

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Ontwikkelmodellen Wechelerhoek

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 11-03-2025
Notanummer : 2025-169
Datum : 11-03-2025
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) :

Parafering

05-03-2025: Programmamanager05-03-2025: Wethouder

Agendering

* 06-03-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 06-03-2025: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

11-03-2025

B & W d.d.: 11-03-2025

Besluit

1. De enquêteresultaten Wechelerhoek vrij te geven voor publicatie
2. De drie ontwikkelmodellen Wechelerhoek vrij te geven voor brede participatie
3. De drie ontwikkelmodellen Wechelerhoek voor consultatie aan te bieden aan de gemeenteraad
4. De raadsmededeling vast te stellen
5. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

Voorgeschiedenis

Het gebied Wechelerhoek is door de raad als zoekgebied gedefinieerd. Fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is in mei 2023 afgerond. De raad heeft in mei 2023 verschillende aanbevelingen onderschreven. Een van deze aanbevelingen was om een verkenning uit te voeren naar de vraag of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad. Deze verkenning is uitgevoerd en in december 2023 aan het college voorgelegd. Het college heeft de Verkenning vastgesteld en opdracht gegeven een omgevingsprogramma voor de Wechelerhoek op te stellen. Het concept-omgevingsprogramma is in april 2024 vastgesteld door het college. In juni 2024 heeft de raad ingestemd met het concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek. Nadat de raad had ingestemd heeft het college in juli 2024 een besluit genomen over het ontwerp-omgevingsprogramma. Het omgevingsprogramma is op 17 september 2024 vastgesteld door het college. Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de middellange termijn tot de periode 2028 - 2035. Het programma beperkt zich tot het aanwijzen van de verkleuring van het gebied. Door de vaststelling van het omgevingsprogramma is het voorkeursrecht dat de gemeente op de gronden in de

Wechelerhoek heeft voor 3 jaar verlengd.

Vorbereiden Masterplan

Bij het raadsbesluit over het concept-omgevingsprogramma in juni 2024 heeft de raad krediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een Masterplan. Na vaststelling van het omgevingsprogramma in september 2024 is na een aanbesteding het bureau Karres & Brands geselecteerd om dit Masterplan op te stellen. De raad heeft bij behandeling van het omgevingsprogramma aangegeven geconsulteerd te willen worden voorafgaande aan de totstandkoming van het Masterplan. Het Masterplan dient in november 2025 gereed te zijn en wordt daarna voor besluitvorming voorgelegd aan de raad. Voorgesteld wordt de raad nu te consulteren.

Het Masterplan komt mede tot stand op basis van participatie. Er is een enquête uitgezet om meningen van inwoners op te halen en is er gesproken met partijen zoals Netwerk Schalkhaar, Platform Wonen en Stichting IJssellandschap over de mogelijke ontwikkeling. Het college wordt gevraagd om de resultaten van de enquête vrij te geven voor publicatie. Voor een goede participatie zijn er door het bureau drie verschillende ontwikkelmodellen opgesteld voor de ontwikkeling van Wechelerhoek. Deze modellen worden eind maart gebruikt voor een brede participatie met betrekking tot de ontwikkeling. Het college wordt gevraagd om de drie modellen vrij te geven voor brede participatie, waaronder de consultatie met de raad.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit voorstel wordt gevraagd de drie verschillende ontwikkelmodellen vrij te geven voor consultatie in de raad en participatie. Op basis van de uitkomsten van de participatie kan er gewerkt gaan worden aan een voorkeursmodel dat de basis vormt voor het op te stellen Masterplan. Dit is een belangrijke stap in de verdere vormgeving van de plannen voor de Wechelerhoek om te kunnen komen tot de beoogde 1.200 - 1.600 woningen.

Kader

- * Omgevingswet
- * Woonvisie 2024
- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen!' (inclusief routekaarten Wonen-Ruimte-Stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- * Woonzorgvisie (2022)
- * Consulterende raadsmededeling Wonen-Ruimte-Stad, Fase 2 (31 mei 2023)
- * Voorbereidingskrediet Wechelerhoek (2023-593)
- * Verkenning Wechelerhoek (2023-1190)
- * Concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek (2024-293)
- * Consulterende raadstafels Deventer Bouwt, Fase 3 (juni/juli 2024)
- * Ontwerp-omgevingsprogramma (2024-578)
- * Omgevingsprogramma (2024-729)
- * Raadsbesluit Visie Toekomst Wonen Deventer (Fase 3 Wonen Ruimte Stad) dd 27 november 2024

Betrokken partijen en participatie

- * In fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is geparticipeerd op de vraag voor welke doelgroepen er gebouwd dient te worden en met welke kwaliteiten rekening gehouden moet worden bij de keuzes en afwegingen voor nieuwe woningbouwlocaties.
- * In fase 3 van het proces 'Deventer Bouwt' is door middel van participatie

verkent welke kansen en dilemma's er zijn. In het tussenproduct is verbeeld en beschreven welke combinatie van groeiscenario's het meest geschikt is om tijdig passende woonmilieus voor de woningbouwopgave van de stad Deventer te kunnen aanbieden. Het tussenproduct is in mei 2024 aan de raad gepresenteerd in een technische sessie en op 5 juni consulterend besproken in een 1e raadsessie. Een 2e consulterende sessie heeft in juli 2024 plaatsgevonden.

* Om tot een omgevingsprogramma Wechelerhoek te kunnen komen heeft afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke organisatie en heeft er participatie plaatsgevonden met externe stakeholders waaronder collega-overheden, adviesinstanties en (maatschappelijke) organisaties, waaronder Netwerk Schalkhaar en jongeren-netwerken. Ook enkele bewoners uit Schalkhaar hebben aan de participatie deelgenomen. In het omgevingsprogramma wordt de participatie en de opgehaalde input beschreven. Betrokkenen hebben op het betrokkenheidsniveau van meedenken hun wensen en zorgen ingebracht. Zo zijn verschillende belangen en perspectieven op tafel gekomen. Het omgevingsprogramma heeft zes weken ter visie gelegen.

* De eigenaren in het gebied zijn frequent geïnformeerd tijdens het proces om te komen tot een vastgesteld omgevingsprogramma.

* Voorafgaand aan het opstellen van de drie ontwikkelmodellen heeft er afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke organisatie en is er gesproken met partijen als Netwerk Schalkhaar, Platform Wonen, Stichting IJssellandschap, het Waterschap, etc.

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? In de fase waarin het Omgevingsprogramma is opgesteld zijn betrokkenen geïnformeerd over het Omgevingsprogramma en zijn hen vragen voorgelegd als welke wensen, zorgen, kansen, etc. zij zien bij een mogelijke ontwikkeling van de Wechelerhoek (trede informeren en raadplegen). Raadsleden zijn als toehoorders bij deze participatie betrokken. In de huidige fase waarin het Masterplan wordt opgesteld worden nieuwe participatierondes georganiseerd met betrokken partijen en bewoners uit de directe omgeving. De raad wordt voorafgaand aan het vaststellen van een Masterplan geconsulteerd. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Ontwikkeling van het gebied draagt bij aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? De raad heeft € 410.000 beschikbaar gesteld aan krediet voor het opstellen van een Masterplan en een uitvoeringsstrategie. Uit dit budget wordt ook participatie betaald. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) Het college heeft bij vaststelling van het Omgevingsprogramma ingestemd met het niveau 'informeren / raadplegen' ten behoeve van participatie Masterplan. 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? Het participatietraject Masterplan Wechelerhoek houdt verband met het participatietraject 'Deventer Bouwt'.

Argumenten voor en tegen

Voor

De drie ontwikkelmodellen geven een mogelijke ontwikkelingsrichting van het gebied weer. De modellen zijn een basis om het gesprek te voeren bij de consultatie en de participatie over de uiteindelijke verwerking in een voorkeursmodel. De consultatie van de raad en de inbreng uit de participatie worden verwerkt in voorkeursmodel voor Masterplan Wechelerhoek. Het Masterplan bevat de stedenbouwkundige kaders, de programmatische uitgangspunten, de randvoorwaarden ten aanzien van verkeer/parkeren en de duurzaamheidsaspecten voor verdere ontwikkeling van de locatie. Ook de financiële consequenties van het voorkeursmodel worden verder uitgewerkt. Om een goed Masterplan te kunnen opstellen is het van belang dat deze tot stand komt op basis van de input van betrokkenen. Ten behoeve van de participatie zijn drie verschillende ontwikkelmodellen opgesteld:

* Compacte wijk

* Drie erven

De modellen verschillen van elkaar qua aantallen woningen, opzet en collectiviteit. In het ene model is meer ruimte voor voorzieningen dan in het andere. Op bladzijde 57 van het boekje van Karres en Brands is een totaal-overzicht opgenomen met een aantal thema's die per ontwikkelmodel zijn uitgewerkt, maar nog niet in beton zijn gegoten. De modellen zijn juist met deze verschillende uitwerkingen opgenomen om gevoel te geven bij de thema's en te laten zien welke invloed dat heeft. Zo is bijvoorbeeld het ene model veel landschappelijker vormgegeven en het andere juist stedelijker. Bij de technische sessie bij de raad en tijdens de participatie worden de modellen verder toegelicht. Bij vrijgave van de ontwikkelmodellen wordt niet gevraagd om voorkeur uit te spreken voor 1 van de drie ontwikkelmodellen, maar om de ingebrachte 'voors en tegens' per model te gebruiken voor het opstellen van een voorkeursmodel.

De consulterende vragen die aan de raad worden gesteld zijn:

- Welke kansen en bedreigingen ziet u per ontwikkelmodel?
- Welk thema wilt u in elk geval terugzien in het voorkeursmodel, en in welke mate?
- Welke voorzieningen wilt u terug zien komen? Denk aan (specifieke) zorgvoorzieningen, onderwijs of winkelvoorzieningen?

Het voorkeursmodel dat wordt uitgewerkt is een uitwerking op basis van de participatie van de drie ontwikkelmodellen. Het voorkeursmodel wordt in juli 2025 afgerond en vormt de basis voor het op te stellen Masterplan dat in november 2025 wordt opgeleverd. In de participatie zullen de deelnemers worden begeleid bij het beoordelen van de modellen en op thema's worden bevestigd.

Het Masterplan is de basis voor het opstellen van een Omgevingsplan. Met een vastgesteld Omgevingsplan kan er uiteindelijk invulling gegeven worden aan de woningbouwopgave vanaf 2028. Als de gronden in de Wechelerhoek worden ontwikkeld voor woningbouw ontstaan er ook kansen voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone. Indien het Omgevingsplan Wechelerhoek voor september 2027 wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht met nog eens 5 jaar verlengd. Dat geeft ook tijd om met de eigenaren te spreken.

Tegen

Uit de financiële verkenning (nota 2023-1190) is duidelijk geworden dat woningbouw in de Wechelerhoek substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt. De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren zoals het te realiseren woonmilieu, de prijscategorieën waarbinnen de woningen moeten vallen en de parkeeroplossingen in het gebied. Dat zal nader worden uitgewerkt in het Masterplan.

Het opstellen van een Masterplan is een volgende stap richting toekomstige ontwikkeling in het gebied ten behoeve van wonen en voorzieningen. Deze transformatie in het buitengebied is niet in lijn met de Omgevingsvisie 2019 maar is wel aangewezen als een van de zoeklocaties, er is een voorkeursrecht gevestigd, de raad heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning en de raad heeft een richtinggevend besluit genomen over het concept-omgevingsprogramma. Inmiddels is het omgevingsprogramma vastgesteld.

Met omwonenden wordt geparticipeerd en met eigenaren zorgvuldig gecommuniceerd over de te volgen stappen en de eventuele gevolgen.

Financiële consequenties en dekking

Het vaststellen en vrijgeven van de drie ontwikkelmodellen voor participatie heeft geen financiële consequenties. De raad heeft op 19 juni 2024 ingestemd met het gevraagde raadskrediet van € 410.000 voor 2025 en 2026. De kosten worden gedekt uit dit voorbereidingskrediet.

De drie ontwikkelmodellen hebben ieder specifieke financiële consequenties en risico's bij een exploitatie van het gebied. De financiële consequenties worden bij de totstandkoming van het voorkeursmodel en Masterplan verder uitgewerkt en inzichtelijk gemaakt.

Openbaarmaking en communicatie

- * Het enquêteverslag zal na vrijgave worden gepubliceerd op de gemeentelijke website www.deventer.nl/wechelerhoek.
- * De drie ontwikkelmodellen zullen gebruikt worden om de raad te consulteren en voor de verschillende participatierondes die eind maart gepland zijn.
- * De betrokken grondeigenaren zijn tot op heden steeds persoonlijk geïnformeerd over de voortgang van het proces. Ze zullen geïnformeerd worden over vrijgave en participatie over de drie verschillende ontwikkelmodellen.

Aanpak en uitvoering

Na vrijgave door het college zullen de drie modellen in een technische sessie op 26 maart aan de gemeenteraad toegelicht worden. Op 2 april zal de gemeenteraad geconsulteerd worden. Op 8 april zal met verschillende organisaties gesproken worden over hun bevindingen met betrekking tot de verschillende ontwikkelmodellen, waaronder netwerk Schalkhaar en Platform Wonen. Op 10 april vindt er een brede participatiesessie plaats voor bewoners en betrokken partijen.

De input vanuit de consultatie met de gemeenteraad en de participatie met bewoners en betrokken partijen zal gebruikt worden bij het opstellen van een voorkeursmodel. Dit voorkeursmodel zal als gevolg van de opbrengst van de consultatie en de participatie waarschijnlijk anders zijn dan een van de drie ontwikkelmodellen. Het voorkeursmodel wordt in juli 2025 afgerond en vormt de basis voor het op te stellen Masterplan dat in november 2025 wordt opgeleverd en aan de raad wordt voorgelegd.

RAADSMEEDEDELING

Onderwerp	Ontwikkelmodellen Wechelerhoek		
Nummer	2025-169	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	11-03-2025

Inleiding

Het gebied Wechelerhoek is door de raad als zoekgebied gedefinieerd. Fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is in mei 2023 afgerond. De raad heeft in mei 2023 verschillende aanbevelingen onderschreven. Een van deze aanbevelingen was om een verkenning uit te voeren naar de vraag of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad. Het college heeft de Verkenning in december 2023 vastgesteld en opdracht gegeven een omgevingsprogramma voor de Wechelerhoek op te stellen. In juni 2024 heeft uw raad ingestemd met het concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek. Nadat de raad had ingestemd, heeft het college in juli 2024 een besluit genomen over het ontwerp-omgevingsprogramma dat vervolgens zes weken ter visie heeft gelegen. Het omgevingsprogramma is op 17 september 2024 vastgesteld door het college. Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de middellange termijn tot de periode 2028 - 2035. Het programma beperkt zich tot het aanwijzen van de verkleuring van het gebied. Door de vaststelling van het omgevingsprogramma is het voorkeursrecht dat de gemeente op de gronden in de Wechelerhoek heeft voor 3 jaar verlengd.

Voorbereiden Masterplan

Bij het raadsbesluit over het concept-omgevingsprogramma in juni 2024 heeft de raad krediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een Masterplan. Na vaststelling van het omgevingsprogramma in september 2024 is na een aanbesteding het bureau Karres & Brands geselecteerd om dit Masterplan op te stellen. De raad heeft bij behandeling van het omgevingsprogramma aangegeven graag geconsulteerd te worden voorafgaand aan de totstandkoming van een Masterplan. De raad wordt daarom nu gevraagd om reactie op de drie verschillende ontwikkelmodellen.

