heeft zijn eigen financiële implicaties. De ervaring uit de harde planvoorraad en de verkenning naar Wechelerhoek leert dat het toevoegen van 5.000 woningen vraagt om substantiële investeringen in de blauwe, groene en grijze dragers (openbare ruimte) van de stad, (duurzame) mobiliteitsthema's etc. Bovendien geldt op het niveau van individuele ontwikkellocaties dat het erg lastig is om deze sluitend te krijgen met het hoge aandeel betaalbare woningen. Vaak is een overheidsbijdrage in de onrendabele top van woningbouw noodzakelijk. De omvang van de investeringen is uiteindelijk afhankelijk van de ontwikkelrichtingen, betaalbaarheid van de woningen, mobiliteitskeuzes, duurzaamheidsambities, netcongestie etc. Maar ook varianten waarbij sprake is van uitkoop van bestaande bedrijven om hindercirkels op te heffen en compensatie van werkgebieden aan de randen van de stad hebben een flinke impact op de financiën.

Dit pleit ervoor om parallel aan het traject Deventer Bouwt een meerjarige doorkijk te maken naar de investeringen die gedaan moeten worden om de 5.000 woningen te laten landen in een gezonde, leefbare en goed functionerende stad. Dat investeringen nodig zijn is namelijk zeker.

4. Kerndilemma's



Kerndilemma's

Uit de combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve analyses komen bepaalde gebieden naar voren waar meerdere randvoorwaarden elkaar overlappen. Deze gebieden vereisen specifieke aandacht omdat ze het realiseren van andere ambities bemoeilijken OF omdat hun randvoorwaarden zo ingrijpend zijn dat ontwikkeling in deze gebieden mogelijk afhangt van het effectief aanpakken van deze issues.

We vatten dit samen in de "kerndilemma's".

Binnen de zoeklocaties voor Deventer zien we drie kerndilemma's:

- **De realisatie van de IJssel-bypass** of niet en de impact daarvan op het ontwikkelpotentieel en de ontwikkelvorm van Stadsland. Dit vraagt om een gesprek met het Rijk om helderheid te krijgen in de intentie, termijn en randvoorwaarden van deze bypass.

- **De transformatie van werkgebieden of niet.** Vinden we het wenselijk om bestaande werkgebieden te transformeren naar gemengde woon-werkgebieden? Dit zal bijkomende druk leggen op de al bestaande ruimteclaim voor nieuwe werkgebieden en vraagt om een integrale aanpak zodat woon- en werkopgaven gelijk op kunnen blijven gaan.

- **Verlies van areaal landbouwgebied met verschillende recreatieve, landschappelijke en ecologische waarden.** De ontwikkeling van de grote uitleglocaties zoals Wechelerhoek, Baarlerhoek en Stadsland betekent een verlies van bijvoorbeeld areaal landbouwgrond. Om hier onderbouwde keuzes in te kunnen maken, moet dit in samenhang bekeken worden met een visie op de landschapsstructuren en op het landelijke gebied.

Stadsland:

IJssel-bypass of niet?

Werkgebieden:

Transformatie of niet?

Landschappelijke waarden:

Behouden of niet?

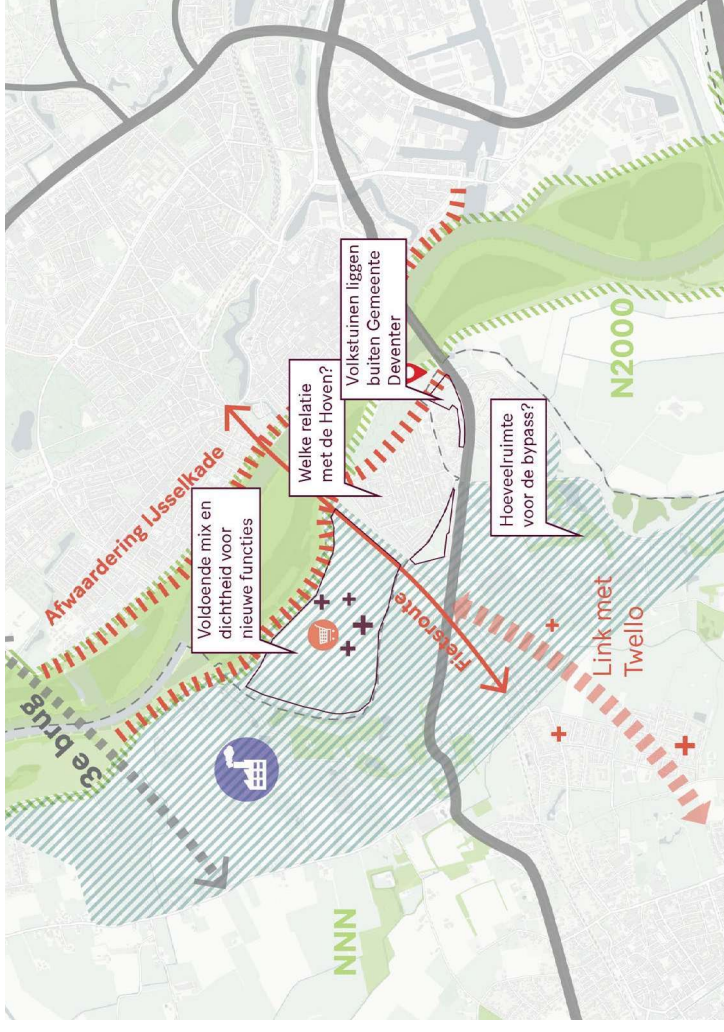
Dilemma 1: Stadsland

De realisatie van Stadsland, een potentiële grote ontwikkellocatie aan de rivier de IJssel, aan de andere kant van het stadscentrum, biedt vele voordelen maar ook aandachtspunten. De omvang van het gebied en de nabijheid van het stadscentrum maken het een potentieel nieuw centrum aan de overkant van de IJssel. Met hoge woningdichtheden is het hier mogelijk om voldoende voorzieningen en werkplekken te realiseren op 5 minuten fietsen van het centrum en station(s).

Aan de andere kant zijn er belangrijke aandachtspunten. Allereerst maakt het hele gebied deel uit van een reservering voor het nationale programma "Integraal Riviermanagement". Deze reservering komt van het Rijk en elke vorm van ontwikkeling zou eerst met hen moeten worden besproken. Dit maakt de locatie niet geschikt om te ontwikkelen op de korte termijn. Bovendien is het een open landschap naast het stadscentrum, en het is van oudsher een van de belangrijke plekken waar lokale voedselproductie plaatsvond. Het verstedelijken van dit gebied zou betekenen dat het landschappelijke karakter en de identiteit opnieuw moet worden overwogen.

De toekomst van deze locatie omvat **twee mogelijke richtingen**: helemaal geen ontwikkeling, of ontwikkeling op een deel van het gebied, met inachtneming van water en bypass.

Het advies voor dit dilemma is om zo snel mogelijk een gesprek aan te gaan met het Rijk met als doel om de eventuele mogelijkheden en beperkingen nader te verkennen.



Voor- en nadelen

Voordelen:

- Ruimte voor innovatie: "bouwen met water".
- Link met Twello.
- Bijdrage aan derde brug over de IJssel.

Nadelen:

- Conflict met IJssel-bypass reservering.
- Geen locatie voor op korte termijn.
- Verlies open landschap.

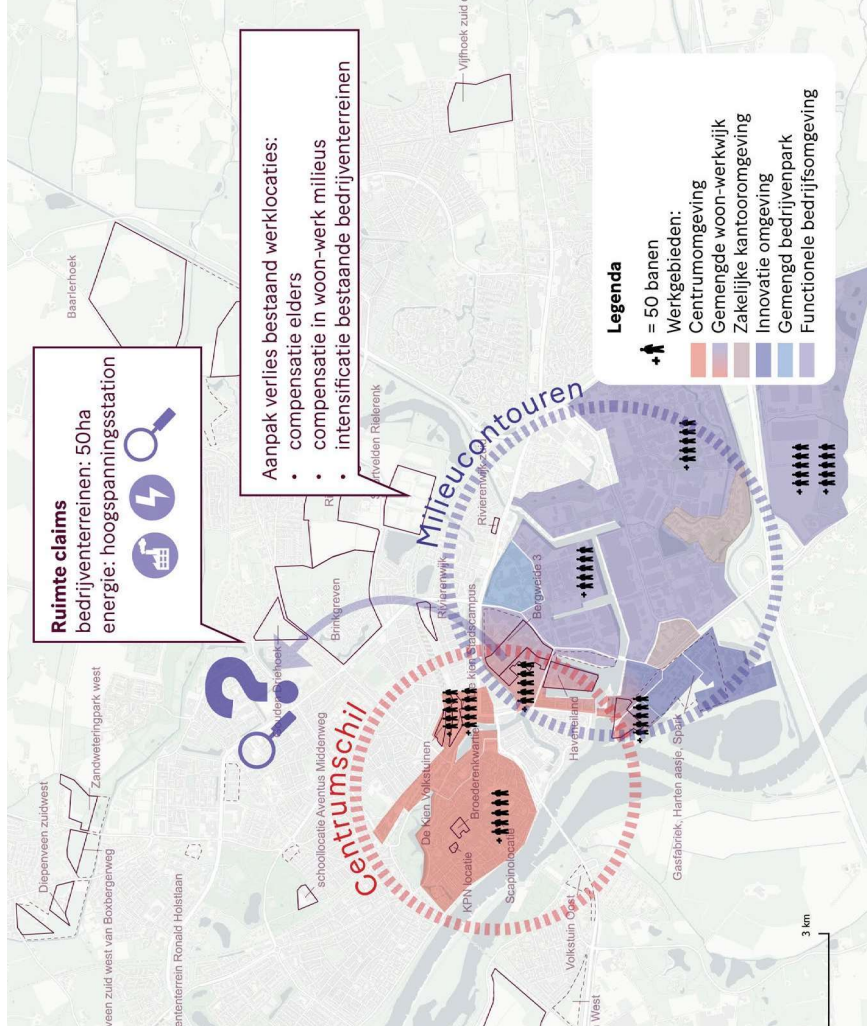
Dilemma 2: Werkgebieden

De transformatie van werkgebieden rondom het centrum zijn kansrijk om een gemengd woon- werkmilieu toe te voegen aan de stad. Havenkwartier is hiervan een succesvol voorbeeld, ook voor de Roto Smeets locatie heeft de gemeente gekozen voor transformatie tot gemengd gebied met een hoge verblijfskwaliteit. Deze transformaties kunnen aantrekkelijk zijn voor de "talentopgave", of de zoektocht naar nieuw jong personeel. Op sommige locaties, zoals Haveneiland, heeft de gemeente voorkeursrecht. De gemeente kan hier, met vestiging van WVG, meer regie kan pakken op de herontwikkeling van het gebied. De transformatie van Haveneiland is ook nodig om plancapaciteit binnen Centurumschil op peil te houden.

Aan de andere kant zijn er belangrijke aandachtspunten. De transformatie van bestaande bedrijventerreinen betekent de verplaatsing van deze bedrijven naar elders, en zelfs mogelijk het wegtrekken van een aantal bedrijven uit Deventer. Dit legt extra druk op de arbeidsmarkt en vergroot de nood aan meer bedrijfsruimte (uit behoeftesramingen blijkt dat er in Deventer tot 2040 nog behoefte is aan circa 50 hectare nieuw Bedrijventerrein). Bovendien heeft de transformatie ook invloed op de omliggende bedrijventerreinen, die een milieucontour hebben die invloed heeft op de zoeklocatie voor wonen.

De ontwikkeling van deze locaties omvat **drie mogelijke richtingen**: beperkte ontwikkeling, ontwikkeling met compensatie van bedrijventerreinen elders, en ontwikkeling met compensatie van werkplekken in de nieuwe ontwikkelingen. Om dit dilemma aan te pakken, stellen we een reeks adviezen voor:

- Begin op korte termijn met locaties buiten de milieucontouren van omliggende bedrijven in Haveneiland.
- Zoek naar andere transformatie-/intensiveringslocaties op de bedrijventerreinen om op minder grond meer werkplekken te realiseren.
- Controleer met aanvullend onderzoek, aan de hand van de vergunde en bestemde (milieu-)situatie, de ontwikkelmogelijkheden voor gevoelige gebouwen nabij de huidige werkgebieden en benodigde maatregelen, zoals het aanpassen van de milieucategorieën en het toepassen van maatwerkvoorschriften en maatwerkbestemmingen.



Voor- en nadelen

Voordelen:

- Aantrekkelijke en innovatieve woon-werkmilieus.
- Ruimte voor nieuw economisch profiel; creatieve en innovatieve makers
- Sterke link met talentopgave.
- Link met centrumschil ontwikkeling.
- Goed bereikbaar en geen extra infrastructuurproblemen.