Het Masterplan komt mede tot stand op basis van participatie. Er is er een enquête uitgezet om meningen van inwoners op te halen (voor enquêteverslag, zie www.deventer.nl/wechelerhoek) en is er gesproken met partijen zoals Netwerk Schalkhaar, Platform Wonen en Stichting IJssellandschap over de mogelijke ontwikkeling. Voor een goede participatie zijn er door het bureau drie verschillende ontwikkelmodellen opgesteld voor de ontwikkeling van Wechelerhoek. Deze modellen worden eind maart gebruikt voor een brede participatie met betrekking tot de ontwikkeling.

Kader

- * Omgevingswet
- * Woonvisie 2024
- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen! (inclusief routekaarten Wonen-Ruimte-Stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- * Woonzorgvisie (2022)
- * Consulterende raadsmededeling Wonen-Ruimte-Stad, Fase 2 (31 mei 2023)
- * Voorbereidingskrediet Wechelerhoek (2023-593)
- * Verkenning Wechelerhoek (2023-1190)
- * Concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek (2024-293)
- * Consulterende raadstafels Deventer Bouwt, Fase 3 (juni/juli 2024)
- * Ontwerp-omgevingsprogramma (2024-578)
- * Omgevingsprogramma (2024-729)
- * Raadsbesluit Visie Toekomst Wonen Deventer (Fase 3 Wonen Ruimte Stad) dd 27 november 2024

Kern van de boodschap

De raad wordt verzocht haar reactie te geven op de beoogde ontwikkeling aan de hand van de kenmerken van de drie ontwikkelmodellen (voor overzicht, zie blz. 57 van het werkboek). Dit is een belangrijke stap in de verdere vormgeving van de plannen voor de Wechelerhoek om te kunnen

komen tot de beoogde 1.200 - 1.600 woningen. De consultatie van de raad en de opbrengst van de participatie zal gebruikt worden bij het opstellen van het Masterplan Wechelerhoek.

Nadere toelichting

De drie ontwikkelmodellen geven een mogelijke ontwikkelingsrichting van het gebied weer. De modellen zijn een basis om het gesprek te voeren bij de consultatie en de participatie over de uiteindelijke verwerking in een voorkeursmodel. De consultatie van de raad en de inbreng uit de participatie worden verwerkt in voorkeursmodel voor Masterplan Wechelerhoek. Het Masterplan bevat de stedenbouwkundige kaders, de programmatische uitgangspunten, de randvoorwaarden ten aanzien van verkeer/parkeren en de duurzaamheidsaspecten voor verdere ontwikkeling van de locatie. Ook de financiële consequenties van het voorkeursmodel worden verder uitgewerkt. Om een goed Masterplan te kunnen opstellen is het van belang dat deze tot stand komt op basis van input van betrokkenen. Ten behoeve van deze participatie zijn drie verschillende ontwikkelmodellen opgesteld:

- * Compacte wijk
- * Drie erven
- * Buurtschappen

De modellen verschillen van elkaar qua aantallen woningen, opzet en collectiviteit. In het ene model is meer ruimte voor voorzieningen dan in het andere. Op bladzijde 57 van het boekje van Karres en Brands is een totaaloverzicht opgenomen met een aantal thema's die per ontwikkelmodel zijn uitgewerkt, maar nog niet in beton zijn gegoten. De modellen zijn juist met deze verschillende uitwerkingen opgenomen om gevoel te geven bij de thema's en te laten zien welke invloed dat heeft. Zo is bijvoorbeeld het ene model veel landschappelijker vormgegeven en het andere juist stedelijker. Bij de technische sessie bij de raad en tijdens de participatie worden de modellen verder toegelicht. Tijdens de participatie over de ontwikkelmodellen wordt niet gevraagd om voorkeur uit te spreken voor een van de drie ontwikkelmodellen, maar om de ingebrachte voors- en tegens per model te gebruiken voor het opstellen van een voorkeursmodel.

De consulterende vragen die aan uw raad worden gesteld zijn:

- Welke kansen en bedreigingen ziet u per ontwikkelmodel?
- Welk thema wilt u in elk geval terugzien in het voorkeursmodel, en in welke mate?
- Welke voorzieningen wilt u terug zien komen? Denk aan (specifieke) zorgvoorzieningen, onderwijs of winkelvoorzieningen?

Het voorkeursmodel dat wordt uitgewerkt is een uitwerking van de drie ontwikkelmodellen. Het voorkeursmodel wordt in juli 2025 afgerond en vormt de basis voor het op te stellen Masterplan dat in november 2025 wordt opgeleverd en vervolgens ter besluitvorming wordt aangeboden aan de raad. In de participatie zullen de deelnemers worden begeleid bij het beoordelen van de modellen en op thema's worden bevraagd.

Het Masterplan is de basis voor het opstellen van een Omgevingsplan. Met een vastgesteld Omgevingsplan kan er uiteindelijk invulling gegeven worden aan de woningbouwopgave vanaf 2028. Als de gronden in de Wechelerhoek worden ontwikkeld voor woningbouw ontstaan er ook kansen voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone. Indien het Omgevingsplan Wechelerhoek voor september 2027 wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht met nog eens 5 jaar verlengd. Dat geeft ook tijd om met de eigenaren te spreken.

Uit de financiële verkenning (nota 2023-1190) is duidelijk geworden dat woningbouw in de Wechelerhoek substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt. De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren zoals het te realiseren woonmilieu, de prijscategorieën waarbinnen de woningen moeten vallen en de parkeeroplossingen in het gebied. Dat zal nader worden uitgewerkt in het Masterplan.

Het opstellen van een Masterplan is een volgende stap richting toekomstige ontwikkeling in het gebied ten behoeve van wonen en voorzieningen. Deze transformatie in het buitengebied is niet in lijn met de Omgevingsvisie 2019 maar is wel aangewezen als een van de zoeklocaties, er is een voorkeursrecht gevestigd, de raad heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning

en de raad heeft een richtinggevend besluit genomen over het concept-omgevingsprogramma. Inmiddels is het Omgevingsprogramma vastgesteld.

Voor de participatie wordt een brede groep uitgenodigd waaronder omwonenden en eigenaren. Er zal zorgvuldig gecommuniceerd worden over de te volgen stappen en de eventuele gevolgen.

WECHELERHOEK

LOGBOEK GEBIEDSVISIE

MAART 2025

CONCEPT



gemeente
Deventer

KARRES
BRANDS

INHOUDSOPGAVE

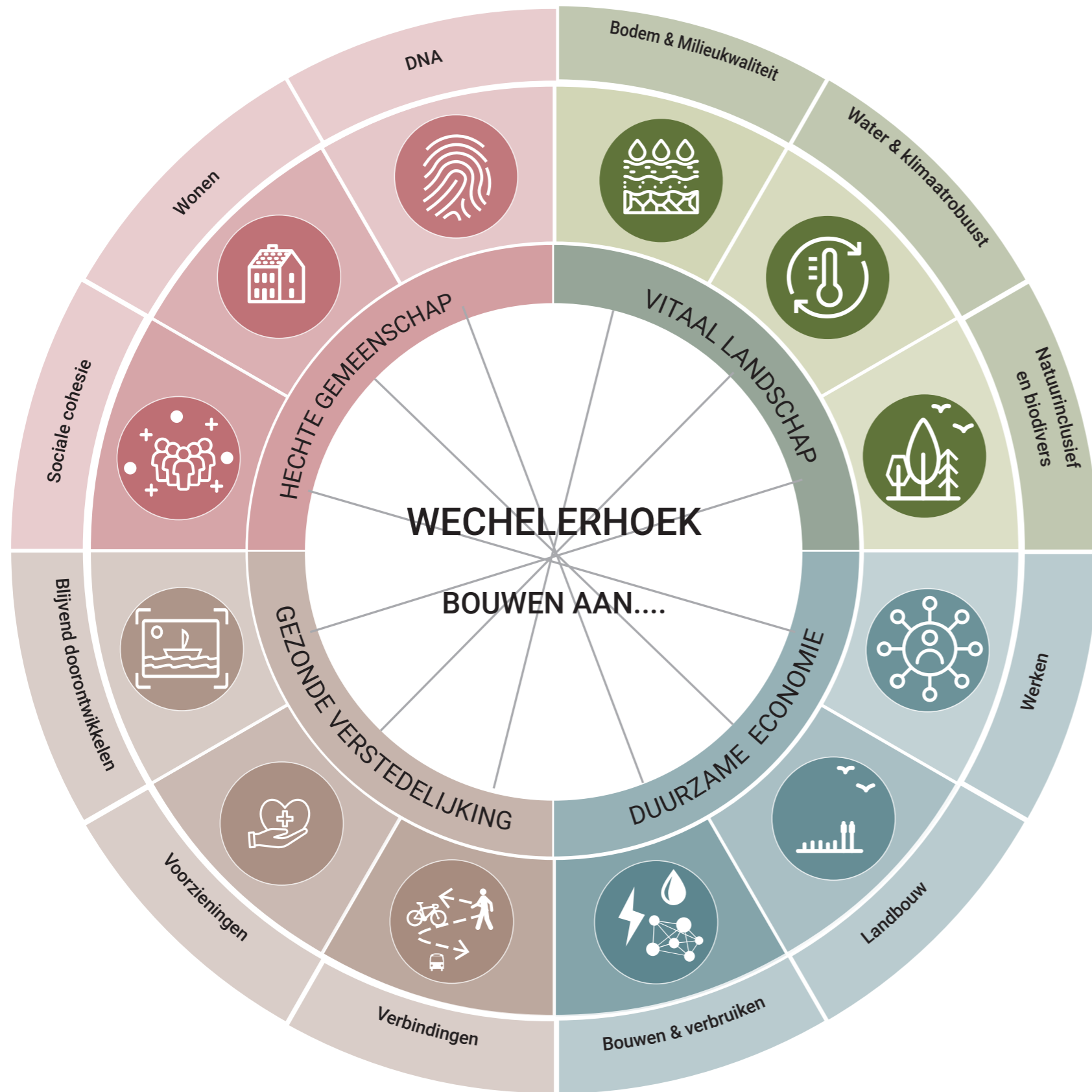
1. **AMBITIE**
 - 1.1 DE HOOFDAMBITIES
2. **VERDIEPING: BOUWEN AAN EEN VITAAL LANDSCHAP**
3. **VERDIEPING: BOUWEN AAN EEN HECHTE GEMEENSCHAP**
4. **VERDIEPING: BOUWEN AAN GEZONDE VERSTEDELIJING**
5. **VERDIEPING: BOUWEN AAN DUURZAME ECONOMIE**
6. **STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES**
7. **DRIE STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN**
 - 7.1 COMPACTE WIJK
 - 7.2 DE DRIE ERVEN
 - 7.3 BUURTSCHAPPEN

HET GEBIED





1.1 DE VIER HOOFDAMBITIES



1. VITAAL LANDSCHAP



2. HECHTE GEMEENSCHAPPEN



3. GEZONDE VERSTEDELIJKING



4. DUURZAME ECONOMIE



BOUWEN AAN EEN VITAAL LANDSCHAP

• AMBITIES SAMEN AANSCHERPEN



Bodem als vertrekpunt

Ambities:

- Gebruik maken van de hoogteverschillen. Inspelen op biodiversiteit, natuur en recreatie.
- Versterken en zichtbaar maken van verschillende kwaliteiten in de bodem.
- Bodem als aanleiding om verschillende landschappelijke (woon)sferen: waterrijk, open, bossig, landbouw en (agrarische) productie.



Een voedend landschap

Ambities:

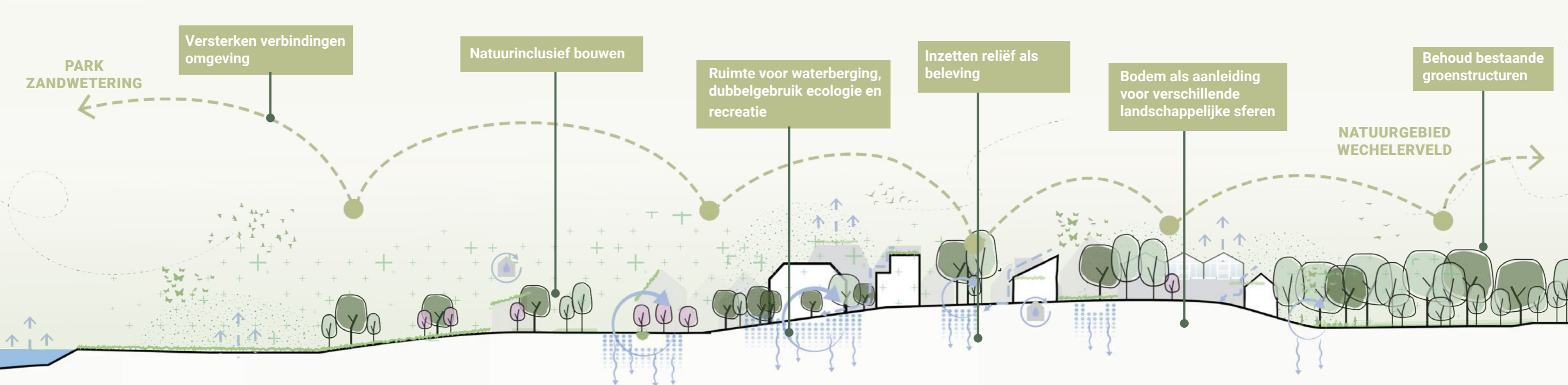
- **Geen drup door de leiding: geen aanleg van hemelwaterafvoer: volledige afkoppeling.**
- Minimaliseren van verharding.
- Klimaatadaptieve en toekomstige inrichting Zandweteringzone.
- Landschaps- en natuurinclusieve landbouw.



Recreatie & biodiversiteit hand in hand

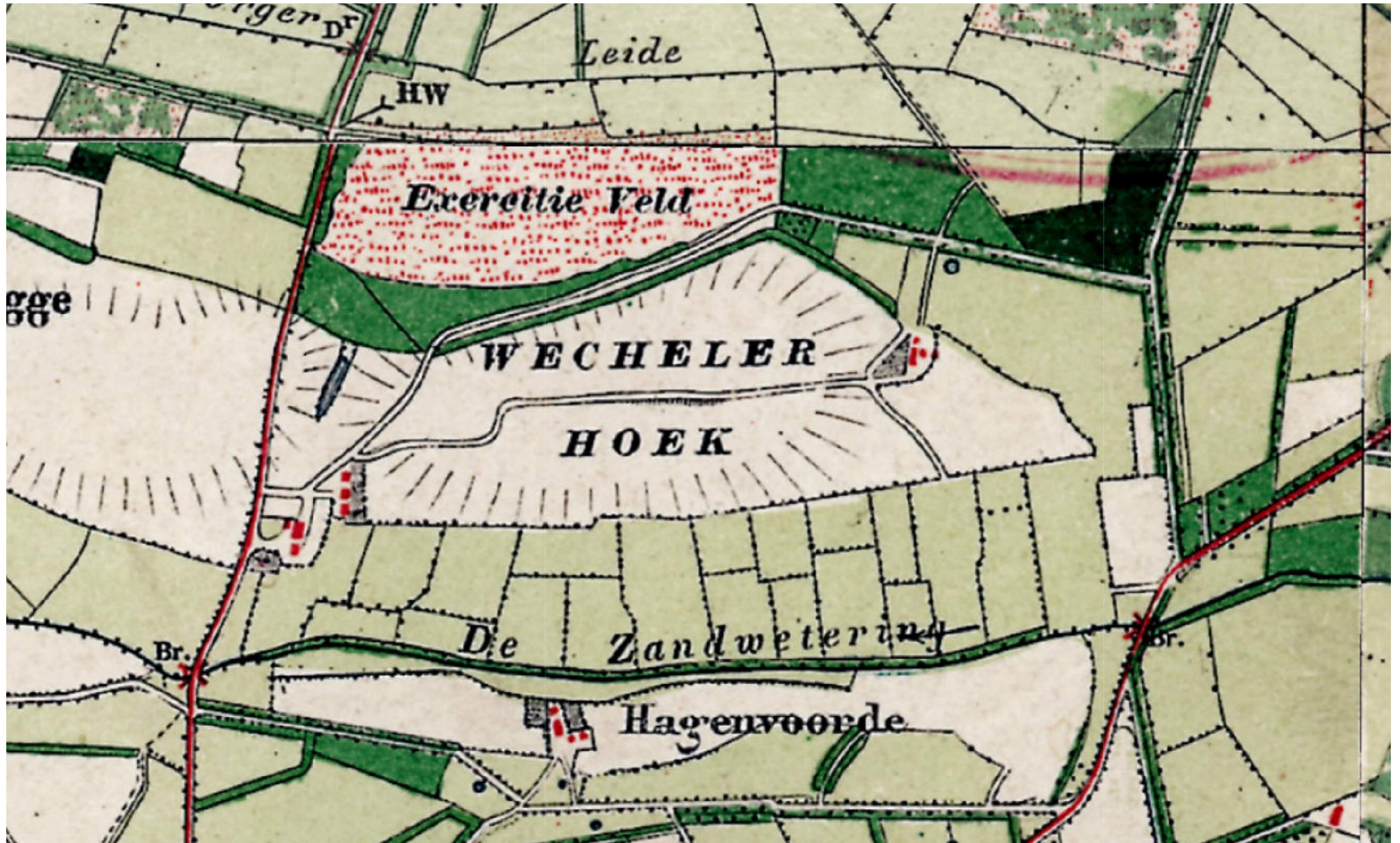
Ambities:

- **De groenste en meest biodiverse wijk van Deventer.** Natuur en groen als de belangrijkste kwaliteit voor wonen en werken.
- Mens en natuur nader tot elkaar brengen.
- Behouden bestaande groenstructuren en deze versterken met nieuwe structuren.
- Zandweteringgebied reserveren voor natuurinclusieve landbouw en ecologische zone.
- Ecologische noord-zuidverbindingen realiseren langs de Frieswijkerweg.
- Zorgvuldige aansluiting richting heideveld.