Nadelen:

- Verlies van bestaande bedrijventerreinen.
- Verlies van bedrijven in de buurt vanwege reductie in milieucategorieën.
- Compensatie van bedrijventerrein nodig, bovenop een behoefte van circa 50 hectare.

Dilemma 3: Landschappelijke waarden

We hebben vandaag de mogelijkheid om een sterke landschappelijke structuur rondom onze bebouwde gebieden te realiseren. Het Zandweteringpark is hier bijvoorbeeld al een mooie schakel in. Daarnaast hebben we ook de kans om een groene long door de stad te maken die helpt bij het vergroenen, verkoelen en klimaatbestendiger maken van de bebouwde kern. De zorgcorridor zou hier een interessante bijdrage aan kunnen leveren.

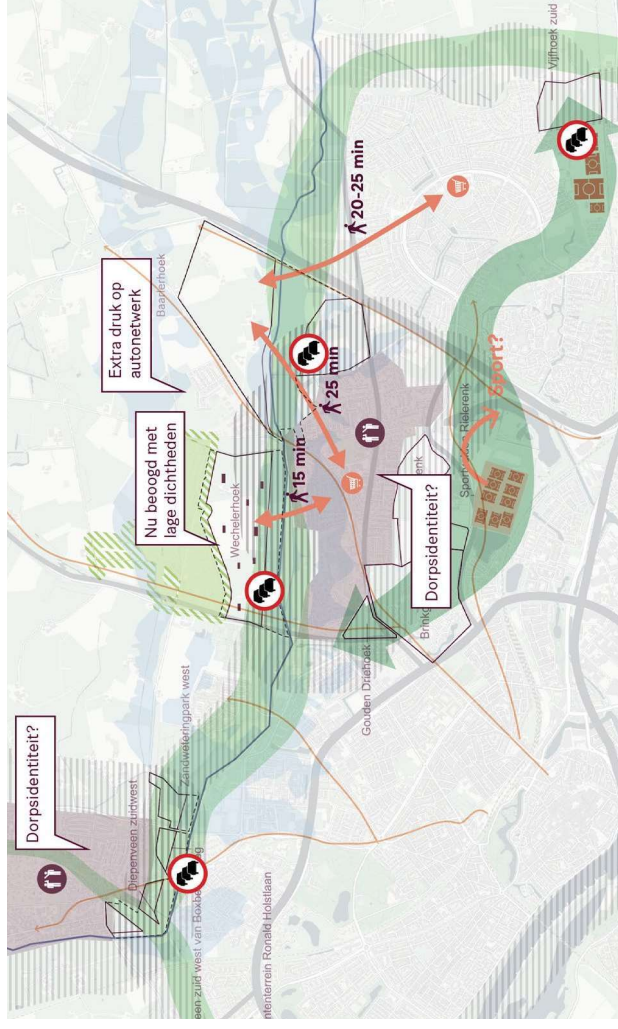
Vooraf de grootschalige noordelijke uitleglocaties Baarlerhoek en Wechelerhoek spelen een sleutelrol in de landschappelijke ambities. Dit vraagt om duidelijke keuzes over waar we prioriteit willen geven aan welk ruimtegebruik. Deze keuze kan niet binnen het kader van de Visie Toekomst Wonen alleen gemaakt worden, maar valt beter binnen het traject van de omgevingsvisie.

Gezien hun strategische ligging in de stadstrand met waardevolle landschapsstructuren, kunnen we de vraag stellen of ontwikkeling in lage dichtheid wel voldoende meekoppelkansen geeft voor wat het wegneemt. Zeker omdat deze locaties vandaag al verder van voorzieningen liggen en druk zullen leggen op de omliggende dorpen. Ook is de bereikbaarheid voor OV en fiets matig waardoor grotere autoafhankelijkheid in deze ontwikkelingen nog meer druk zullen leggen op de al zwaar belaste verkeersinfrastructuur aan de noordzijde van de stad.

Daarom stellen we **twee ontwikkelrichtingen** voor:

- ontwikkeling met hoge dichtheid om tot levendige wijken met basisvoorzieningen te komen.
- geen of zeer beperkte woonontwikkeling met prioriteit voor andere functies.

Om hier verdere afwegingen in te kunnen maken, is er vanuit de omgevingsvisie een richtinggevend kader nodig over de wenselijke prioritaire functies in de locaties in de noordrand, vanuit een integraal perspectief op het ruimtegebruik binnen de gemeente.



Voor- en nadelen

Voordelen:

- Kans voor het ontwikkelen van groene structuren in en rond de stad.
- Mogelijke aansluiting op en versterking van bestaande dorpen en hun voorzieningenniveau.

Nadelen:

- Verlies aan landbouwareaal met landschappelijke waarden.
- Conflict met stadsranden en het versterken van de landschapsstructuren.
- Mogelijk conflict met het bewaren/bewaken van de eigenheid van de omliggende dorpen.
- Toename in verkeersdruk door sterkere autoafhankelijkheid.
- Conflict met andere ruimteclaims (water, energie, werk).

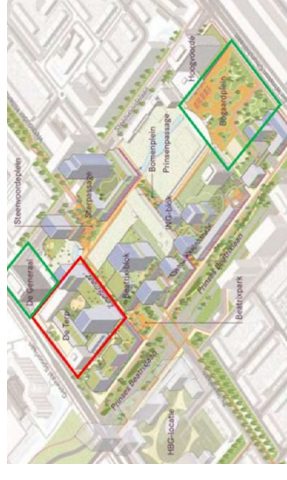
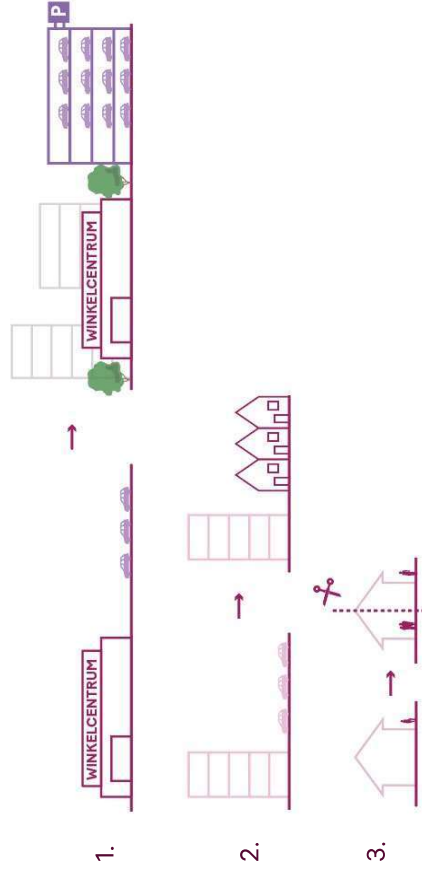
Een alternatieve keuze?

Intensivering van bestaande woongebieden

Er ligt nog een alternatieve mogelijkheid om aan de woonopgave te voldoen: het verder verdichten van een aantal binnenstedelijke locaties die nu nog niet opgenomen zijn in de zoeklocaties.

Dit zou kunnen gaan over twee winkelcentra met grote parkeerterreinen of grote parkeerterreinen aan andere functies zoals het ziekenhuis. Door het efficiënt organiseren van parkeren kan ruimte vrijgemaakt worden voor bijvoorbeeld woonzorgcombinaties bij het ziekenhuis of verdichting en optoppen van de winkelcentra. Een andere optie is de transformatie van naoorlogse wijken. Deze wijken zijn vaak toe aan renovatie en bieden verouderde woonoplossingen. Strategieën zoals verdichting en diversificatie van het woningaanbod kunnen deze gebieden nieuw leven inblazen. Ten slotte kan het stimuleren van doorstroming of het splitsen van bestaande (grote) woningen het aantal woningen verhogen zonder dat er nieuwe bouwprojecten nodig zijn.

Om goed inzicht te krijgen in de randvoorwaarden en opbrengsten van deze aanpak, moeten we verder onderzoeken welke concrete locaties in aanmerking zouden kunnen komen en welke woonmilieus wenselijk zijn. Een eerste ruwe calculatie schat het potentieel op ca. 1.500 tot 2.500 woningen.



Voor- en nadelen

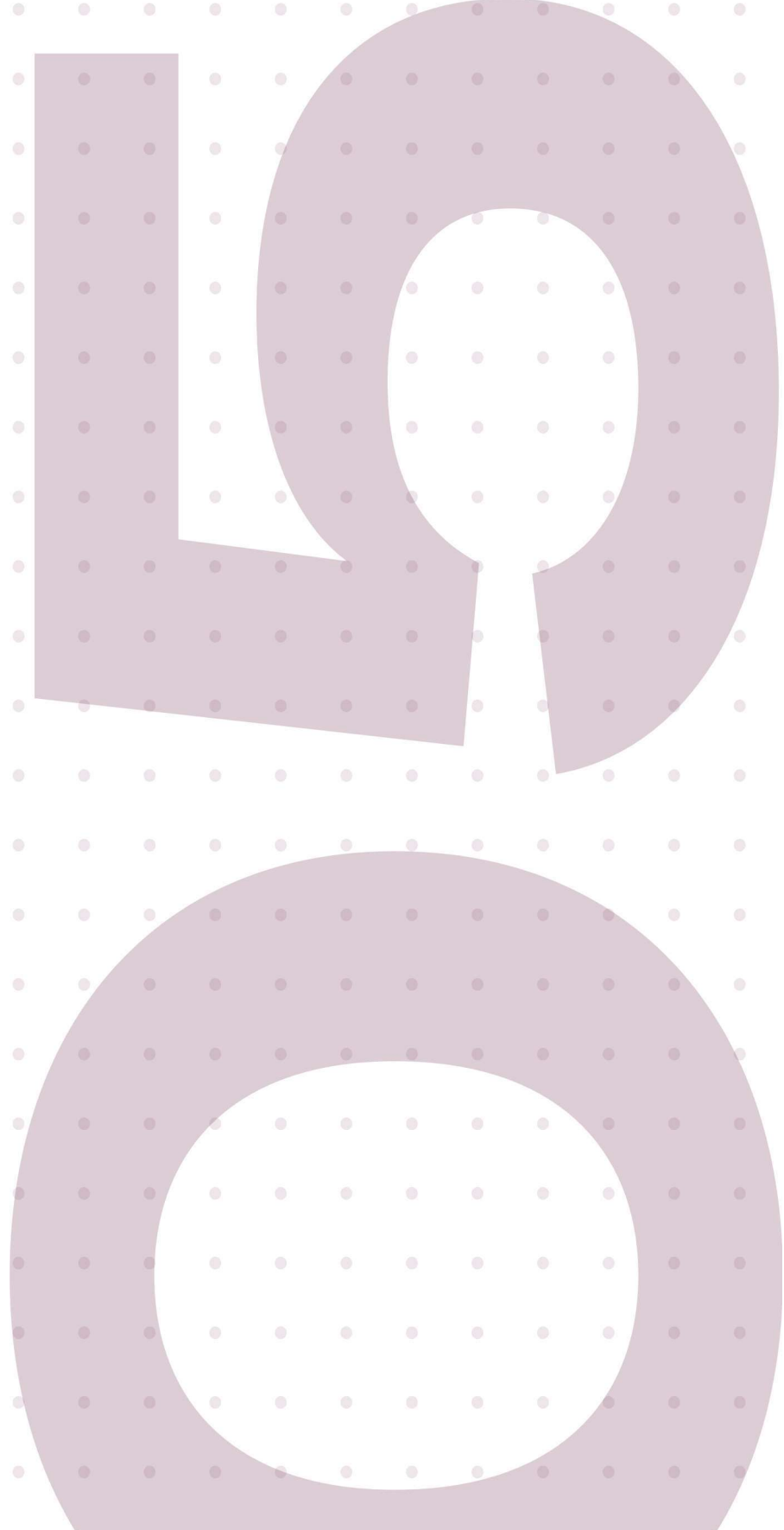
Voordelen:

- Extra ca. 1.000 tot 1.500 nieuwe woningen.
- Bijdrage aan bestaande structuren en wijken in de stad.
- Verbeterkans voor bestaande stad.
- Behouden van open landschap buiten de stad.
- Mengen en mixen van monofunctionele wijken.
- Historische/traditionele manier van stedenbouw bewaren en versterken.

Nadelen:

- Ingewikkeld ontwikkelproces
- Actieve sturing van de gemeente nodig
- Geen korte termijn optie.

5. Voor wie bouwen we?



Wat gaan we bouwen, en voor wie?

Woonmilieus en doelgroepen

Deventer heeft een aantal opgaven en ambities die nauw verbonden zijn met de woningbouwopgave. Zo is er een grote opgave op het gebied van ouderenhuisvesting, en willen we onze stad verjongen en de arbeidsmarkt divers en dynamisch houden. Een diversiteit in doelgroepen houdt om diverse woonoplossingen. Naast de vraag **waar** er gebouwd moet worden, moet er daarom ook goed worden nagedacht over **wat** we bouwen en **voor wie** we bouwen. In dit hoofdstuk reflecteren we op de verschillende doelgroepen waar we voor willen bouwen, en welke woonmilieus daaraan kunnen bijdragen, en hun kans om bij te dragen aan een gezonde en duurzame invulling van de woonopgave.