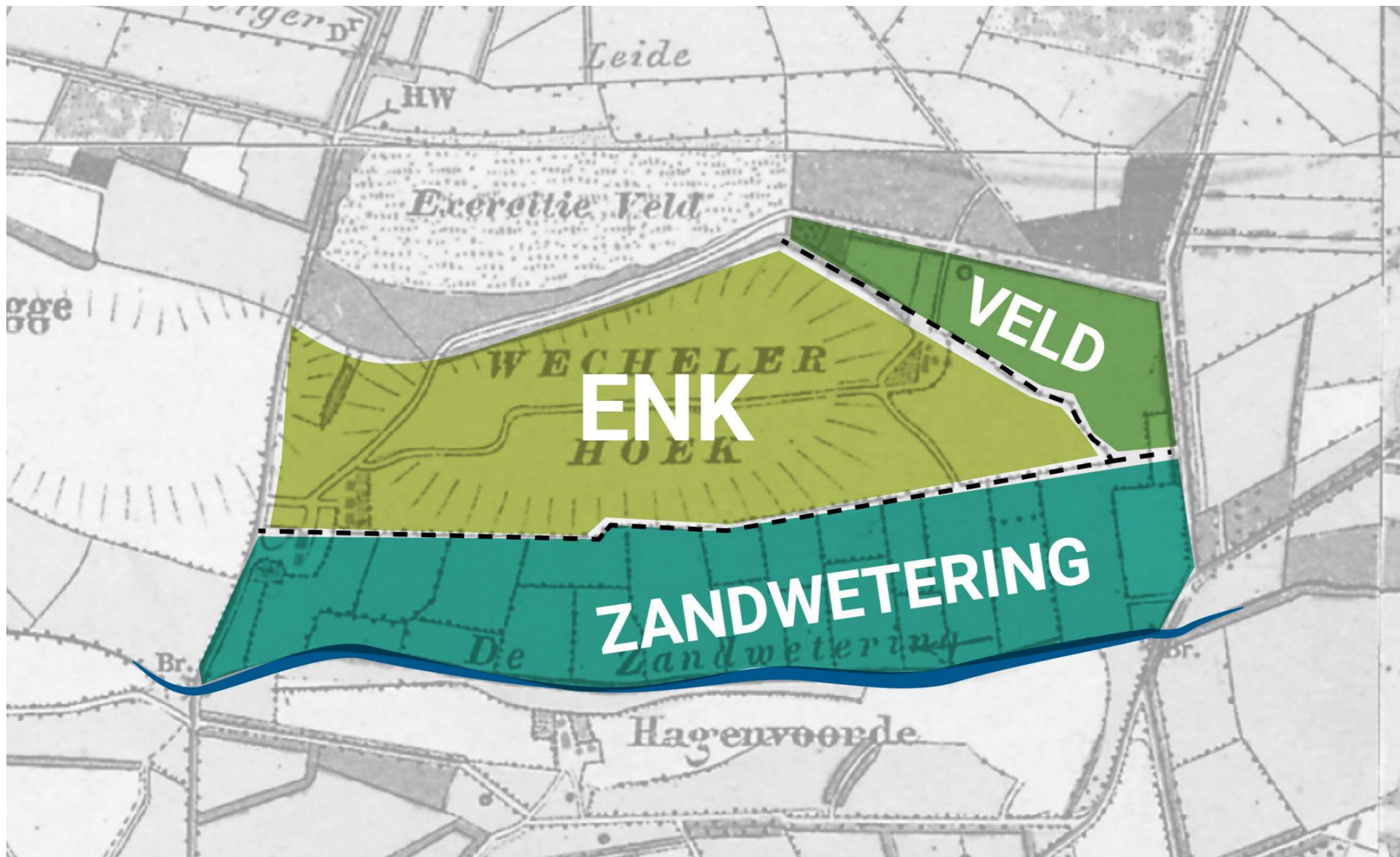
LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Landschappelijke diversiteit in gebied



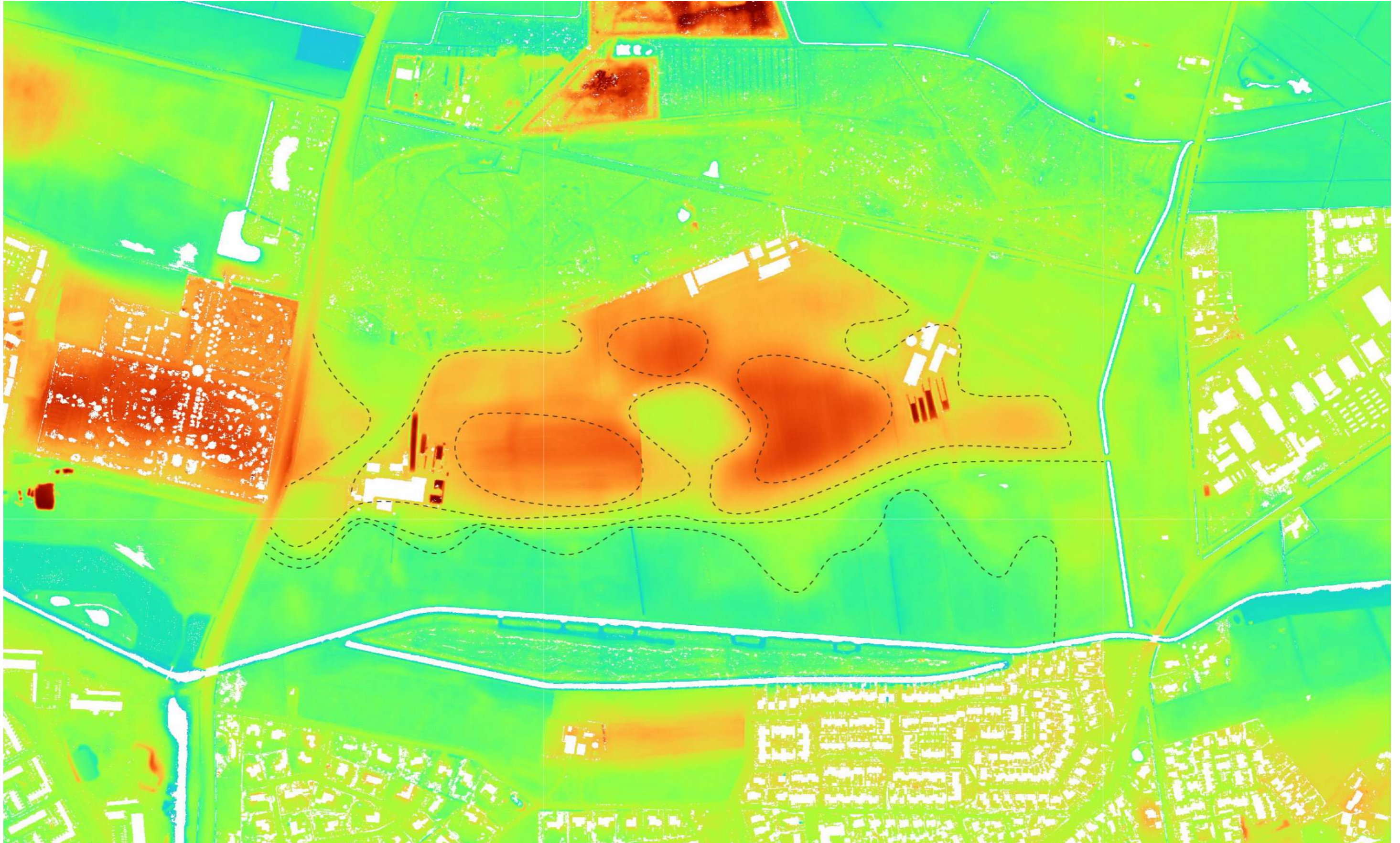
LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Landschappelijke diversiteit in gebied



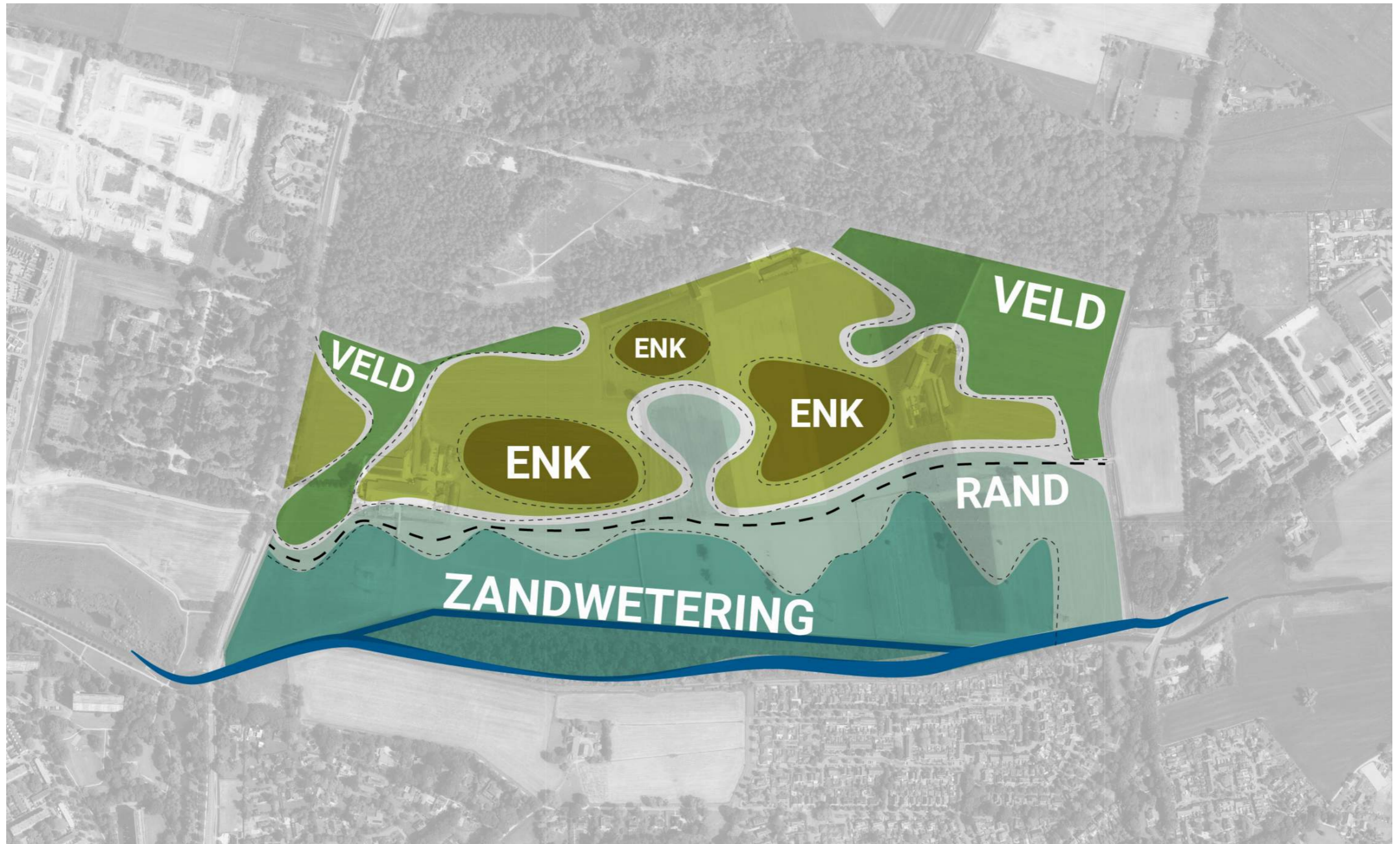
LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Microreliëf toont nuanciering in landschappen



LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Microrelief toont nuancering in landschappen



LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Onderdelen Sallands landschap

Enk

hoge plekken van dekzandrug, open, houtwallen, greppels



Boerderij nabij de enk op Wechelerveld.

Veld

vlak, blokverkaveling, dekzandrug



Couissellandschap in Eerder Achterbroek bij Ommen.

Rand

hoogteverschil, overgangszone



De Halserug, gegraven steilrand.

Zandwetering

laag, water, afvoer benedenstrooms



De Zandwetering

LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Diversiteit in landschappelijke ondergrond als startpunt voor diverse woonmilieu



LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

LAAGTES VRIJ + VERBINDING NOORDZUID





2. BOUWEN AAN EEN HECHTE GEMEENSCHAP

• AMBITIES SAMEN AANSCHERPEN



Een eigen Wechelse identiteit

Ambities:

- **Wechelerhoek is uniek, herkenbaar, eigen.** Wechelerhoek is verbonden met de omgeving maar krijgt een sterke eigen identiteit die complementair is aan Steenbrugge en Schalkhaar.
- Het landschap en de ondergrond zijn de basis voor de eigen identiteit van het gebied.



Samen samenleven

Ambities:

- **Hier wordt écht samengeleefd. Wechelerhoek is gebouwd op ontmoeting, ontworpen voor verbinding.**
- Ontmoeting en sociale cohesie worden sterk gefaciliteerd door het stedenbouwkundig ontwerp, de openbare ruimte, de routing en de bebouwingsvormen.
- In Wechelerhoek is ruimte voor een buurtcentrum en zijn er voldoende ontmoetingsplekken.
- Voor elk kind is op loopafstand een speelplek.
- Wechelerhoek is zowel fysiek verbonden als programmatisch aantrekkelijk voor Steenbrugge en Schalkhaar.



Voor iedereen is plek

Ambities:

- **Geen onderscheid, alleen kwaliteit!** Sociale huur is niet afleesbaar aan de architectuur
- Woonprogramma is verdeeld in 30-40-30
- Extra aandacht voor starters en ouderen.
- Hier wordt gepioneerd. Verschillende woonvormen mogelijk, hier is volop ruimte voor experiment!
- Sociale huur, middenduur en vrije sector worden gemengd om segregatie tegen te gaan.