Algemene uitgangspunten

Voldoende, betaalbaar en divers

- Met Wonen-Ruimte-Stad geven we stap voor stap invulling aan de ambitie voor het toevoegen van extra woningen aan Deventer. Daarbij houden we rekening met plannen waar we nu al aan werken en programmeren we met het oog op de middellange en lange termijn.

- We borgen een evenwichtig woningbouwprogramma met voldoende betaalbare woningen. Gemeentebreed gaan we bij nieuwe plannen uit van 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur. Zo houden we samen met de corporaties de omvang van de voorraad sociale huurwoningen op peil.

- Deventer hanteert het principe van een ongedeelde samenleving. Dit houdt in dat we inzetten op gemengde wijken met een gevarieerd woningaanbod. Daarbij hebben we aandacht voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen.

Aandacht voor ouderen

De vergrijzingsgolf waar heel Nederland mee te maken heeft en nog meer zal krijgen, vraagt om een extra inzet op het realiseren van passende woonvormen voor ouderen. We willen dat onze oudere inwoners zoveel mogelijk en met eigen regie langer zelfstandig kunnen wonen. Daarom zetten we in op het bouwen van nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen. Dit kan tegelijkertijd zorgen voor een betere doorstroming waardoor woningen in de bestaande bouw weer beschikbaar worden voor jongeren en starters.

Algemene uitgangspunten (vervolg)

Verjongen en arbeidsmarkt versterken

Deventer heeft de ambitie om met onder andere de stadscampus Kien en start-up en scale-up programma's bij te dragen aan de vernieuwing en versterking van de economie die maatschappelijke waarde toevoegt en de arbeidsproductiviteit verhoogt. Ook de verandering van werk en economische groei zal bij bedrijven zorgen voor een grotere zoektocht naar het binden van talent. Deze ontwikkelingen leiden naar verwachting jaarlijks tot een toenemende vraag naar "talenten" die de regio Deventer aan haar zal moeten binden. Concreet vraagt dit om het bouwen voor de brede beroepsbevolking, met een focus op het aantrekken van mensen met opleidingsniveau MBO 4 en hoger, maatschappelijke sleutelberoepen en een aandeel voor echte topfuncties. Arbeidsmigranten zijn een bijzondere doelgroep waar de arbeidsmarkt niet zonder kan. Ook daar dient de woningbouwambitie in te voorzien.

Concluderend

Voor wie bouwen we?

- De autonome groei van Deventenaren
- Ouderen/senioren
- Versterkers van de arbeidsmarkt (beroepsbevolking, kenniswerkers, arbeidsmigranten)

Wat bouwen we?

- Een gezonde mix van koopwoningen en huurwoningen;
- Woningen in verschillende prijscategorieën;
- Woningen geschikt voor ouderen;
- Aansprekende projecten voor de creatieve stedeling om ook talent van buiten te blijven aanspreken;
- Diverse woonoplossingen voor arbeidsmigranten.

Vervolg

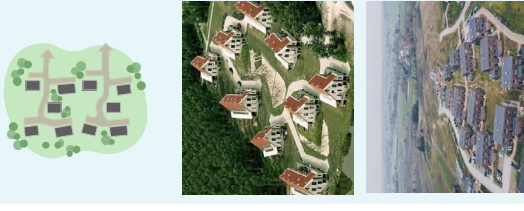
We hebben globaal goed in beeld welke doelgroepen we willen binden aan Deventer. Het vraagt echter nog verder onderzoek en uitwerking om ook concreet te maken hoe deze groepen er precies uit zien, wat hun woonwensen zijn, en hoe we hen via het woonaanbod aan Deventer kunnen binden. Dit onderzoek gaan we de komende periode uitvoeren. Uiteindelijk zal dat ook leiden tot een meer concrete programmatische vertaling voor de verschillende woningbouwprojecten.

Woonmilieus

De Deventer woningbouw ambitie moet bijdragen aan woonoplossingen voor diverse doelgroepen. In dit hoofdstuk zoomen we in op doelgroepen en hun woonwensen en reflecteren we op enkele woonmilieus die deze woonwensen vertalen.

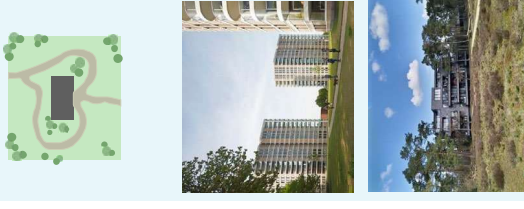
Op de volgende pagina's worden deze vier woonmilieus verder besproken en geanalyseerd: clusters in het groen, stedelijk parkwonen, groen stadskwartier, woon-werkkwartier.

Clusters in het groen



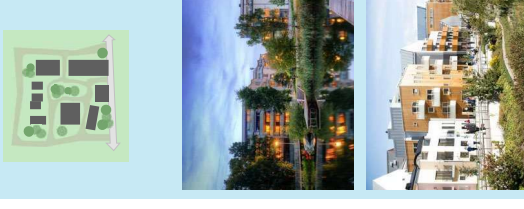
FSI: 0.2 - 0.4
MXI: 0.9

Stedelijk parkwonen



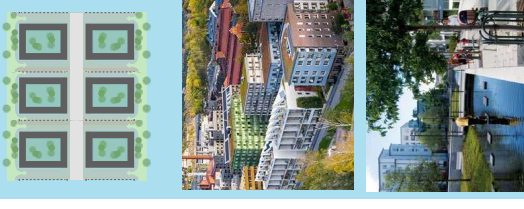
FSI: 0.6 - 0.8
MXI: 0.9

Groen stadskwartier



FSI: 1.2 - 1.5
MXI: 0.8

Woon-werkkwartier



FSI: 1.2 - 1.4
MXI: 0.

Bron: Urhan, Deventer Bouwt. Toekomst van het wonen.

Opstromende gezinnen
1.000-1.500
Stads (gezins)woningen



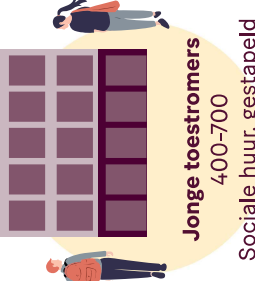
Stedelingen
750-1.000
Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen



Stadse topklasse
500-800
Penthouses een vrijstaande woningen buiten de stad



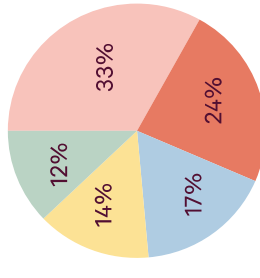
Jonge toestromers
400-700
Sociale huur, gestapeld



Stedelijke pioniers
400-500
Compact, stedelijk, betaalbaar



Mogelijke verhouding doelgroepen



Bron: KAW onderzoek
Doelgroepen en aantallen zijn indicatief

Clusters in het groen

Clusters in het groen



FSI: 0.2 - 0.4

MXI: 0.9

Voordelen:

- Kansrijk voor "Stadse topklasse" en "Opstromende gezinnen".
- Matig kansrijk voor "Stedelingen".
- Grote woningen in hoogwaardige groen.
- Toepasbaar op kleine schaal.
- Afhechten van rafelranden aan de groene stadsrandzone.
- Kansrijk voor kleinschalige initiatieven van collectieve woonvormen.

Nadelen:

- Verlies van open landschap.
- Minder betaalbaar.
- Niet kansrijk voor jongeren en stedelingen.
- Grote ruimtelijke footprint vanwege lage dichtheden, daarom alleen kleinschalig toe te passen.
- Lage bijdrage aan andere programma's.
- Hoog auto afhankelijkheid leidt tot meer druk op verkeersinfra.
- Monofunctioneel met zeer beperkte draagkracht voor voorzieningen en risico op levenloze wijken.



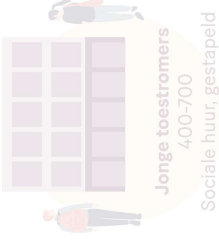
Opstromende gezinnen
1.000-1.500
Stads (gezins)woningen



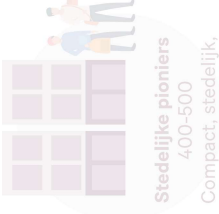
Stedelingen
750-1.000
Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen



Stadse topklasse
500-800
Penthouses en vrijsstaande woningen buiten de stad



Jonge toestromers
400-700
Sociale huur, gestapeld



Stedelijke pioniers
400-500
Compact, stedelijk, betaalbaar

Bron: KAW onderzoek

Doelgroepen en aantallen zijn indicatief

Stedelijk parkwonen

Stedelijk parkwonen



FSI: 0.6 – 0.8
MXI: 0.9

Voordelen:

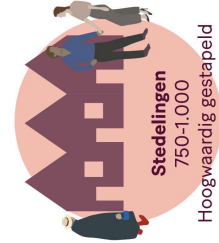
- Kansrijk voor "Stedelingen" en "Stadse topklasse".
- Matig kansrijk voor "Opstromende gezinnen".
- Toepasbaar op kleine schaal.
- Afhechten van rafelranden aan de groene stadsrandzone.

Nadelen:

- Verlies van open landschap, zij het met beperkte footprint.
- Mogelijk niet goedkoop.
- Minder betaalbaar.
- Niet kansrijk voor jongeren.
- Minder kansrijk voor stedelijke pioniers.



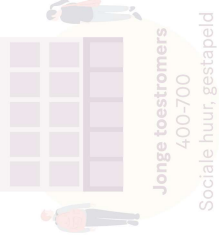
Opstromende gezinnen
1.000-1.500
Stads (gezins)woningen



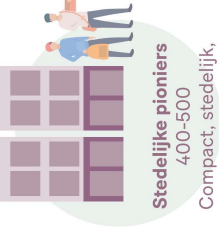
Stedelingen
750-1.000
Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen



Stadse topklasse
500-800
Penthouses en vrijsstaande woningen buiten de stad



Jonge toestromers
400-700
Sociale huur, gestapeld



Stedelijke pioniers
400-500
Compact, stedelijk, betaalbaar

Groen stadskwartier

Groen stadskwartier



FSI: 1.2 - 1.5

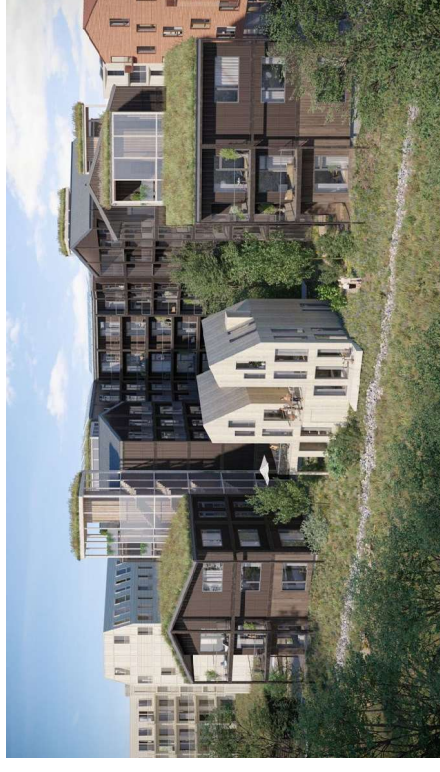
MXI: 0.8

Voordelen:

- Kansrijk voor de talentopgave en voor alle doelgroepen.
- Biedt kansen voor functiemenging en nieuwe werklocaties
- Grote kans voor mix van woningsoorten.
- Vergroot draagkracht bestaande voorzieningen.
- Toe te passen op grote schaal vanwege kleine footprint/hoge dichtheid.

Nadelen:

- Hogere eisen aan kwaliteit publieke ruimtes door hoge dichtheid in combinatie met beperkte publieke ruimte.
- Aandacht voor balans tussen rust en reuring.



Opstroomende gezinnen
1.000-1.500

Stads (gezins)woningen



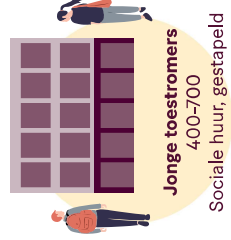
Stedelingen
750-1.000

Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen



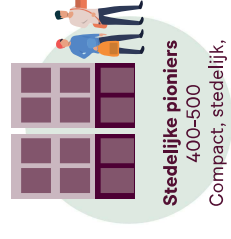
Stadse topklasse
500-800

Penthouses en vrijstaande woningen buiten de stad



Jonge toestromers
400-700

Sociale huur, gestapeld



Stedelijke pioniers
400-500

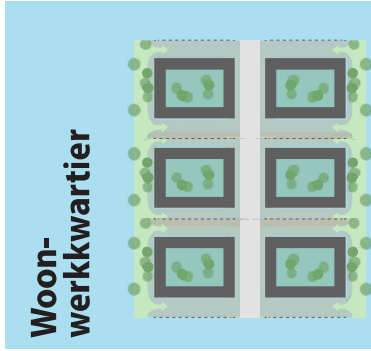
Compact, stedelijk, betaalbaar

Bron: KAW onderzoek

Doelgroepen en aantallen zijn indicatief

Woon-werkkwartier

“Stadse woonblokken gecombineerd met industrieel erfgoed en stedelijk groen en water. Functiemenging is uitgangspunt waarbij grote en kleine schaal worden gemengd.”



FSI: 1.2 - 1.4
MXI: 0.

Voordelen:

- Kansrijk voor de talentopgave en voor alle doelgroepen, vooral “Stedelingen”, “Stedelijke pioniers” en “Jonge toestromers”.
- Grote kans voor functiemenging en nieuwe werkruimtes.
- Grote kans voor mix van woningsoorten.
- Vergroot draagkracht bestaande voorzieningen en zachte mobiliteitsinfrastructuur.
- Aantrekkelijke en innovatieve woon-werkmilieus.

Nadelen:

- Mogelijk conflict met nodige uitbreiding werklocaties verdringing bestaande werkgelegenheden.
- Hogere eisen aan kwaliteit publieke ruimtes door hogere dichtheid in combinatie met beperkte publieke ruimte.
- Aandacht voor balans tussen rust en reuring.



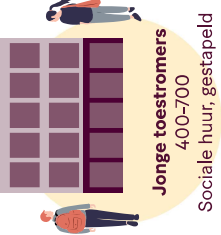
Opstroomende gezinnen
1.000-1.500
Stads (gezins)woningen



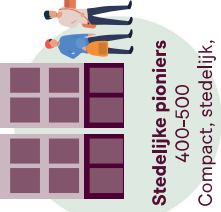
Stedelingen
750-1.000
Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen



Stadsse topklasse
500-800
Penthouses en vrijsstaande woningen buiten de stad



Jonge toestromers
400-700
Sociale huur, gestapeld



Stedelijke pioniers
400-500
Compact, stedelijk, betaalbaar

Bron: KAW onderzoek
Doelgroepen en aantallen zijn indicatief

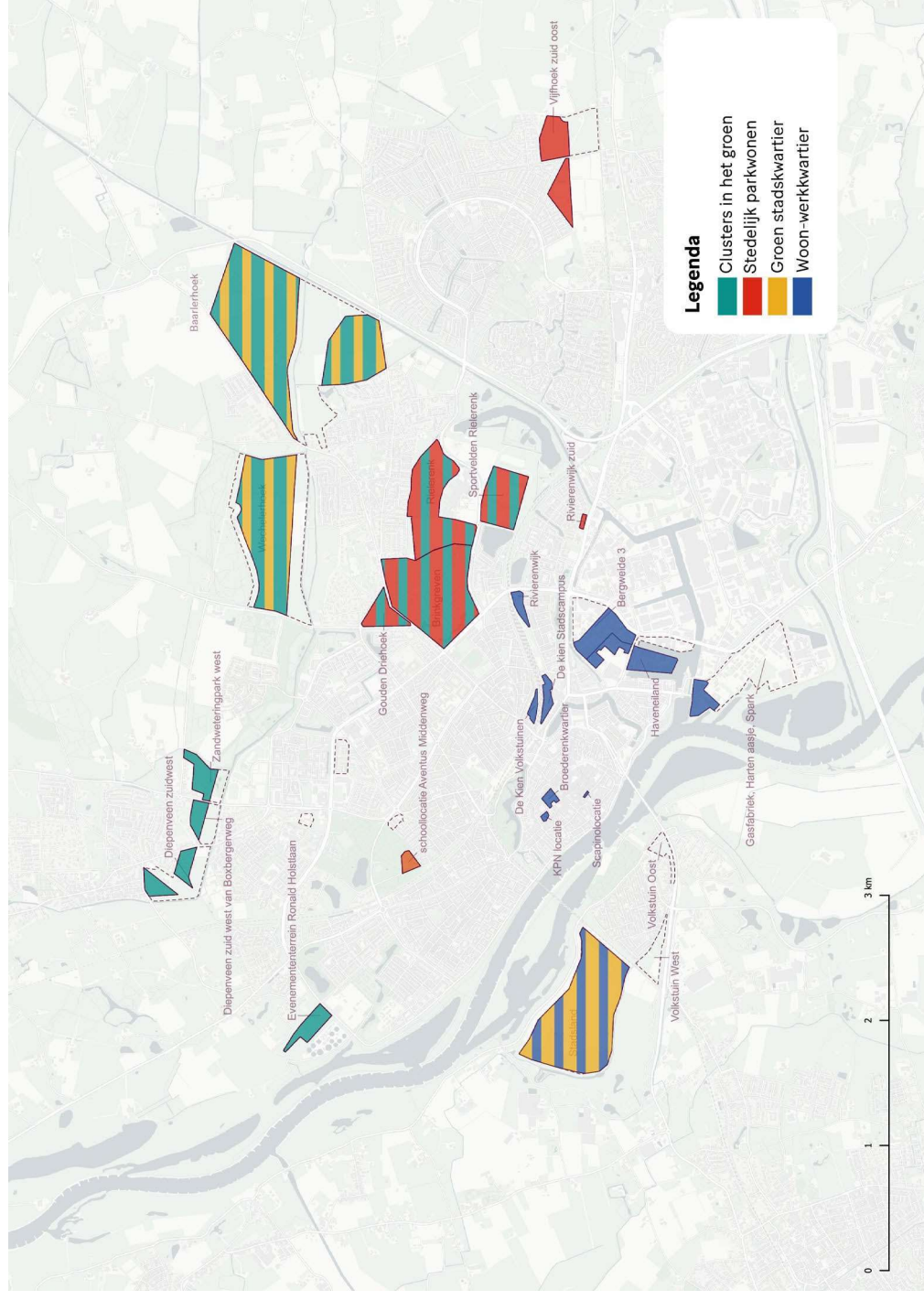
Woonmilieus geadviseerd per locatie

Deze woonmilieus geven een richting aan voor het vervolg. Het betreft nog geen definitieve keuze. Een uiteindelijk besluit over het programma en daarbij horende woonmilieus zal aan de orde zijn als een locatie tot ontwikkeling komt.

Voor een aantal zoeklocaties zijn meerdere mogelijk en dienen verder onderzocht te worden. Deze woonmilieus zijn een richting uit dit tussenproduct, en geen definitieve keuze. Een uiteindelijke beslissing over het juiste programma voor elke locatie zal in de toekomst worden genomen.

Zo is er bewust gekozen om voor de noordelijke zoeklocaties ook milieus met hogere dichtheid te onderzoeken omdat dit een aantal randvoorwaarden kan vergemakkelijken, zoals beschreven in de kerndilemma's. Voor Stadsland kan ook gedacht worden aan een mix van wonen en werken met een hogere dichtheid wonen. Hier zou het woonmilieu Groen stadskwartier passend kunnen zijn. Met welke werkvormen het wonen gemixt kan worden, zal verder onderzocht moeten worden.

Uiteindelijk worden de keuzes hierover gemaakt op het moment dat de planvorming voor specifieke locaties wordt opgestart.



6. Drie mogelijke ontwikkelrichtingen

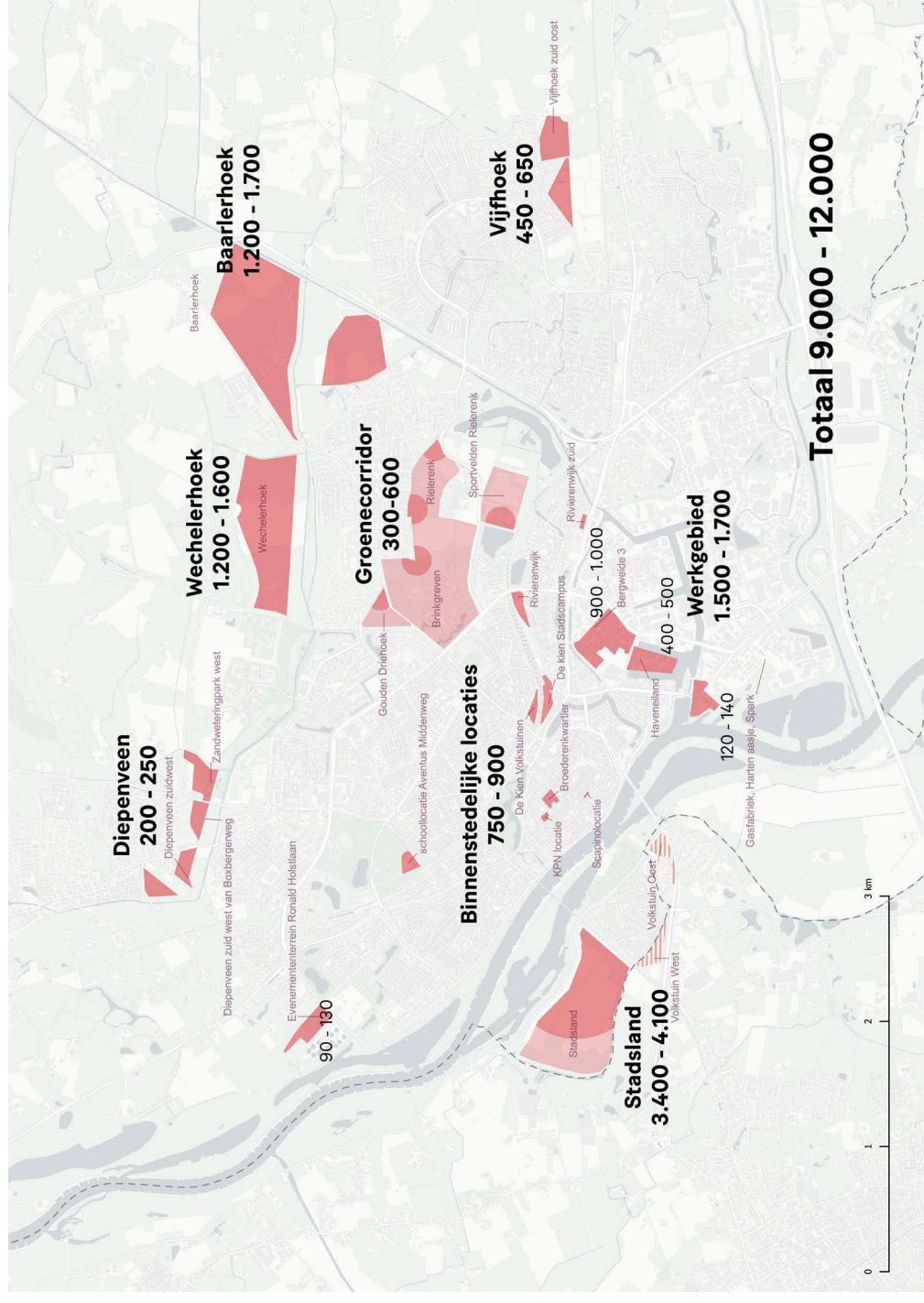


Niet alle locaties zijn nodig

De kaart op deze pagina geeft de verdeling van de plancapaciteit weer, wanneer we de zoeklocaties vanuit alle verschillende thema's bekijken en rekening houden met de randvoorwaarden per thema. Hierbij hanteren we de indicatieve dichtheden uit de voorkeurswoonmilieus zoals eerder beschreven. Wat blijkt?

We hoeven vandaag niet alle locaties te ontwikkelen om aan onze opgave van 5.000 extra woningen te voldoen. Dit geeft ruimte om slimme combinaties of ontwikkelrichtingen te maken. Ontwikkelrichtingen waarbij:

- Zoveel mogelijk win-wins worden gemaakt met andere ambities en opgaven.
- Voldoende variatie in woonmilieus en doelgroepen gerealiseerd wordt.
- Een gezonde balans bestaat tussen ontwikkelpotentieel op de korte, middellange en lange termijn.
- Niet alle grote dilemma's en keuzes hoeven samen te komen, omdat niet alle locaties nodig zijn.



Hoe kiezen we dan?