PARK
ZANDWETERING

Speelplekken op loopafstand

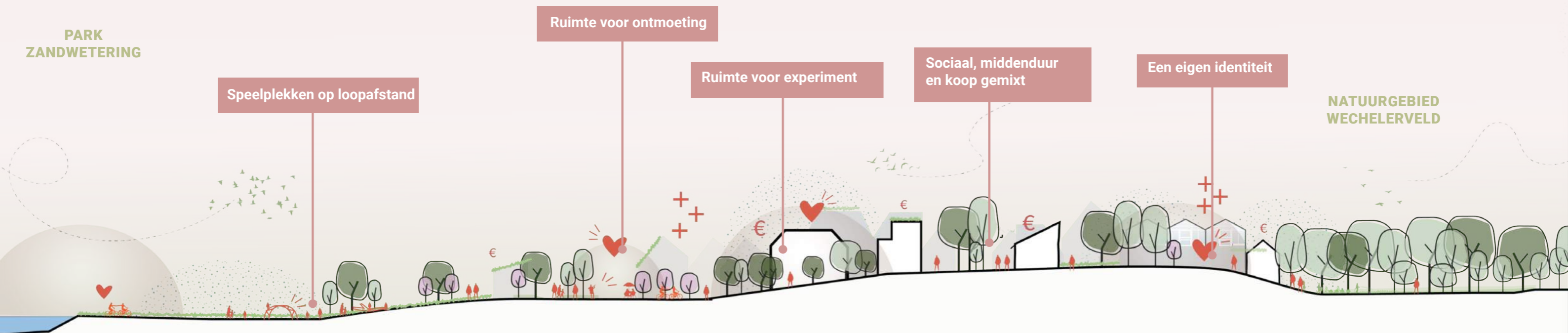
Ruimte voor ontmoeting

Ruimte voor experiment

Sociaal, middenduur
en koop gemixt

Een eigen identiteit

NATUURGEBIED
WECHELERVELD

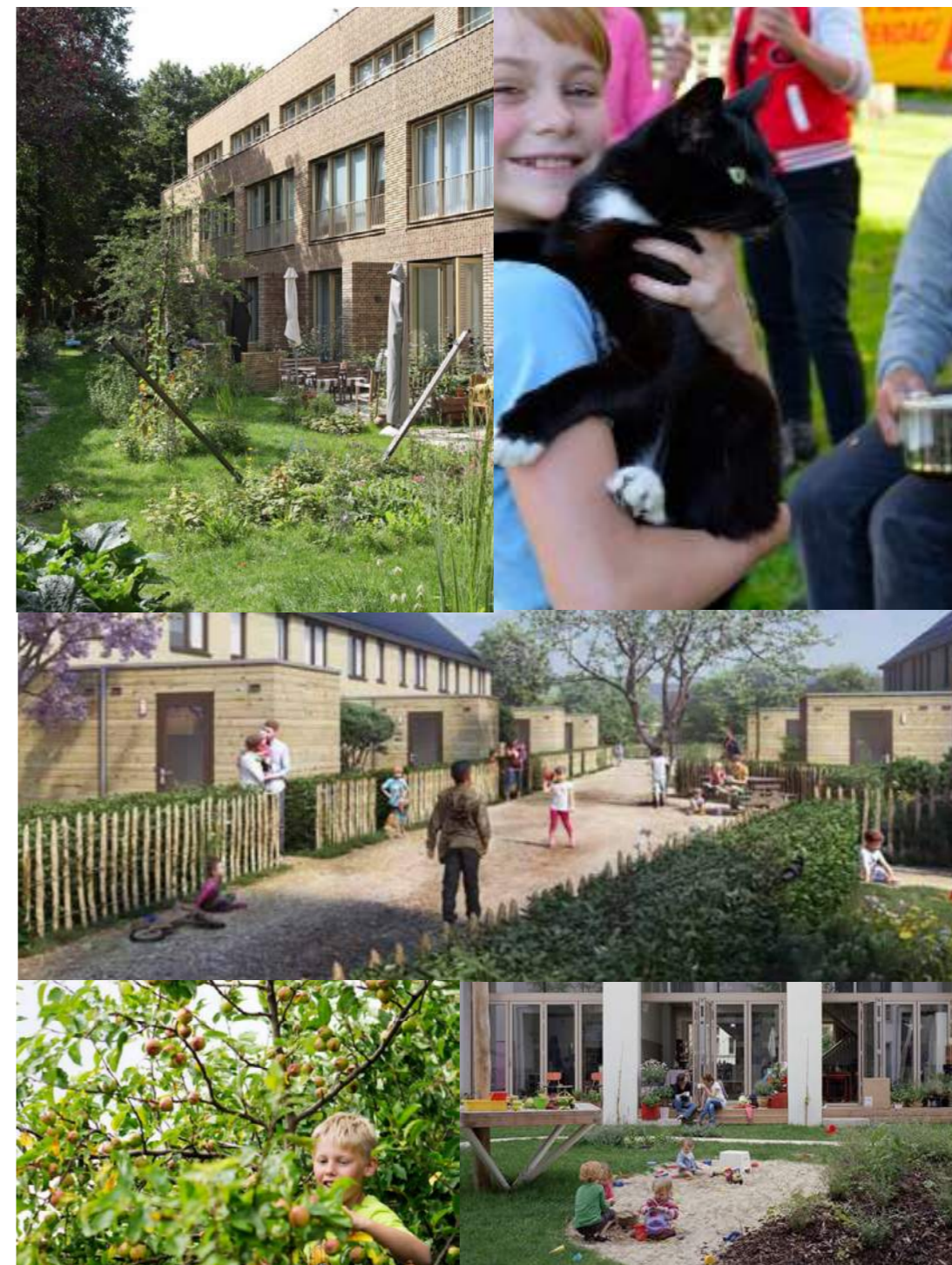


BALANS



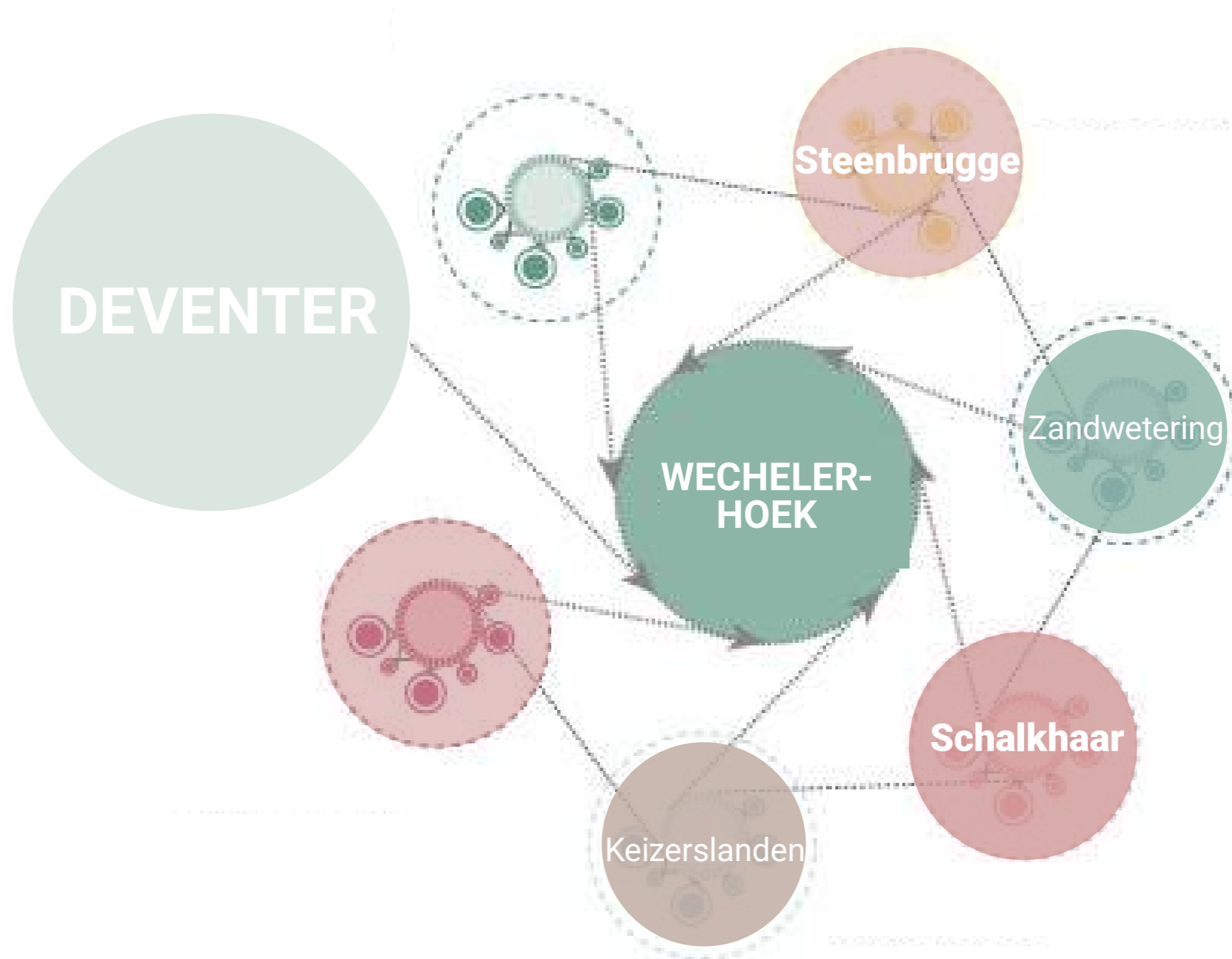
EIGENAARSCHAP
INDIVIDU
EIGEN HUIS EN TUIN
BESCHUTTING (BLOTE-KONT-RUIMTE)
ONAFHANKELIJK

+

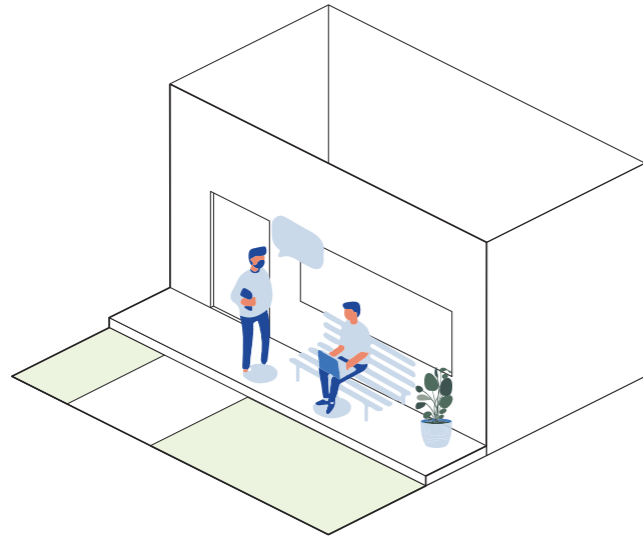


SOCIALE COHESIE
HET WIJ-GEVOEL. BUURTBETROKKENHEID,
DEVENTERS, VERBONDEN, GEBORGENHEID,
HARMONIE, KLEINSCHALIG, MENSELIJKE
SCHAAL, DORPS

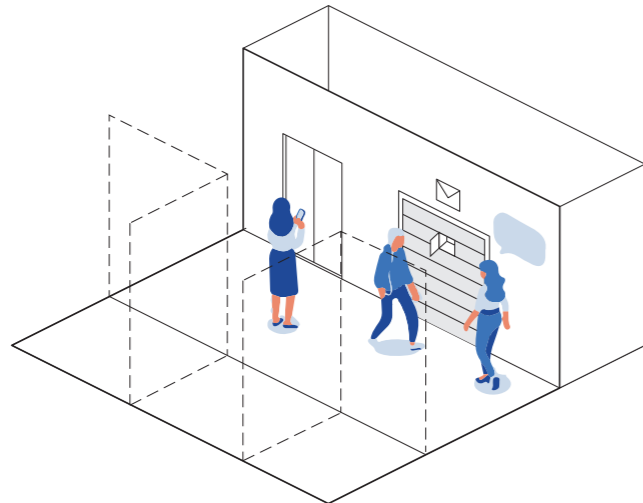
WECHELERHOEK VERBONDEN MET DE OMGEVING



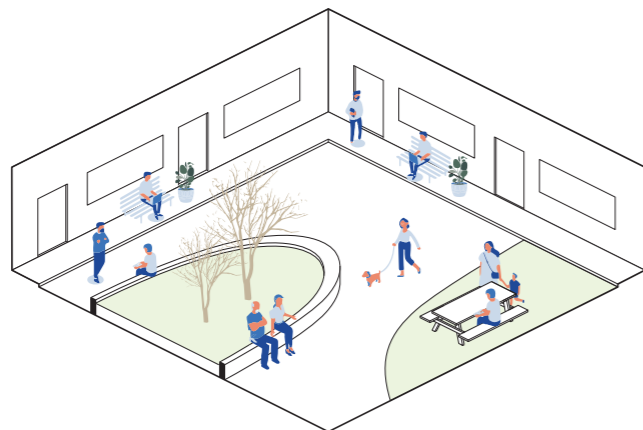
GETRAPTE COLLECTIVITEIT: VAN STOEP TOT PARK!



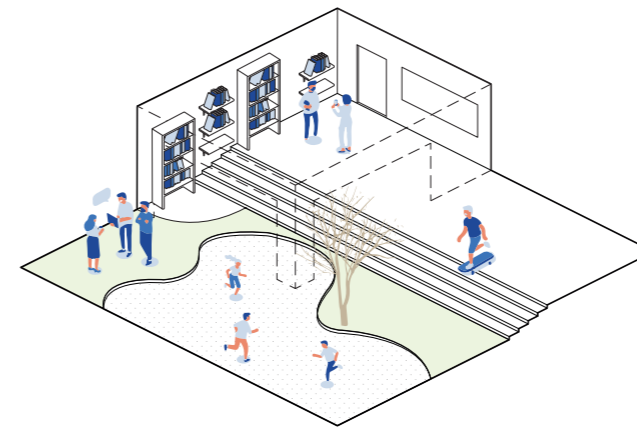
Ruimte: **Stoep**
Niveau: **Huis**
Bereik: **1-5p**



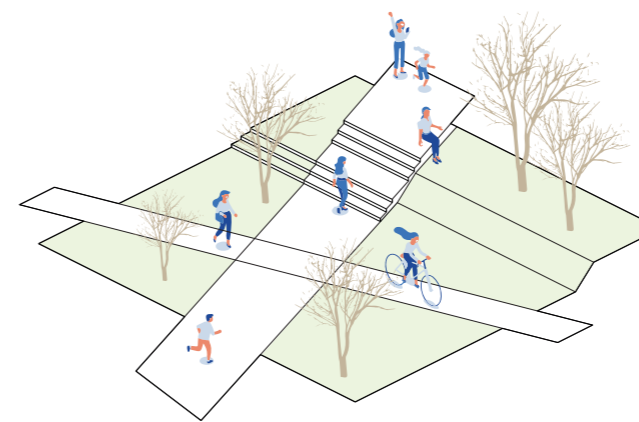
Ruimte: **Lobby**
Niveau: **Gebouw**
Bereik: **5-20p**