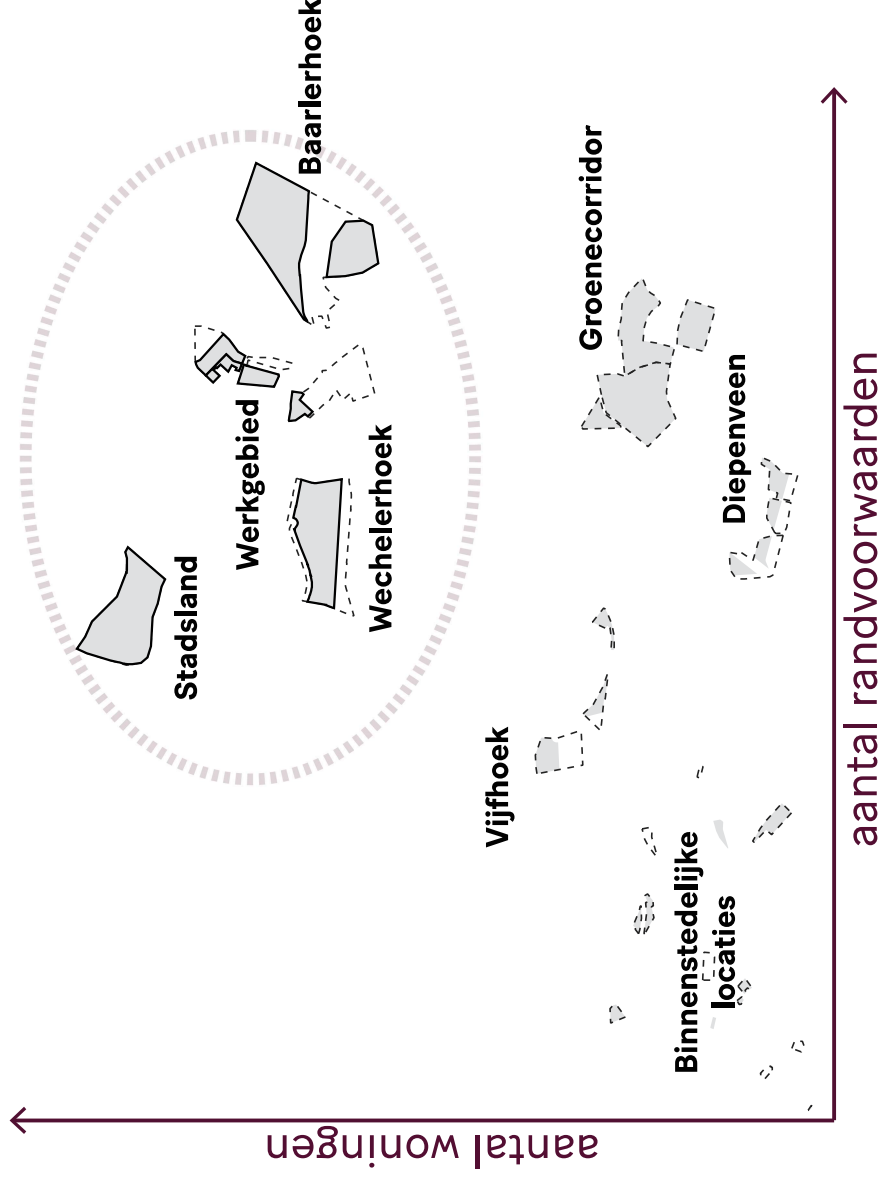
Met verschillende zoeklocaties, KPI's en ruimtelijke thema's is het gemakkelijk om te verdwalen in de enorme complexiteit van de woonopgave. Daarom is het noodzakelijk om prioriteiten te stellen en te bepalen welke kernproblemen nu echt om een keuze vragen.

Om te kunnen prioriteren, maken we voor alle zoeklocaties de volgende afwegingen:

- Hoeveel woningen kunnen er gerealiseerd worden?
- Hoeveel randvoorwaarden kent een locatie en hoe zwaar wegen deze randvoorwaarden?

Dit heeft geleid tot de matrix hiernaast. Deze geeft inzicht in de locaties die relatief weinig woningen toevoegen, maar wel met beperkte randvoorwaarden kunnen worden gerealiseerd (links onderaan). Daarnaast toont het ook de vier locaties waar we echt impact kunnen hebben op de woonopgave, maar die helaas ook net de grootste randvoorwaarden kennen. Dit betekent dat ze niet kunnen worden gerealiseerd zonder extra aandacht voor de andere thema's.

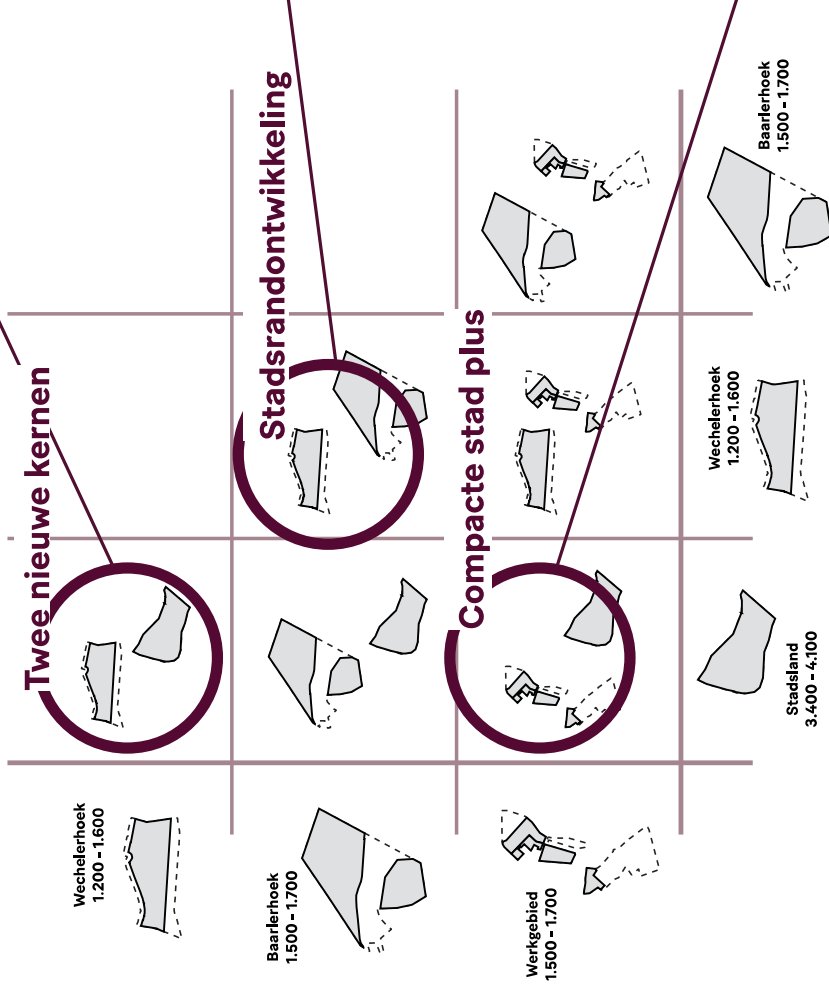
Deze vier locaties: Stadsland, Werkgebieden, Baarlerhoek en Wechelerhoek, zijn cruciaal voor het behalen van de woonambitie van Deventer.



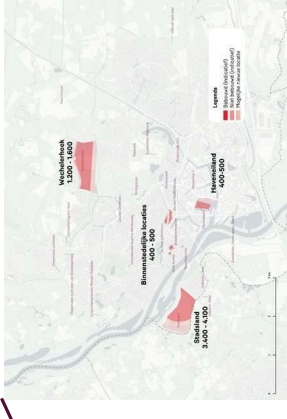
Mogelijke ontwikkelrichtingen

Elk van de vier grote zoeklocaties kan circa 1.000-2.000 woningen bijdragen aan de woonopgave, zo niet meer. Dit betekent dat, in combinatie met een paar kleinere gebieden, **er slechts twee van deze locaties nodig zijn om de uiteindelijke doelstelling van 5.000 woningen te behalen.**

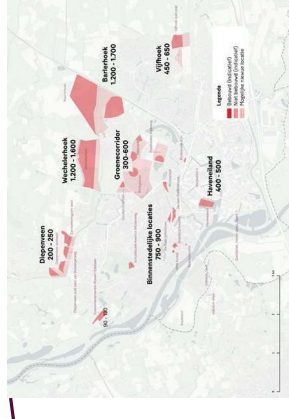
In samenspraak met alle ruimtelijke thema's, hun randvoorwaarden en koppelkansen, hebben we drie ontwikkelrichtingen geselecteerd die een coherent en interessant verhaal voor de toekomst van de stad verbeelden. Deze drie ontwikkelrichtingen worden verder toegelicht op de volgende pagina's.



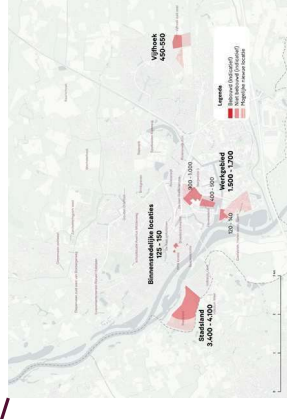
Twee nieuwe kernen
5.300 – 6.700 woningen
~80ha bebouwd



Stadsrandontwikkeling
4.500 - 6.400 woningen
~155ha bebouwd



Compacte stad plus
5.400 – 6.600 woningen
~75ha bebouwd



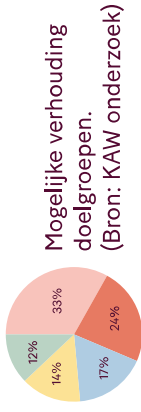
Ontwikkelrichting 2: Compacte stad plus

Nieuwbouw: **Footprint:**
+5.400-6.600 **75 ha**

Mogelijke fasering:

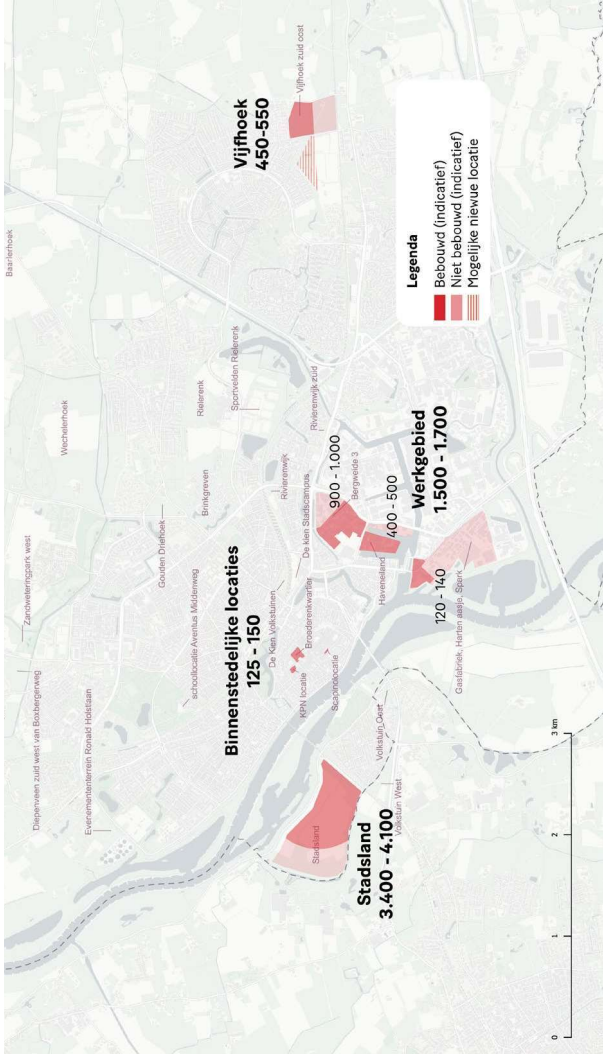
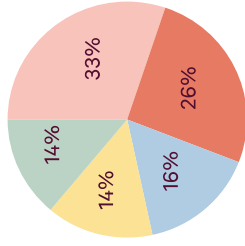
Korte termijn (tot 2035): Lange termijn (na 2035):
 Vijfhoek, Haveneiland Stadsland, Bergweide 3, Gasfabriek

Woonmilieus en doelgroepen:



Weinig locaties voor de korte termijn

Alle doelgroepen worden goed bediend.



Meekoppelkansen en conflicten:

Landschap	<ul style="list-style-type: none"> Beperkt verlies aan open landschap (in vergelijking met andere richtingen)
Mobiliteit	<ul style="list-style-type: none"> Beperkte druk op bestaande infra en afwaardering IJsselskade. Alle locaties goed bereikbaar vanaf het station.
Economie en energie	<ul style="list-style-type: none"> Goed passende woonmilieus voor beoogde economische profielen
Sociale domein	<ul style="list-style-type: none"> Nieuwe kern in Stadsland met mogelijke link met Twello en beter voorzieningenniveau voor De Worp.

Landschap	<ul style="list-style-type: none"> Verlies aan bedrijven betekent extra claims op het open landschap voor nieuwe zoekgebieden voor werklocaties. Verlies aan open landschap in Stadsland. Conflict met IJssel-bypass reservering.
Economie en energie	<ul style="list-style-type: none"> Verlies aan bestaande bedrijven binnen zoekgebieden leggen druk op werkambitie en op verhuizen bestaande bedrijven. Mogelijk conflict met milieuoctouren van naastliggende bedrijven.
Sociale domein	<ul style="list-style-type: none"> Mogelijk conflict met omliggende dorpen

Advies en verder onderzoek:

- Gesprek met Rijk:**
- Helderheid krijgen over zekerheid, randvoorwaarden en effectieve ruimteclaim van de IJssel-bypass reservering.
- Woon-werklocaties:**
- Start op de korte termijn met locaties buiten de milieuoctouren van omliggende bedrijven in Haveneiland. Andere locaties moeten samengaan met de verhuizing/transformatie van de bedrijven van deze milieuoctouren.
 - Heb aandacht voor de woon-werkvorm om te voorkomen dat wonen werken verdringt. Het moet samen kunnen bestaan.
- Zoek naar andere transformatie/intensiveringslocaties** op de bedrijventerreinen om werkfuncties te intensiveren en mogelijke bijkomende locaties te identificeren.
- Onderzoek de mogelijke en nodige milieuoctouren** om voldoende ruimte voor verschillende typen bedrijven en voor de circulaire economie te realiseren.

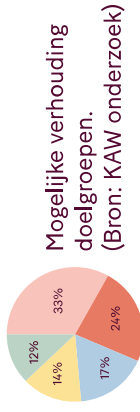
Ontwikkelrichting 3: Twee nieuwe kernen

Nieuwbouw: **Footprint:**
+5.300-6.700 **80 ha**

Mogelijke fasering:

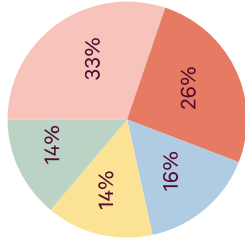
Korte termijn (tot 2035): Lange termijn (na 2035):
 Wechelerhoek, Haveneiland Stadsland

Woonmilieus en doelgroepen:



Goede spreiding in de tijd

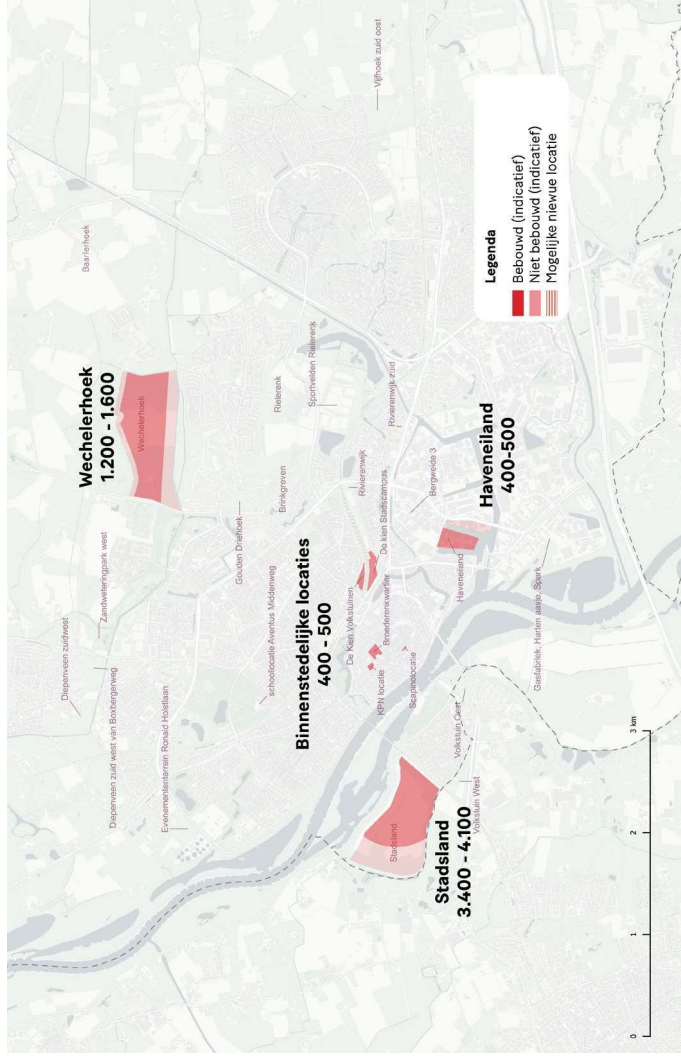
Alle doelgroep- en worden goed bediend.



Meekoppelkansen en conflicten:

- Landschap**
- Mogelijkheid om stadsrandzone mee door te ontwikkelen met 25ha Weteringzone
- Mobiliteit**
- Bijdrage aan 3de brug en afwaardering IJsselskade
 - Alle locaties goed bereikbaar vanaf het station
- Economie en energie**
- Goed passende woonmilieus voor economisch profiel
 - Bepaalde conflicten met bedrijventerreinen
- Sociale domein**
- Nieuwe kern in Stadsland met mogelijke link met Twello en beter voorzieningenniveau voor De Worp.

- Landschap**
- Verlies aan landbouwareaal met landschappelijke waarden.
 - Conflict met IJssel-bypass reservering
 - Extra druk op NNN-natuur en Zandweteringpark.
- Mobiliteit**
- Grote extra verkeersdruk op noordrand die al aan max. capaciteit zit bij auto-nome groei.
 - Mogelijke grote auto-afhankelijkheid door moeilijker bereikbaarheid voorzieningen en OV.
- Economie en energie**
- Verlies aan bestaande bedrijven binnen zoekgebied Haveneiland.
 - Mogelijk conflict met milieuoctouren van naastliggende bedrijven.
- Sociale domein**
- Mogelijk conflict met omliggende dorpen



Advies en verder onderzoek:

- Gesprek met Rijk:**
- Helderheid krijgen over zekerheid, randvoorwaarden en effectieve ruimteclaim van de IJssel-bypass reservering.
- Woon-werklocaties:**
- Start op de korte termijn met locaties buiten de milieuoctouren van omliggende bedrijven in Haveneiland.
 - Andere locaties moeten samengaan met de verhuizing/transformatie van de bedrijven van deze milieuoctouren.
 - Heb aandacht voor de woon-werkvorm om te voorkomen dat wonen werken verdringt. Het moet samen kunnen bestaan.
- Onderzoek hogere dichtheden in Wechelerhoek.**
- Verken de mogelijkheid om meer en diversere woningen te realiseren in Wechelerhoek:
 - Huidige aantallen: 1.200-1.600 woningen. Allen geschikt voor maatschappelijke voorzieningen.
 - Alternatief: ontwikkeling met woonmilieu van groen stadskwartier. Meer diverse woningen met zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen, met als doel een levendige wijk met een beperkte ruimtelijke footprint.

7. Eindadvies



Eindadvies

Hoe verder?

- 1. Maak slimme combinaties; niet alle locaties zijn nodig op de korte termijn.** Alle benoemde locaties uit fase 1 samen kunnen ca. 9.000 tot 12.000 woningen opleveren. Dit is meer dan de 5.000 woningen die we nu nodig hebben. Daarom is het niet nodig om alle locaties te ontwikkelen. Dit maakt het mogelijk om een slimme combinaties te maken die maximaal bijdragen aan de woonopgave, de juiste doelgroepen aantrekken en die bijdragen aan de andere ambities op groen, mobiliteit, economie, etc. De drie ontwikkelrichtingen geven een eerste denkrichting van mogelijke slimme combinaties. Welke combinatie willen we verder verkennen?
- 2. Ontwikkel niet alle vier de grote locaties; dit cumuleert ook grotere dilemma's (pick your battle).** Aan de vier grote ontwikkellocaties (Stadsland, de werkgebieden, Wechelerhoek en Baarlerhoek), hangen ook de grootste keuzes en dilemma's. Met twee van deze vier locaties raken we in alle ontwikkelrichtingen aan onze woningbouwdoelstelling. Zo vermijden we dat we alle grotere dilemma's moeten oplossen voor we echte stappen in de woningbouw kunnen maken.
 - *Stadsland bevindt zich op de reservering voor een IJssel-bypass. Om duidelijkheid te krijgen over de werkelijke omvang en behoefte van de bypass is een gesprek met het Rijk nodig.*
 - *De transformatie van werkgebieden houdt het verlies/herlokalisatie van bestaande bedrijven in. Dit betekent dat elders extra ruimte moet worden gevonden. Waar dit zou kunnen moet verder onderzocht worden. Er is nog een gradatie mogelijk waar toch al op kortere termijn met Haveneiland en Roto wordt ingezet. Bergweide 3 kan dan op langere termijn onderzocht worden.*

- *De ontwikkeling van Wechelerhoek en Baarlerhoek moet afgewogen worden tegen de ambities voor klimaat en landschap en de mobiliteitsimpact moet verder onderzocht worden. Daarnaast ligt er een verschil in regie en investering: Wechelerhoek, met een actieve rol voor de gemeente, betekent regie pakken en investeren. Baarlerhoek betekent eerder faciliteren en misschien minder investeren, maar ook minder regie en tempo. Welke ruimtevraag heeft hier prioriteit en in welke vorm willen we dan eventueel ontwikkelen?*
- 3. Maak nu stappen met de binnenstedelijke locaties en maak de grote keuzes in samenhang met de Omgevingsvisie.** Uit alle onderzochte ontwikkelrichtingen blijkt dat de binnenstedelijke locaties heel kansrijk zijn. Deze kunnen we oprekken tot 750-900 woningen die op korte termijn gebouwd kunnen worden. Daarnaast lijkt Haveneiland (ca. 500) ook zeer kansrijk op kortere termijn en zou dit zeker deel kunnen uitmaken van het uiteindelijke combinatiescenario. Van de vier grote ontwikkellocaties (Stadsland, de werkgebieden, Wechelerhoek en Baarlerhoek), zijn er maar twee nodig om de woonambitie te halen. Aan elk van deze locaties hangen een of meerdere dilemma's die een sterke impact hebben op hoe de rest van de stad of andere ambities zich kunnen ontwikkelen. Om een lock-in te vermijden met andere ambities en opgaven raden we aan om de keuze voor deze twee grote locaties te maken in samenhang met het traject van de Omgevingsvisie. Dit hoeft niet te betekenen dat de Omgevingsvisie klaar moet zijn. Gedurende het traject kan relatief snel duidelijk worden welke richtingen mogelijk zijn. Deze input kan dan terugkomen naar het traject Wonen Ruimte Stad. Zo kunnen alle belangen en ambities in samenhang bekeken worden en kan een onderbouwde keuze voor de grote ontwikkellocaties gemaakt worden.

Ontwikkelprincipes vanuit gezondheid:

Uit de gezondheidsquickscan (hoofdstuk 2) kunnen ontwikkelprincipes worden opgesomd.

- 1. Zorg voor voldoende draagkracht voor voorzieningen.** Zo heeft iedereen binnen wandel- en fietsafstand toegang tot zorg, voeding, ontmoeten, onderwijs, etc. en maken we levendige wijken.
- 2. Behoudt ruimte voor natuur en water.** Zo blijven onze wijken koel en groen met veel ontspannings- en speelmogelijkheden. Een plezier voor mens en dier!
- 3. Zet in op wandelen, fietsen en OV.** Zo stimuleren we elke dag bewegen en verminderen we de luchtvervuiling, verkeersongevallen en maken we ruimte vrij in de straat voor vergroenen en ontmoeten.
- 4. Hou divers werk dichtbij wonen.** Zo geven we iedereen de kans om dichtbij huis te werken en al wandelend, fietsend of met OV naar het werk te gaan. Niet alleen voor kenniswerk maar ook voor praktijkwerk.
- 5. Zet in op kwalitatieve dichtheid.** Zo kunnen we levendige wijken maken met publieke ruimte en voorzieningen die dagelijks intensief gebruikt worden, afgewisseld met rustige groenruimte. Dit stimuleert ontmoeten en sociale cohesie en verlaagt het risico op eenzaamheid.

Hoe verder op korte termijn?

We raden aan om op korte termijn te beslissen welke **ontwikkelrichtingen verder verkend kunnen worden**. Welke lijken het meest kansrijk en kunnen verder verdiept worden?

Daarnaast kan er ook al **een voorkeur gegeven worden welke van de vier grote ontwikkellocaties** verder verkend kunnen worden. Zijn er locaties die vandaag afvallen of die net een lichte voorkeur hebben?

Hoe verder op langere termijn?

We raden aan om eerst het traject van de Omgevingsvisie verder in te vullen en hierbinnen integraal afgewogen keuzes te maken over de ontwikkellocaties en -richting. Wanneer dit helderder is, kunnen in een volgende fase van de Toekomstvisie Wonen voor de gekozen ontwikkelrichting of locaties minstens de volgende zaken verder onderzocht worden:

- Fasering
- Financiële implicaties en investeringsagenda
- Rol van de gemeente en andere partijen
- Doorvertaling van woonmilieus naar concreter programma.

Colofon

Deze studie is uitgevoerd door PosadMaxwan in gezamenlijke opdracht van de gemeente Deventer.