Ruimte: **Binnenplaats**
Niveau: **Ensemble**
Bereik: **20-50p**



Ruimte: **Collectieve ruimte**
Niveau: **Blok**
Bereik: **50-100p**

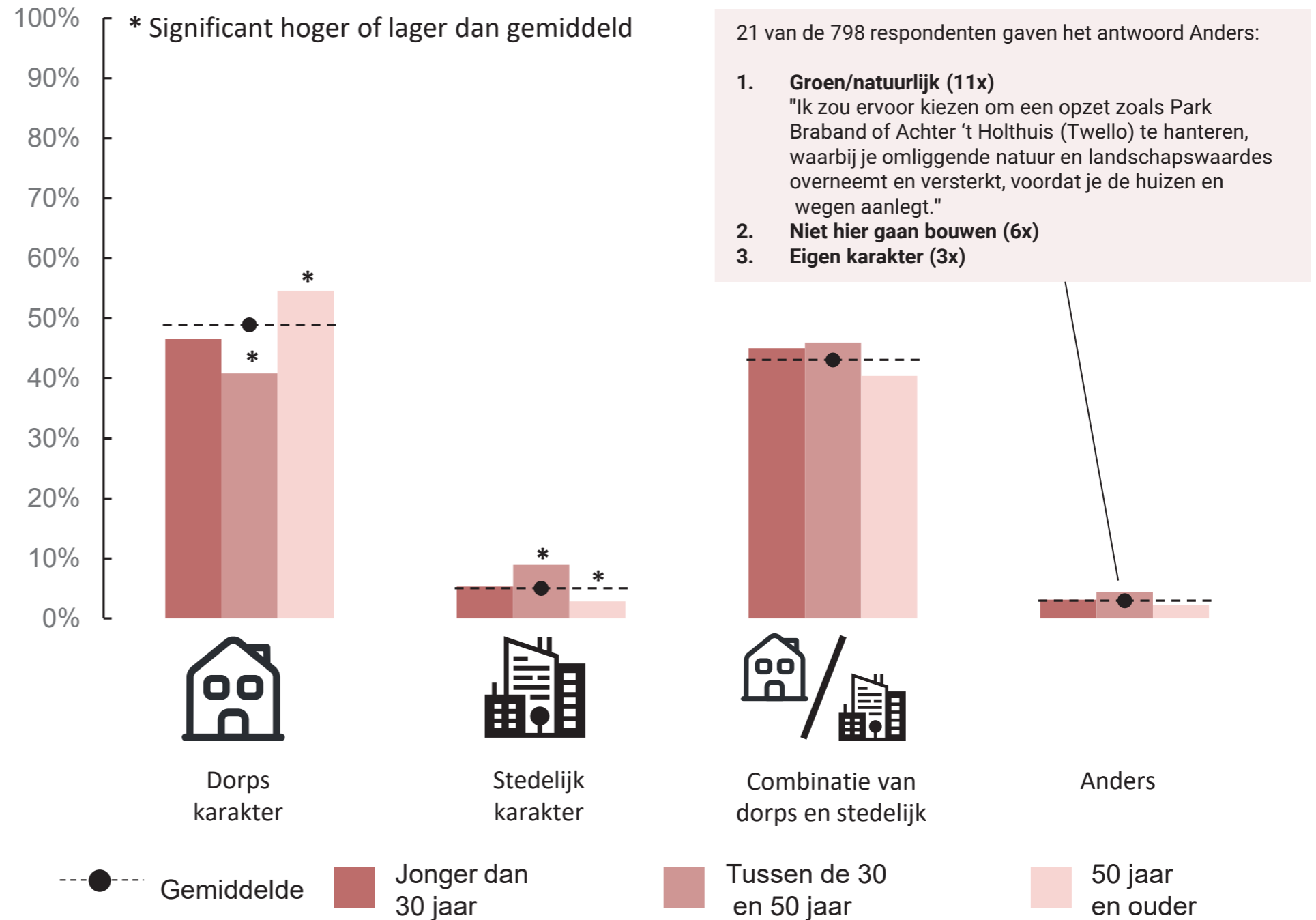


Ruimte: **Buurtpark**
Niveau: **Wijk**
Bereik: **>100p**

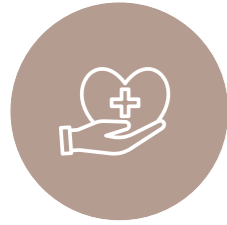
ENQUÊTE - WAT VOOR KARAKTER MOET WECHELERHOEK KRIJGEN?

Alle leeftijdsgroepen hebben een voorkeur voor een dorps karakter of een combinatie van een dorps en stedelijk karakter.

Onder respondenten van 50 jaar en ouder is de voorkeur voor een dorps karakter groter (55%) dan voor een combinatie (40%). Respondenten van tussen de 30 en 50 jaar hebben juist een iets groter voorkeur voor een combinatie van een dorps en stedelijk karakter (46%) dan alleen een dorps karakter (41%).



4. AMBITIE GEZONDE VERSTEDELIJ KING



3. BOUWEN AAN GEZONDE VERSTEDELIJING

• AMBITIES SAMEN AANSCHERPEN



Gezonde mobiliteit

Ambitie:

- **Voorrang voor fietsers en voetgangers:** wandelen, fietsen en openbaar vervoer worden gestimuleerd.
- 'Autoluw' inzetten als verblijfskwaliteit.
- Slim inzetten op busverbindingen/OV.
- Langzaam verkeersverbindingen met de omgeving worden verbeterd.
- Recreatief netwerk wordt vergroot: het recreatief netwerk voor wandelen, fietsen sluit aan op de zuidelijke groenstrook van Zandweteringpark en Wechelerveld.



Voorzieningen dichtbij

Ambities:

- **Volop voorzieningen in Wechelerhoek.** In Wechelerhoek zijn veel voorzieningen: basisscholen, een gezondheidscentrum en kleinschalige horeca en eventueel gemakswinkel.
- Wechelerhoek concurreert niet met naburige buurtcentra: nieuwe voorzieningen zijn een aanvulling op de bestaande voorzieningen. Een goede verbinding voor fietsers en voetgangers met het wijkcentrum Keizerslanden en het centrum van Schalkhaar is daarom belangrijk.
- Er is een logische ruimtelijke samenhang tussen scholen, gezondheidszorg en werk.
- Voorzieningen liggen langs logische en veilige routes.
- Voorzieningen dragen bij aan gemeenschapszin en zijn verbonden met het landschap.



Blijvend doorontwikkelen

Ambities:

- **Wechelerhoek blijft doorontwikkelen: ruimte voor het onverwachte!** Het gebied wordt na iedere fase van de realisatie als functioneel ervaren. Ruimte wordt gereserveerd voor toekomstige initiatieven.
- Grotere groenstructuren en voorzieningen worden in eerdere fases aangelegd.
- Bovenwijkse voorzieningen worden gelijktijdig ontwikkeld met woningen.

Betere routes naar Schalkhaar

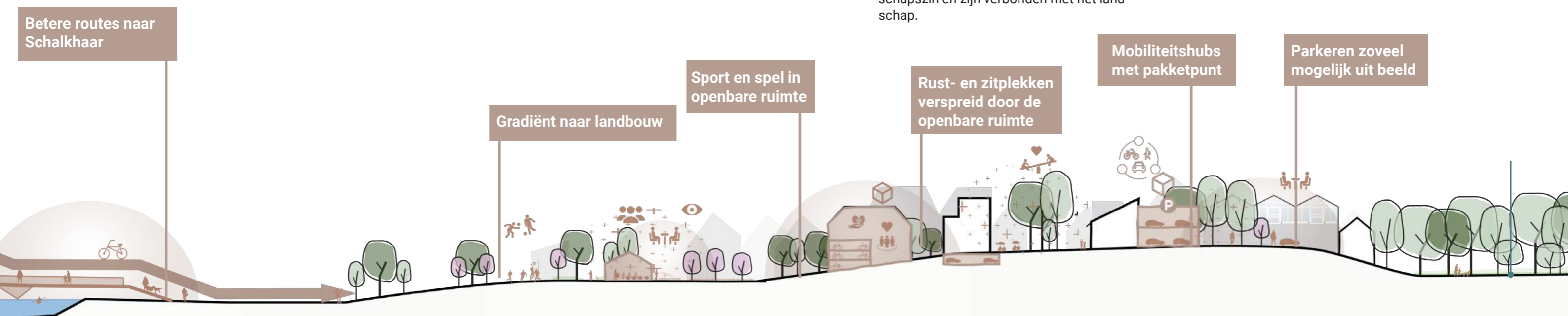
Gradiënt naar landbouw

Sport en spel in openbare ruimte

Rust- en zitplekken verspreid door de openbare ruimte

Mobiliteitshubs met pakketpunt

Parkeren zoveel mogelijk uit beeld

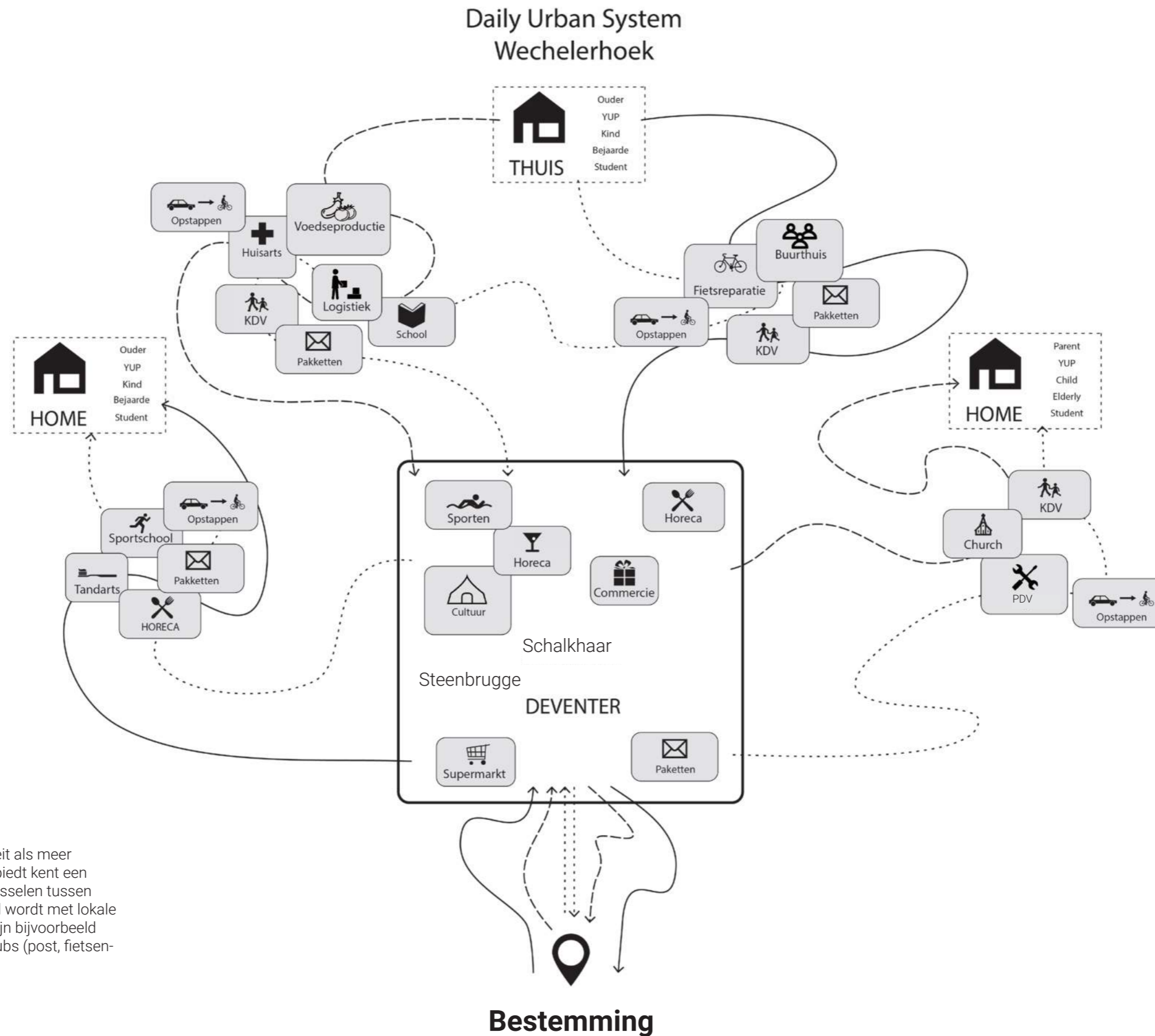


QUICKSCAN INFRA



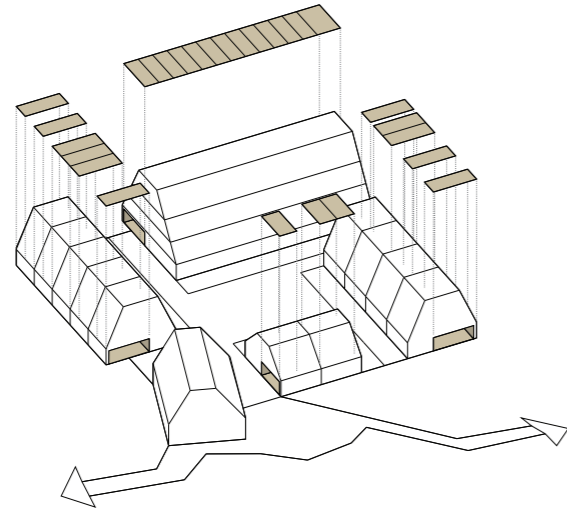
-  Busroute
-  Potentiële snelfietsroute
-  Langzaamverkeersroute richting Keizerslanden en Schalkhaar
-  Zoekgebieden verbindingen voor fiets- of wandelroute

DAILY URBAN SYSTEM



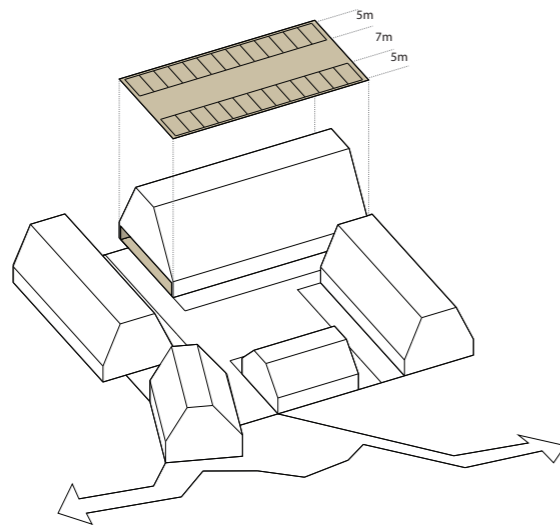
In Wechelerhoek zien wij mobiliteit als meer dan alleen infrastructuur. Het gebied kent een ecosysteem waar parkeren en wisselen tussen mobiliteitsvormen gecombineerd wordt met lokale en regionale voorzieningen. Dit zijn bijvoorbeeld slimme combinaties in parkeerhubs (post, fietsenreparatie en parkeren).

PARKEERMENU: HIËRARCHIE VAN OPLOSSINGEN



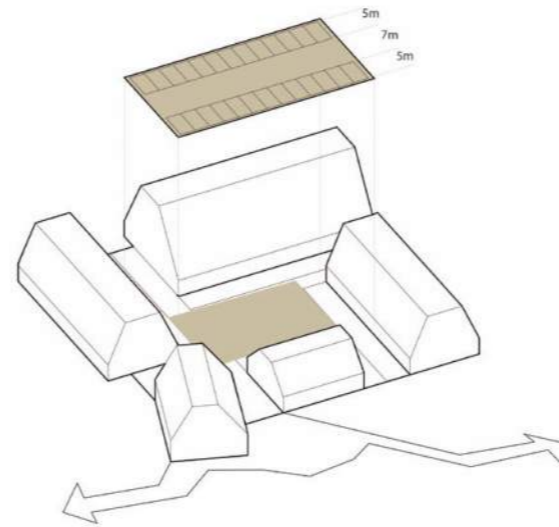
1. INDIVIDUEEL OVERDEKT PARKEREN

Grondgebonden woningen kunnen gebruik maken van een eigen overdekte parkeerplaats in de vorm van geïntegreerde carport (bijv. drive-in).



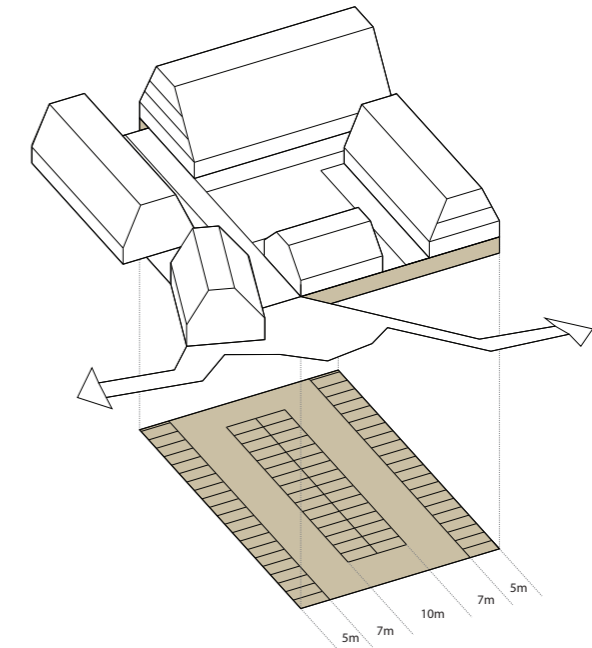
2. GEMEENSCHAPPELIJK OVERDEKT PARKEREN

Binnen een cluster zou de begane grond van één van de grotere volumes dienst kunnen doen als gemeenschappelijke parkeervoorziening voor het gehele cluster.



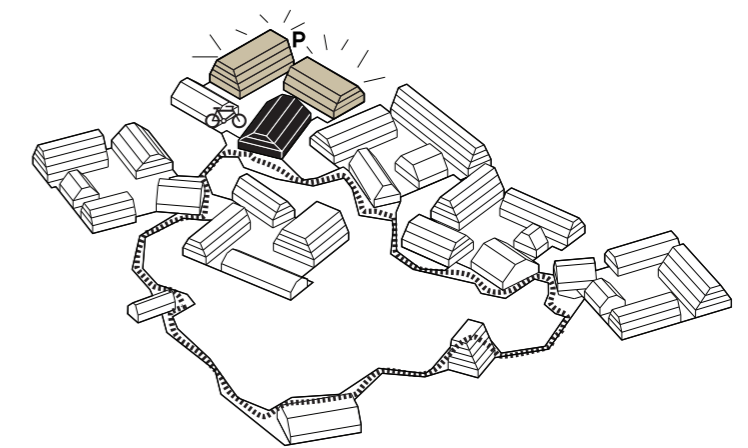
3. CENTRAAL OP MAAIVELD

Geclusterde parkeergelegenheden (bijvoorbeeld parkeerkoffers) bieden de mogelijkheid om parkeren efficiënt te organiseren en zo veel mogelijk uit het zicht te plaatsen.



4. GEMEENSCHAPPELIJK ONDERGRONDS PARKEREN

Om de plinten vrij te spelen van auto's zouden de footprints van de clusters ook als geheel ingezet kunnen worden voor gemeenschappelijk ondergronds parkeren.



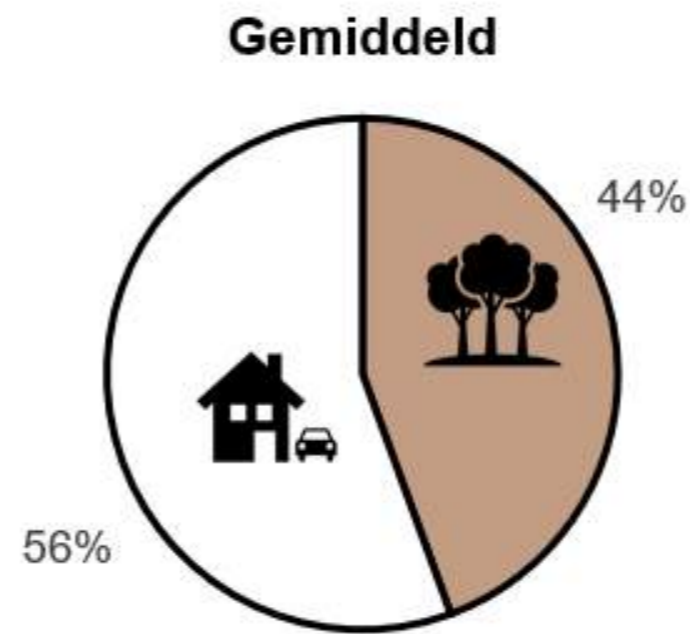
5. CENTRALE PARKEERVOORZIENING

Een aantal volumes zouden als centrale parkeerhub ingezet kunnen worden. Deze volumes kunnen ook worden gebruikt voor laadvoorzieningen voor deelauto's en -fietsen of 'pick-up points'.

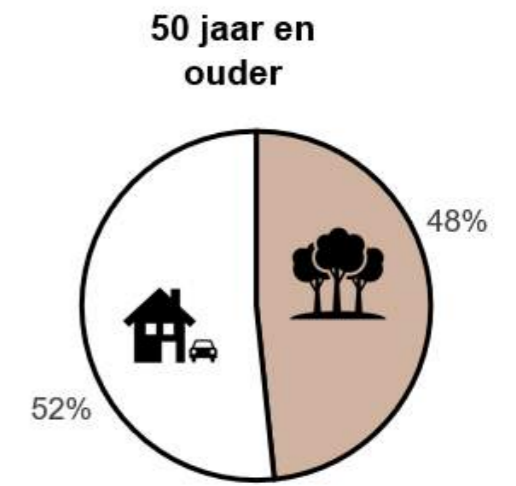
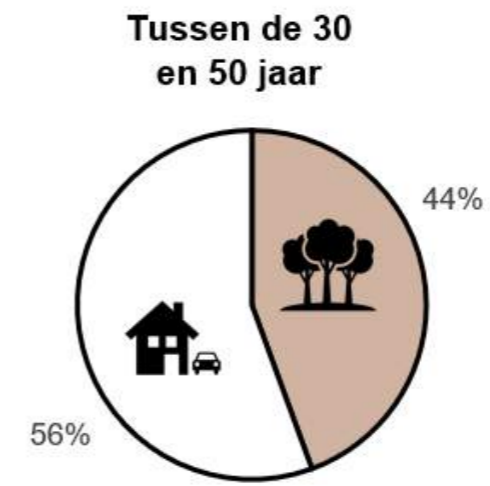
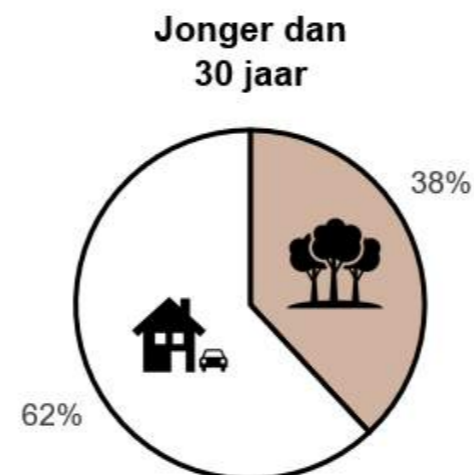
ENQUÊTE - GROEN VS. AUTO VOOR DE DEUR?

Als de respondenten worden uitgesplitst naar leeftijdsgroep dan is te zien dat in iedere leeftijdsgroep de voorkeur voor de auto voor de deur parkeren groter is. Onder de groep van jonger dan 30 jaar is deze voorkeur het grootst (62%).

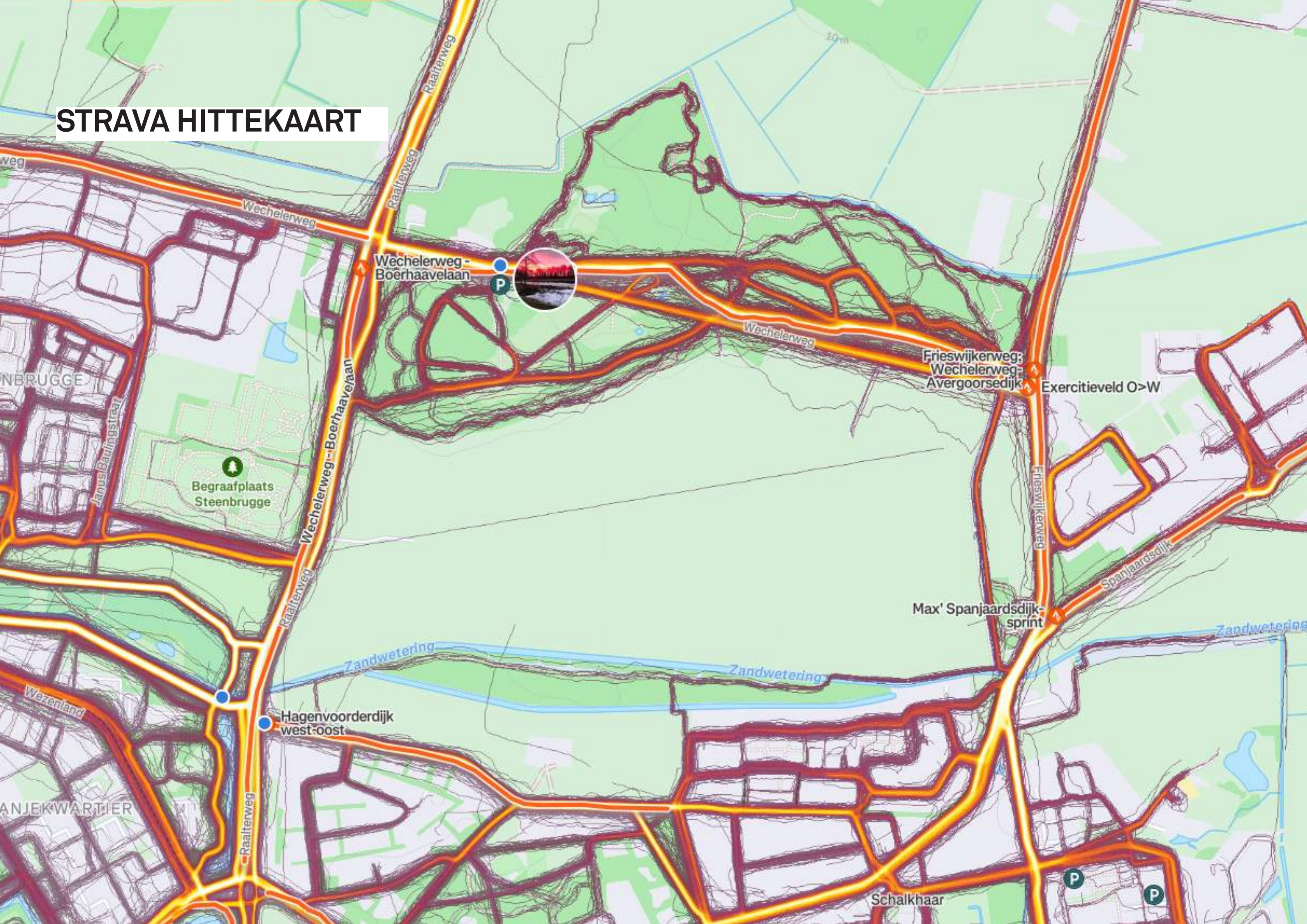
De groep van 50 jaar en ouder is meer verdeeld over dit onderwerp. Een kleine meerderheid (52%) heeft een voorkeur voor het parkeren van de auto voor de deur.



Wat vind je het belangrijkste: de auto voor de deur parkeren of ietsjes verder weg waardoor er meer ruimte is voor groen, rust en ontmoeting?



STRAVA HITTEKAART



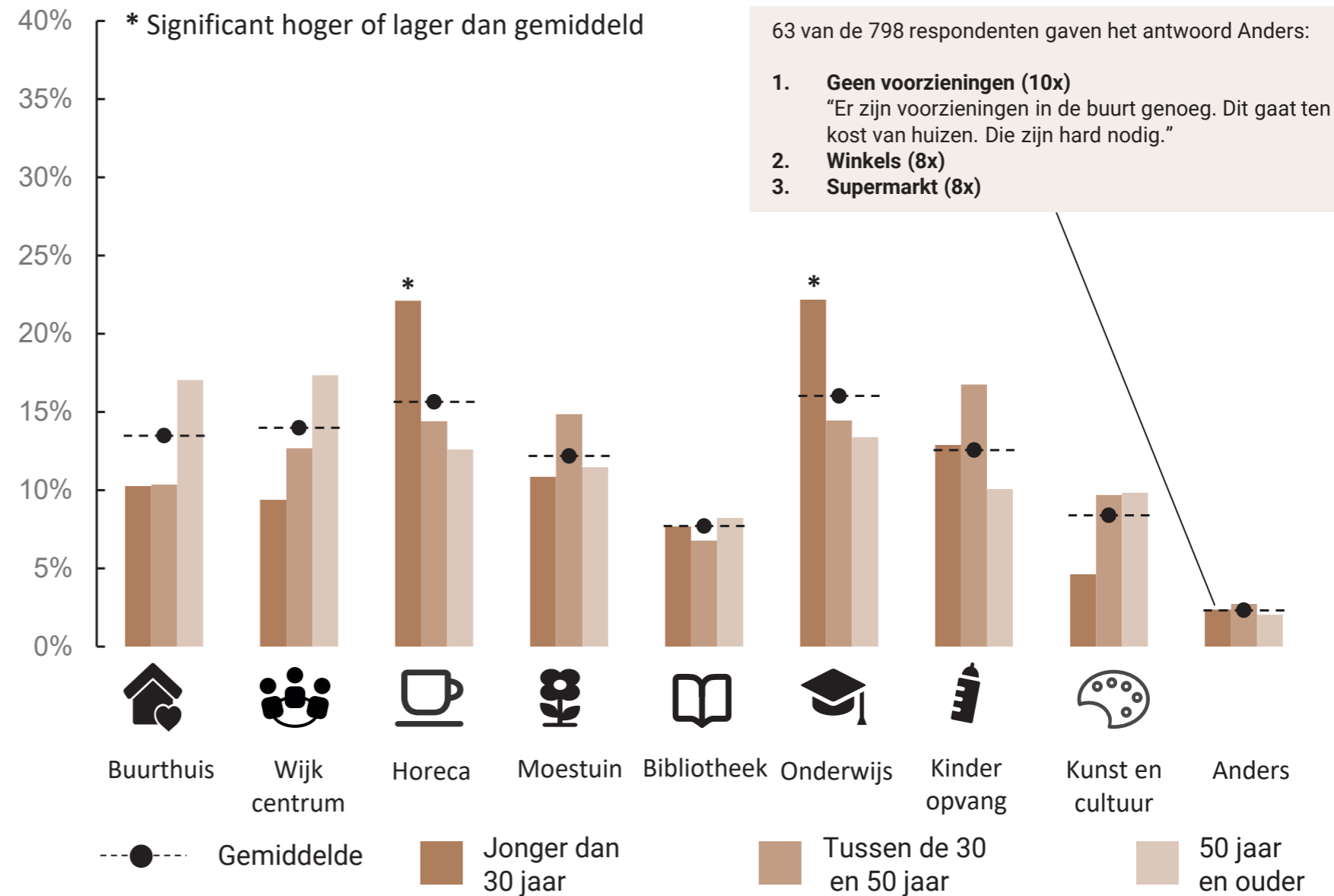
Langzaam verkeer verbindingen



ENQUÊTE - WELKE SOCIALE VOORZIENINGEN (VOOR ONTMOETEN) ZIJN BELANGRIJK IN WECHELERHOEK?

De verschillen tussen de verschillende leeftijdsgroepen zijn groter. Zo hebben respondenten jonger dan 30 jaar een significant sterkere voorkeur voor onderwijs en horeca.