Posad Maxwan:

Stefano Agliati, Marianne Lefever, Megan Visscher

Gemeente Deventer:

Erik van de Poll, Margriet Achtereekte, Ingrid Bomhof de Krosse, Lucas Brons, Tom Draisma, Maarten Hanekamp, Bart Hulscher, Jennifer Nijboer, Elly Ruiters, Marlies Spreen, Marcel Udink

Omslagfoto:

MDH Uitgeverij

Posad Maxwan

Binckhorstlaan 36

2516 BE Den Haag

tel: 070 322 2869

stefano.agliati@posadmaxwan.nl

Mei, 2024

POSAD MAXWAN
strategy x design



Bijlage 1: Participatie

*Betreft concept kaarten gebruikt voor analyse; hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.
Dit geldt voor alle kaarten in dit document.*

Intern atelier

Deelnemers

Intern betrokken beleidsafdelingen van binnen Gemeente Deventer

Doel en vragen

Deel 1: Welke relatie ligt er met jouw professie? Is dit sturend en waar moeten we in de uitwerking rekening mee houden?

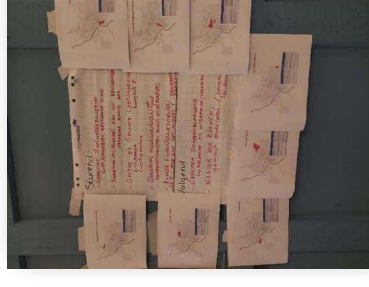
Deel 2: Hoe kijk jij vanuit jouw professie naar de verschillende locaties? Welk woonmilieu zou het meest passend zijn?

Uitkomst

Start van de analyse en inventarisatie van alle relevante onderwerpen voor de toekomstige huisvesting van Deventer. Eerst wordt er onderscheid gemaakt tussen sturende en volgende onderwerpen, wat heeft geholpen bij het prioriteren van de onderwerpen die zwaarder wegen in de discussie.

Voorbeelden van sturende onderwerpen zijn: water- en bodemonderzoek, verdichting versus uitbreiding, betaalbaarheid, link tussen voorzieningen en doelgroepen, economie en werkgelegenheid.

Voorbeelden van volgende onderwerpen zijn: capaciteit van het beheerorganisatie, bouwmethode, instrumenten voor grondbeleid, woonmilieus.



Sturend:

- water en bodem sturend bij ruimtelijke ontwikkelingen (dit geldt voor alle lage gebieden maar ook gebieden langs de IJssel w.o het stadsland).
- Capaciteit Roodwaterzuivering (afkoppeling bestaande stad)
- Inbreiding (hoeveel kan de bestaand openbare ruimte aan?)
- Groene en gezonde leefomgeving (maken en behouden. Met focus op kwaliteit)
- Goedkope huurwoningen (ook voor de aamdacht groepen zoals asielzoekers)
- Andere financieringsvormen
- Lef. Hoe kan het anders? (Voorbeeldfunctie)

Volgend:

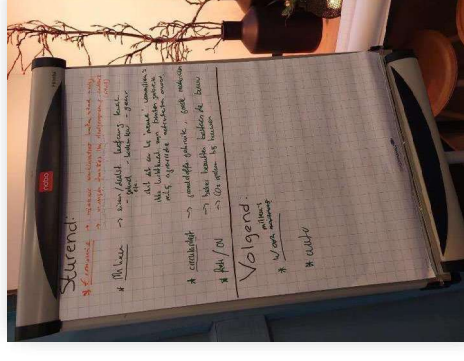
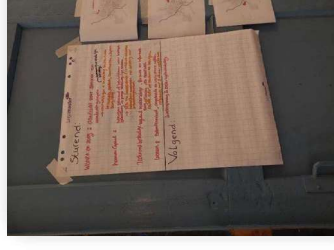
- Capaciteit beheersorganisatie (belasting bij voorbereiding/inbreiding)
- Manier van bouwen (Gebruik van materialen: Circulair en biobased bouwen)

Sturend:

- Economie: (1) Nieuwe werklocaties buiten de stad nodig, (2) mensen...
- Milieu: Eisen doelstelling leefkwaliteit, geluid, bodemkwaliteit, geur etc. Sluit dit aan bij nieuwe woonmilieus. IHKV-luchtkwaliteit zijn buiten gebieden nabij agrarische activiteiten onvriendelijk
- Circulariteit: grondstoffen gebruik, goede materialen, beter benutten bestaande bouw, CO2 opstaan bij bouwen

Volgend:

- Woonmilieus
- Auto



Atelier 2

Agenda 3h (14u – 17u)

Deel I – Presentatie “Kansenkaart wonen”

14.10 – 14.20 Inloop + intro

14.20 – 15.10 “Kansenkaart wonen” – presentatie ruimtelijke richtingen + groepsdiscussie

15.10 – 15.30 pauze

Deel II – Interactieve sessie “Welke keuzes willen we maken?”

15.30 – 15.40 Toelichting break-out oefening

15.40 – 16.30 Break-out sessies

16.30 – 17.00 Terugkoppeling, discussie en wrap-up

Deelnemers

Project team Wonen Ruimte Stad van binnen Gemeente Deventer

Doel en vragen

Delen en bespreken de **ruimtelijke richtingen** die **5.000 nieuwe woningen** kunnen realiseren, en om de **kerndilemma’s** erachter te bespreken.

We hebben jullie hulp nodig met de volgende vragen:

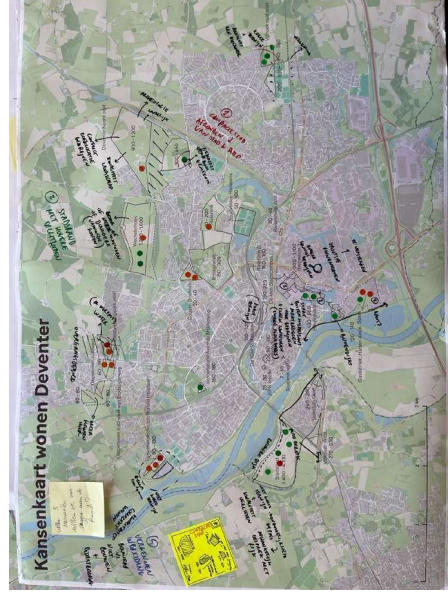
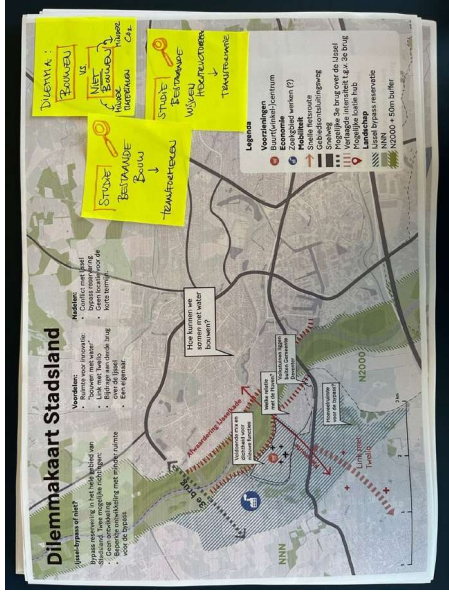
1. Welke locaties zijn echt noodzakelijk om 5.000 huizen te realiseren?
2. Welke locaties kunnen de meeste voordelen bieden voor Deventer?
3. Hoe gaan we om met de dilemma’s achter deze locaties?

Uitkomst

Twee break-out-groepen hebben gekeken naar de zoeklocaties en inzichten gedeeld over de meest en minst wenselijke locaties om te realiseren in Deventer. Op de meeste gebieden was er overeenstemming tussen de groepen en onder de deelnemers. Onder de meest gewenste locaties bevinden zich: Haveneiland, locaties in het stadscentrum. Onder de minst gewenste locaties bevinden zich: Gouden Driehoek, Baarlerhoek, Evenemententerrein R. Holstlaan. De meest besproken locaties zijn: Stadsland, Bergweide 3, Wechelerhoek. De problemen en dilemma’s achter deze locaties worden verder uitgewerkt op pagina’s 25 tot 28.

Er werd een nieuw belangrijk dilemma naar voren gebracht: bouwen vs. niet bouwen. Er is al veel bouwvoorraad in Deventer, hoe kan deze het beste worden gebruikt? Inzichten uit deze discussie worden samengevat op pagina 29 van dit rapport.

Aan het einde kwamen de twee groepen bij elkaar en finaliseerden de drie ontwikkelingsrichtingen voor de stad Deventer, die worden beschreven in hoofdstuk 6 van dit tussenproduct.



Atelier 3

Agenda 2h (19u – 21u)

Deel I – Inzichten uit de analyse

13.00 – 13.15 Intro (15min)

19.00 – 19.40 "Waar kunnen we bouwen?" – presentatie resultaten analyse + groepsdiscussie

19.55 – 20.00 Toelichting break-out oefening (5min)

20.00 – 20.10 pauze (10min)

Deel II – Samen aan de slag

20.10 – 20.40 Break-out sessie (30min)

20.40 – 21.00 Terugkoppeling en wrap-up (20min)

Deelnemers

Externe stakeholders en project team Wonen Ruimte Stad

Doel en vragen

Delen en doorleven eerste inzichten uit de **kwantitatieve analyse**

Samen onderzoeken welke **randvoorwaarden en keuzes** naar boven komen bij de verschillende ontwikkellocaties.

Uitkomst

Verschillende break-out-groepen richtten zich op verschillende zoeklocaties voor nieuwe woningbouwontwikkelingen. Dit zijn de belangrijkste inzichten van elke groep.

Groep 1: Stadsland.

Historische plaats voor voedselproductie om te behouden in toekomstige plannen (cultuurhistorische waarde).

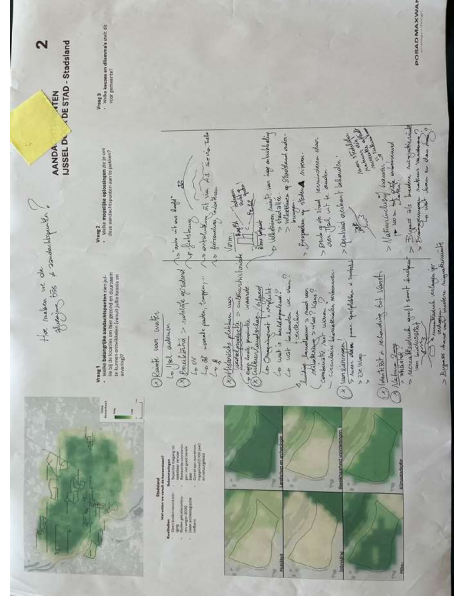
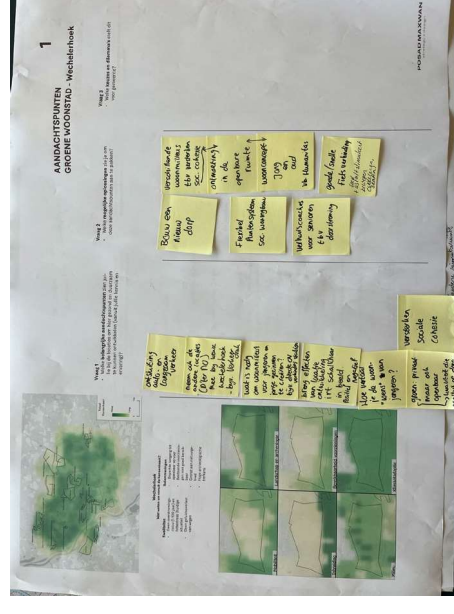
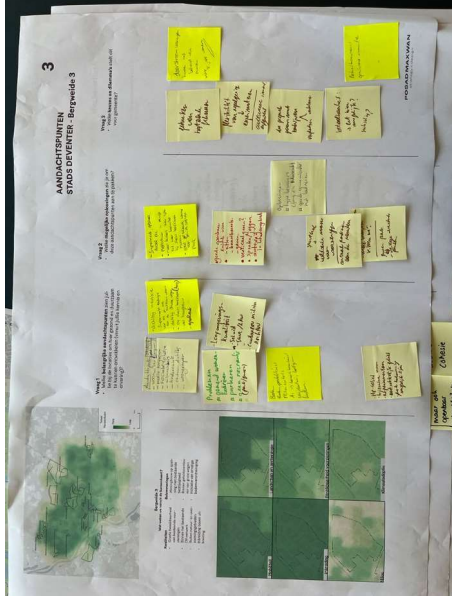
Groep 2: Bergweide 3.

Sterke focus op betaalbaarheid en aanwezigheid van voldoende groene ruimtes op loopafstand van nieuwe woningen.

Historische waarde van bestaand industrieel erfgoed moet behouden en getransformeerd worden.

Groep 3: Wechelerhoek.

Noodzaak om goed aan te sluiten op bestaande mobiliteitsstructuren (voor auto's, fietsen, voetgangers), en om een nieuw "dorp" te creëren met een compleet aanbod van voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod.