Deze groep heeft ook een minder sterke voorkeur voor een buurthuis, wijkcentrum of kunst en cultuurbeoefening dan de andere leeftijdsgroepen. Met name de groep van 50 jaar en ouder heeft een bovengemiddeld grote voorkeur voor deze voorzieningen.



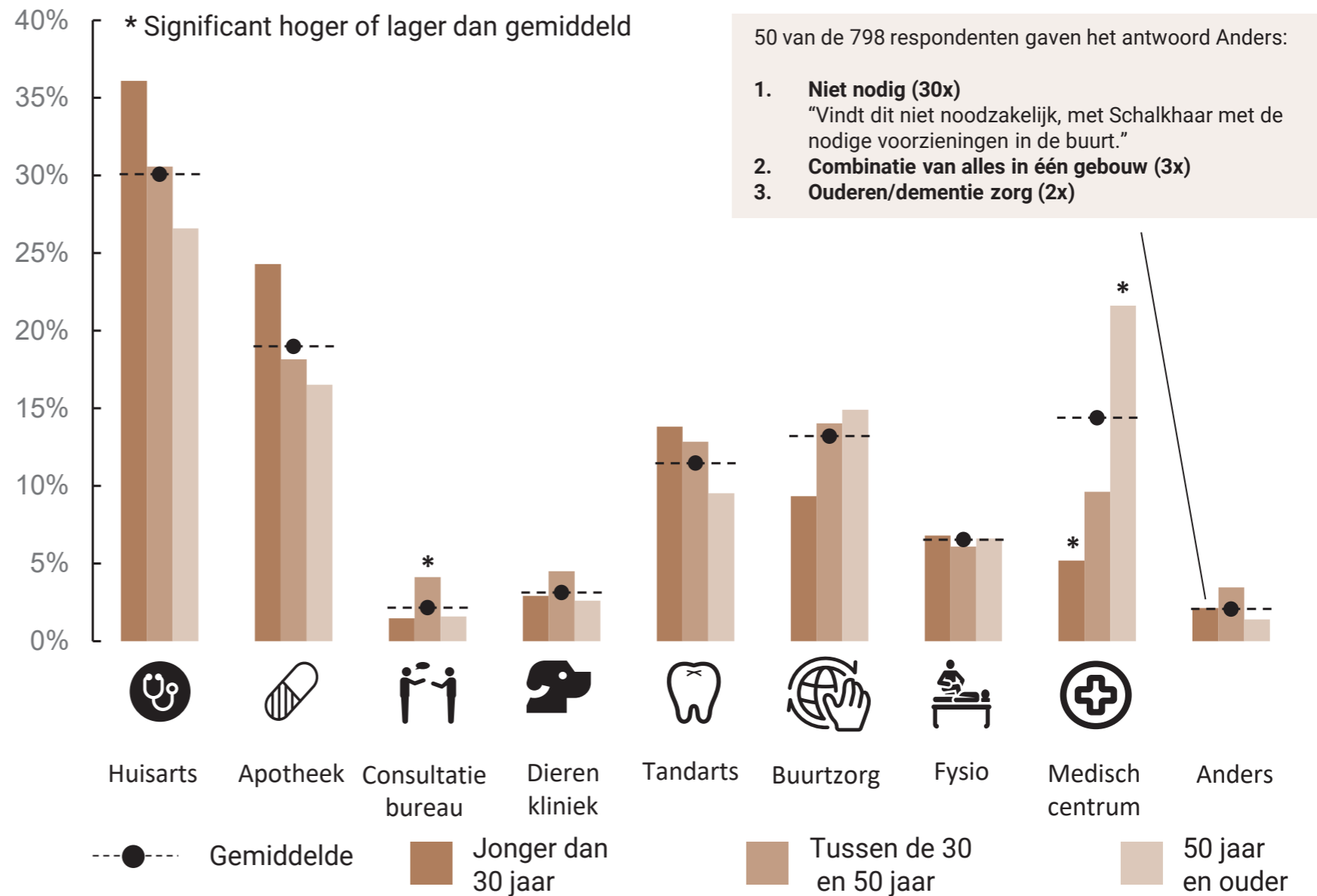
ENQUÊTE - WELKE ZORG VIND JE BELANGRIJK OM IN WECHELERHOEK TE HEBBEN?

Er zijn verschillen waarneembaar tussen de voorkeuren van met name respondenten jonger dan 30 jaar en respondenten van 50 jaar en ouder.

Met name omtrent een medisch centrum zijn de verschillen tussen deze groepen het grootst. Van de respondenten jonger dan 30 jaar sprak slechts 5% de voorkeur uit voor de komst van een medisch centrum. Dit percentage ligt een stuk hoger onder de groep respondenten van 50 jaar en ouder (22%). Na een huisarts (27%) staat een medisch centrum op de tweede plaats voor respondenten van 50 jaar en ouder. Van de groep jonger dan 30 jaar is het medisch centrum pas op de zesde plek terug te vinden. Deze verschillen zijn ook significant.

Onder respondenten jonger dan 30 jaar is er een bovengemiddelde voorkeur voor een huisarts en een hypotheek. Echter is dit niet significant boven het gemiddelde.

Opvallend is ook dat de groep respondenten tussen de 30 en 50 jaar een significant bovengemiddelde voorkeur hebben voor een consultatiebureau. Ondanks dat is de voorkeur voor deze zorgvoorziening nog steeds laag (4%).



INPUT PROGRAMMA GEMEENTE

MAAIVELD

- Ambitie 30% groen
- Ambitie minimaal 5% OR als speelplek

VERDELING

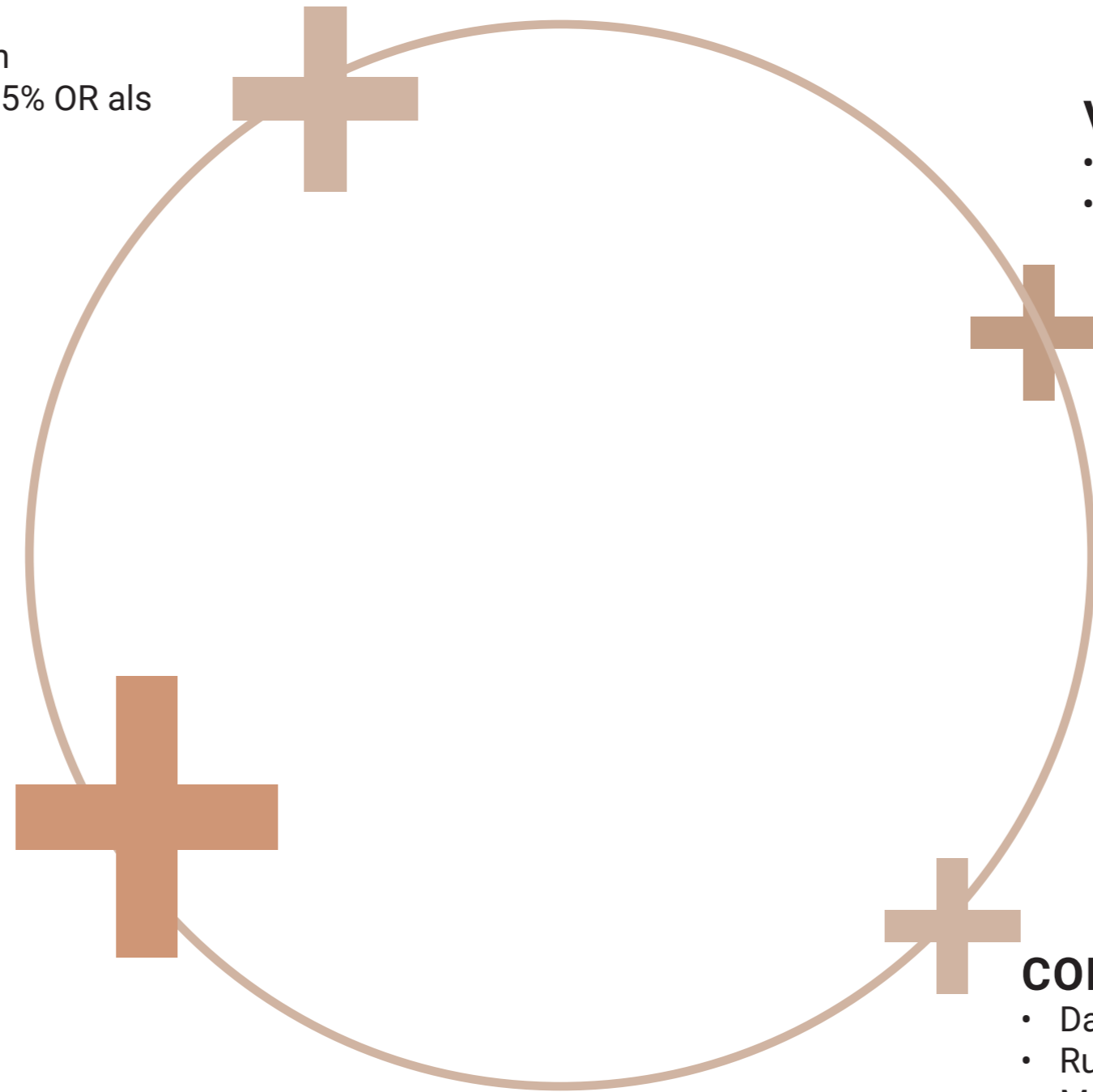
- 30% geschikt voor ouderen
- 30-40-30 (sociaal-midden-vrije sector)

MAATSCHAPPELIJK

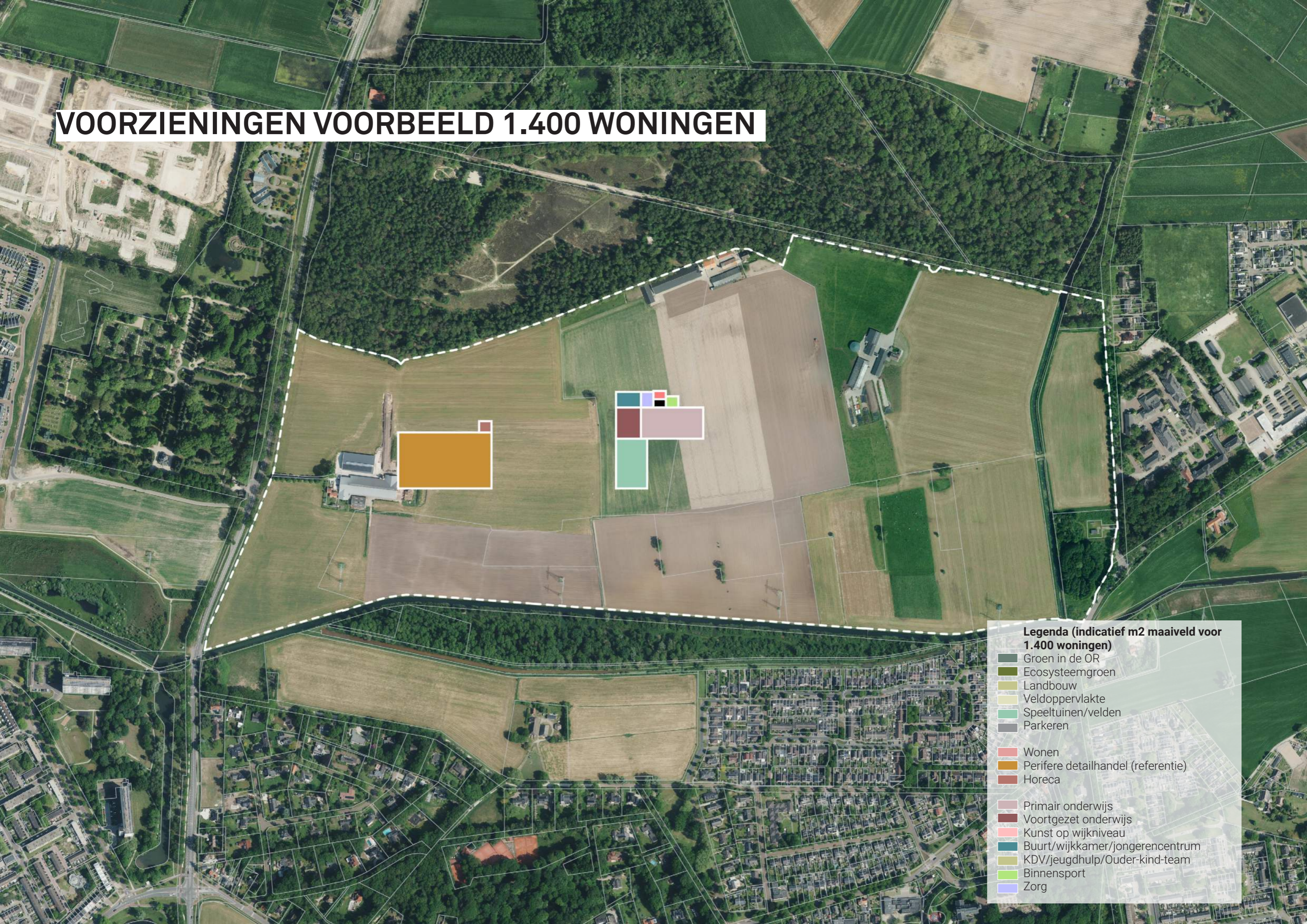
- Zorgcentrum (1 huisarts, 1 apotheek, 1 tandarts, 2-3 fysiotherapeuten)
- 1 buurthuis (jongerenwerk, dependance bibliotheek, ruimte voor jongeren)
- Onderwijs (1 á 2 locaties)
- 1 middelbare school (wens)

COMMERCIEEL

- Daghoreca, mogelijk twee locaties
- Ruimte voor kleine gemakswinkel
- Mogelijk ruimte voor PDV/GDV



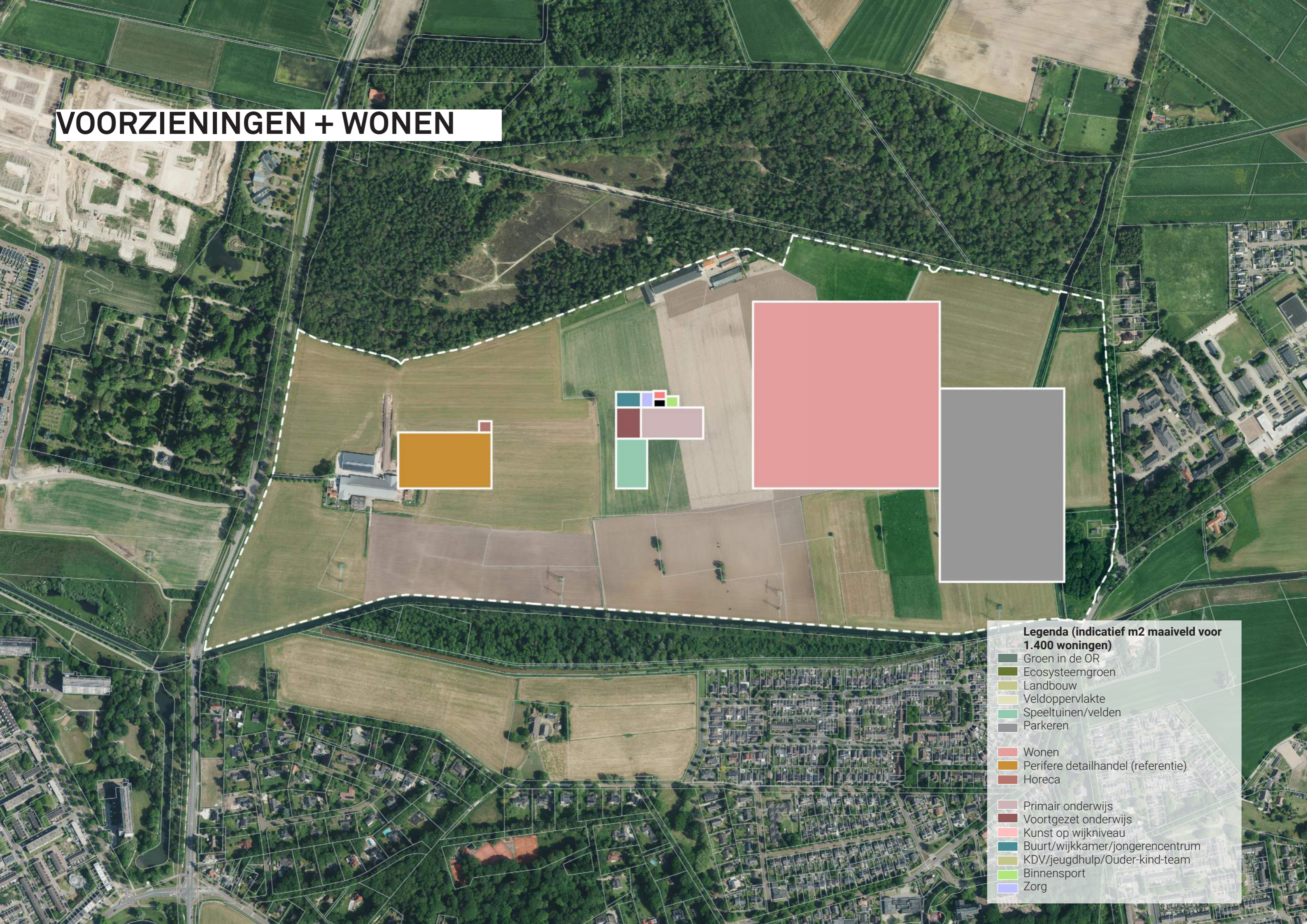
VOORZIENINGEN VOORBEELD 1.400 WONINGEN



Legenda (indicatief m2 maaiveld voor 1.400 woningen)