Bijlage 2: Kwantitatieve analyse

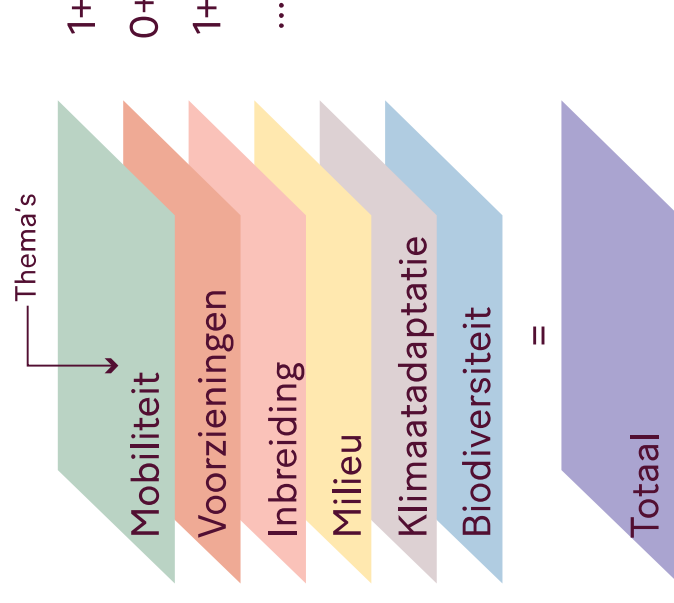
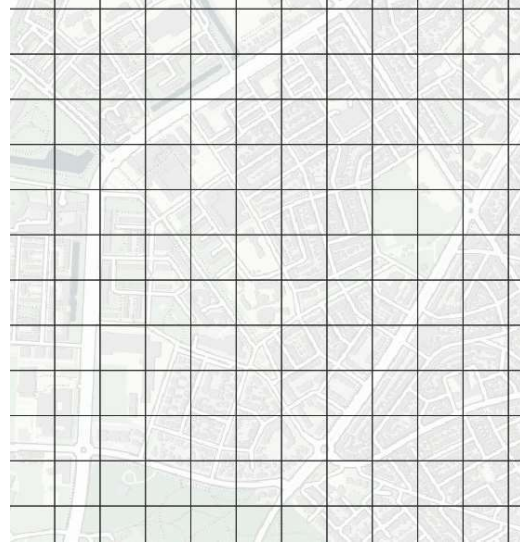
*Betreft concept kaarten gebruikt voor analyse; hier kunnen geen rechten aan ontleend worden.
Dit geldt voor alle kaarten in dit document.*

Hoe werkt zo'n quickscan?

De data-analyse is als volgt opgebouwd:

1. Er wordt een rooster van 100x100 meter over de hele gemeente gelegd.
2. Alle beschikbare data per KPI wordt verzameld en opgeschoond.
3. Voor elk cel in het 100m-grid wordt vervolgens beoordeeld of ze voldoet aan de indicator of niet, en dit voor alle KPI's.
4. Alle scores van elke cel, voor elke KPI (laag), worden vervolgens bij elkaar opgeteld om de totale kanskaart voor wonen te verkrijgen.

Meer informatie over de lagen gebruikt voor deze analyse is te vinden in de volgende pagina's.



Disclaimer: Voor een volledige analyse zijn meer thema's dan die genoemde belangrijk. Vanwege de tijdsbeperking heeft deze analyse alleen betrekking op de thema's die in de afbeelding hierboven worden genoemd. Belangrijke onderwerpen dat hier niet meegenomen zijn, zijn: cultuurhistorie, ontwikkelstrategie, mogelijkheden van gefaseerd ontwikkelen, nadeelcompensatie, herhuisvesting/herplaatsing bedrijven., eigendom.

Themalaag: Klimaatadaptatie

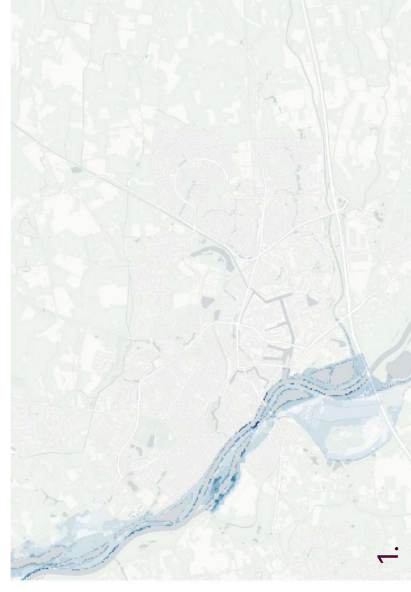
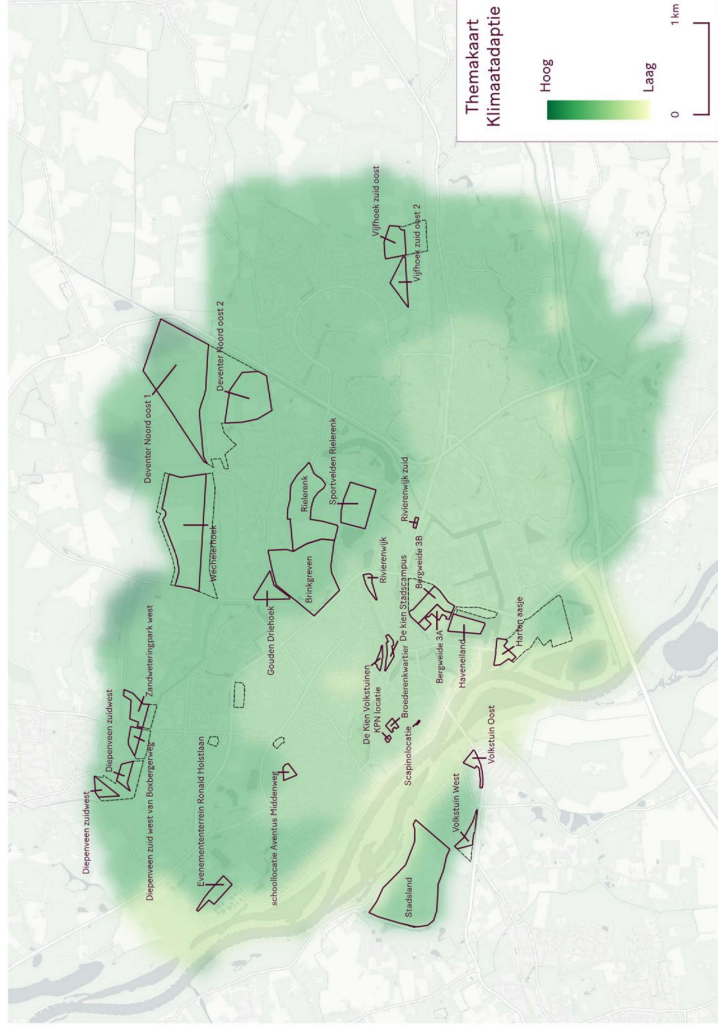
Databronnen:

1. Overstromingsrisico (Klimaat-effectatlas Overstromingsdiepte middelgrote kans)

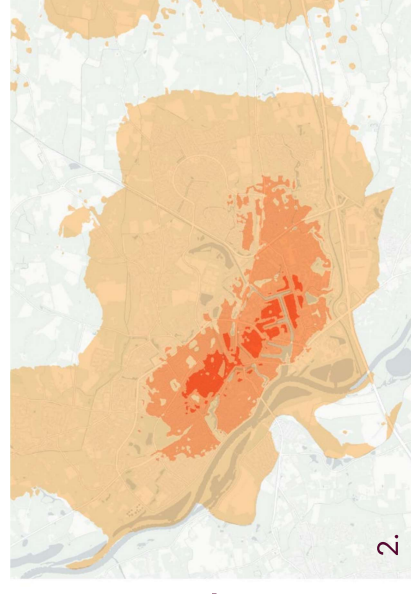
2. Hittestress (Klimaat-effectatlas Stedelijk hitte eiland)

Hoe worden de gebieden van de gemeente gescoord?

- Overstromingsgebied bij middelgrote kans (1:100 jaar)
- Stedelijk hitte eiland effect (0-1 graad, en 1-1,5 graad)



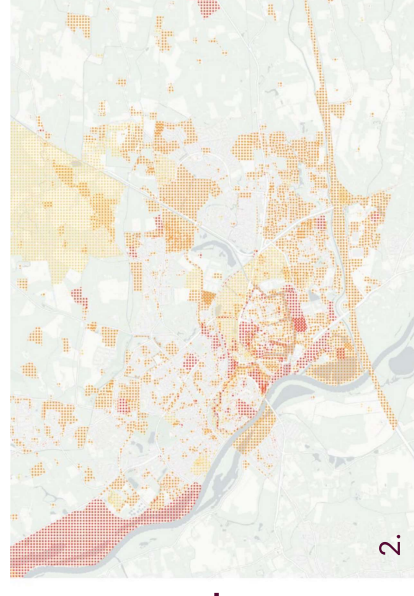
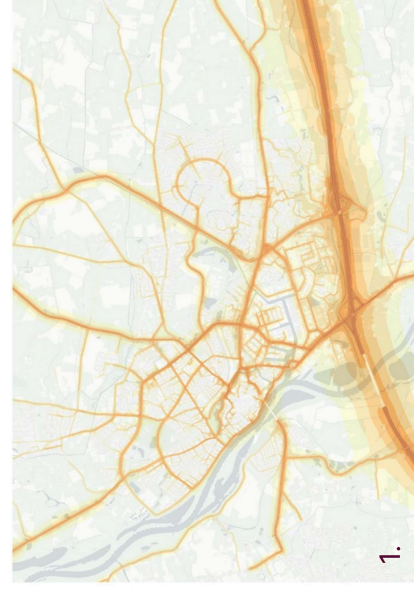
+



Themalaag: Milieu

Databronnen:

1. Geluidsoverlast (Geluidsc contouren 2030 gemeente in AGOL group)
2. Bodemverontreiniging (IBIS bodeminformatie AGOL group)



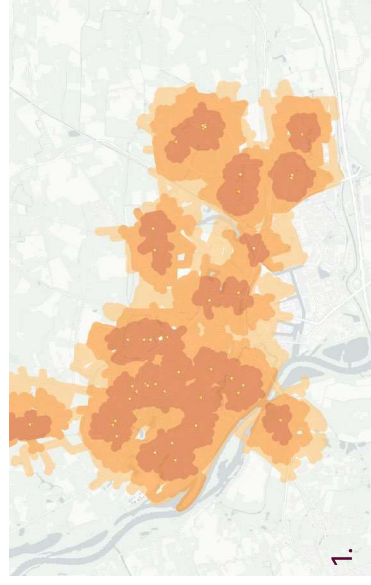
Themalaag: Bereikbaarheid voorzieningen

Databronnen:

1. Basisscholen (aangeleverd door Gemeente Deventer)
2. Supermarkten (aangeleverd door Gemeente Deventer)

Hoe worden de gebieden van de gemeente gescoord?

- Bereikbaarheid binnen 1km of 12' lopen



+



Totale kaart

KPI's Kansenskaart



Aandachtspunten per zoeklocatie

Drie voorbeelden

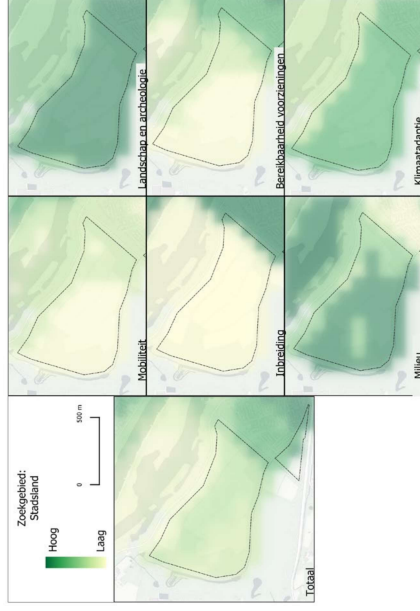
Stadsland

Kwaliteiten

- Geen bodemverontreiniging
- Buiten geluidscontouren wegen 2030
- Geen archeologische trefkans

Aandachtspunten

- Beperkte toegang tot openbaar vervoer
- Bestaande voorzieningen niet goed bereikbaar zonder auto
- Grenst aan overstromingsgebied (1:100 jaar)
- Grenst aan natuurgebied > impact + mogelijkheid tot uitbreiding natuur?



Bergweide 3

Kwaliteiten

- Goede bereikbaarheid van bestaande voorzieningen
- Binnen het bestaande OV-netwerk
- Inbreiding boven uitbreiding
- Buiten natuur- en overstromingsgebieden

Aandachtspunten

- Woningbouw op spanning met de bestaande bedrijvigheid
- Binnen geluidscontouren van grote wegen
- Indicatie van ernstige bodemverontreiniging



Wechelerhoek

Kwaliteiten

- Geen overstromingsrisico (1:100 jaar) of hittestress
- Geen geluidsoverlast van wegen
- Grenst aan natuurgebied

Aandachtspunten

- Beperkte toegang tot openbaar vervoer
- Bestaande voorzieningen niet goed bereikbaar zonder auto
- Grenst aan natuurgebied > impact + mogelijkheid tot uitbreiding natuur?
- Hoge archeologische trefkans