- Groen in de OR
- Ecosysteemgroen
- Landbouw
- Veldoppervlakte
- Speeltuinen/velden
- Parkeren
- Wonen
- Perifere detailhandel (referentie)
- Horeca
- Primair onderwijs
- Voortgezet onderwijs
- Kunst op wijkniveau
- Buurt/wijkkamer/jongeren centrum
- KDV/jeugdhulp/Ouder-kind-team
- Binnensport
- Zorg

VOORZIENINGEN + WONEN



Legenda (indicatief m2 maaiveld voor 1.400 woningen)

- Groen in de OR
- Ecosysteemgroen
- Landbouw
- Veldoppervlakte
- Speeltuinen/velden
- Parkeren
- Wonen
- Perifere detailhandel (referentie)
- Horeca
- Primair onderwijs
- Voortgezet onderwijs
- Kunst op wijkniveau
- Buurt/wijkkamer/jongeren centrum
- KDV/jeugdhulp/Ouder-kind-team
- Binnensport
- Zorg

VOORZIENINGEN + WONEN + GROEN + LANDBOUW



Legenda (indicatief m2 maaiveld voor 1.400 woningen)

- Groen in de OR
- Ecosysteemgroen
- Landbouw
- Veldoppervlakte
- Speeltuinen/velden
- Parkeren
- Wonen
- Perifere detailhandel (referentie)
- Horeca
- Primair onderwijs
- Voortgezet onderwijs
- Kunst op wijkniveau
- Buurt/wijkkamer/jongeren centrum
- KDV/jeugdhulp/Ouder-kind-team
- Binnensport
- Zorg

SLIMME COMBI'S MAKEN!



Legenda (indicatief m2 maaiveld voor 1.400 woningen)

- Groen in de OR
- Ecosysteemgroen
- Landbouw
- Veldoppervlakte
- Speeltuinen/velden
- Parkeren
- Wonen
- Perifere detailhandel (referentie)
- Horeca
- Primair onderwijs
- Voortgezet onderwijs
- Kunst op wijkniveau
- Buurt/wijkkamer/jongeren centrum
- KDV/jeugdhulp/Ouder-kind-team
- Binnensport
- Zorg

5. AMBITIE
DUURZAME ECONOMIE



4. BOUWEN AAN EEN DUURZAME ECONOMIE

• AMBITIES SAMEN AANSCHERPEN



Ruimte voor werk

Ambities:

- Ondernemerschap wordt gestimuleerd, extra aandacht voor werken aan huis.
- Proeftuin van de circulaire economie.
- Ruimte voor gemeenschappelijke werkplekken.



Landbouw voorop

Ambities:

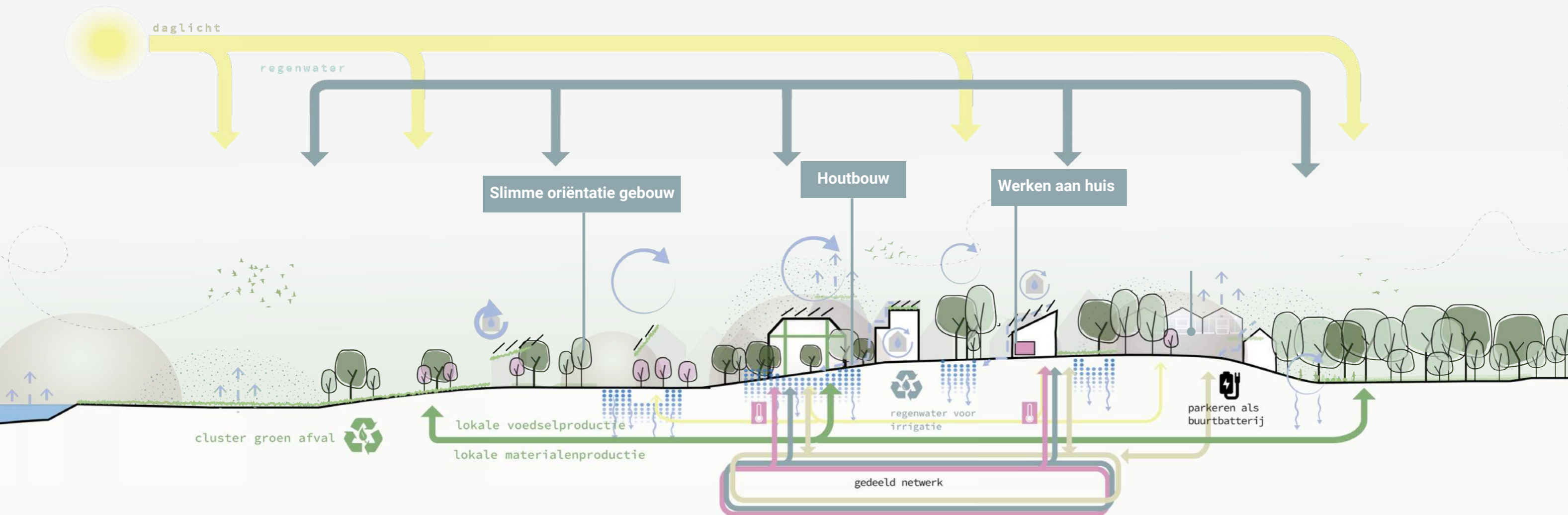
- Voedselproductie in gebied voorziet grotendeels de voedselvraag.
- Ruimte voor natuurinclusieve landbouw in het gebied.
- Sterke relatie tussen wonen in Wechelhoek en lokale landbouw.
- Van grootschalige landbouw/kassen (L) tot voedselproductie (M) en pluktuinen (S).



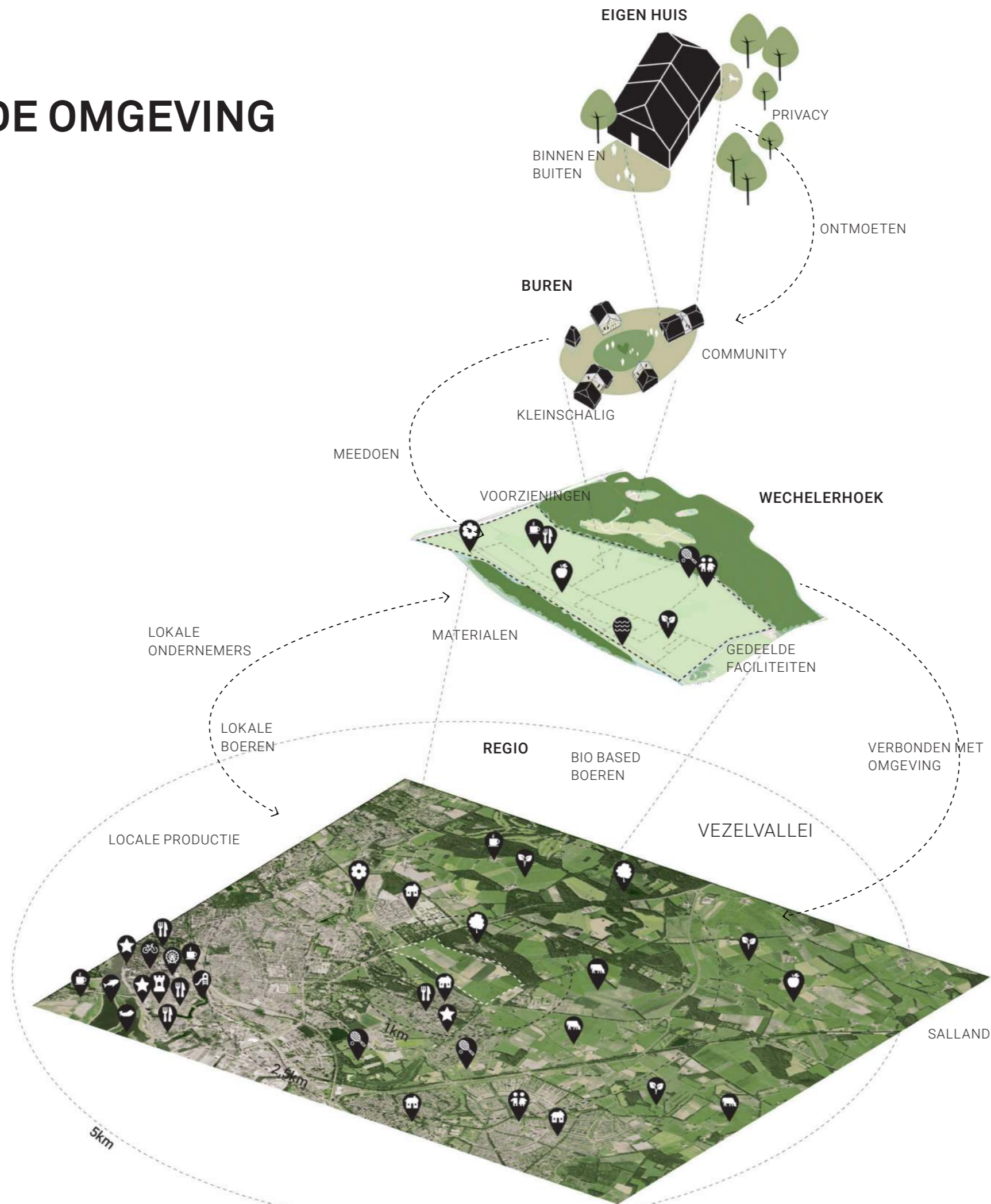
Duurzaam bouwen & verbruiken

Ambities:

- De meeste 'state of the art' duurzaam gebouwde wijk van Deventer.
- Woningen zijn zeer energiezuinig.
- Opwekken van eigen energie in de buurt, onafhankelijk van capaciteit stroomnet (netbewust bouwen).
- Collectief warmte- en energiesysteem.



RELATIE MET DE OMGEVING



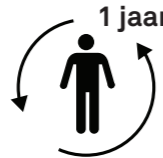
LOKALE PRODUCTIE!

Dagelijkse aanbevolen hoeveelheid



1 dag
Groente: 400gr
Fruit: 250gr
Aardappels: 200gr
Peulvruchten: 20gr
Eieren: 1-2 st

Jaarlijkse hoeveelheid



1 jaar
Groente: 142 kg
Fruit: 89kg
Aardappels: 71kg
Peulvruchten: 7kg
Eieren: 260 st



Jaarlijkse hoeveelheid voor 1400 huishoudens

417.500 kg Groente
260.000 kg Fruit
210.000 kg Aardappels
20.500 kg Peulvruchten
765.000 st Eieren



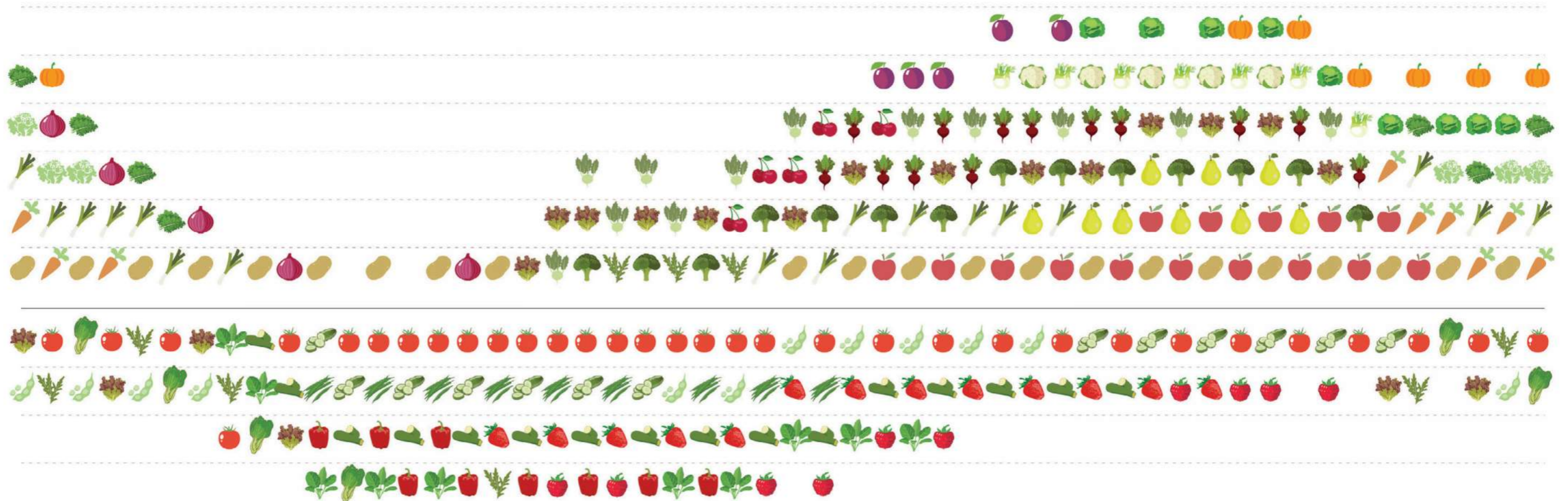
XL -M voedsel productie

Akkers
Boomgaarden
Vertical farming
Verwarmde kassen



S-XS voedsel productie

Gedeelde tuinen
Schooltuinen
Kleinschalige kassen
Voedselbos



LOKALE PRODUCTIE 1.400 HUISHOUDENS



INC. VLEESCONSUMPTIE
14 ha.



EXCL. VLEESCONSUMPTIE
6 ha.

L



EFFICIËNTE PRODUCTIE



M



NATUURINCLUSIEVE HERENBOEREN



KLEINSCHALIGE GEMEENSCHAPSTUINEN



S

CIRCULAIR BOUWEN

AMBITIE GEMEENTE

- 50% circulair bouwen in 2030
- Visie en Uitvoeringsprogramma Deventer Circulair.

CIRCULAIR BOUWEN

- Zoveel mogelijk 'biobased' grondstoffen en materialen toepassen bij de bouw van woningen en voorzieningen (bijvoorbeeld houtbouw).
- Meekoppelkansen zoeken met de Vezelvallei.

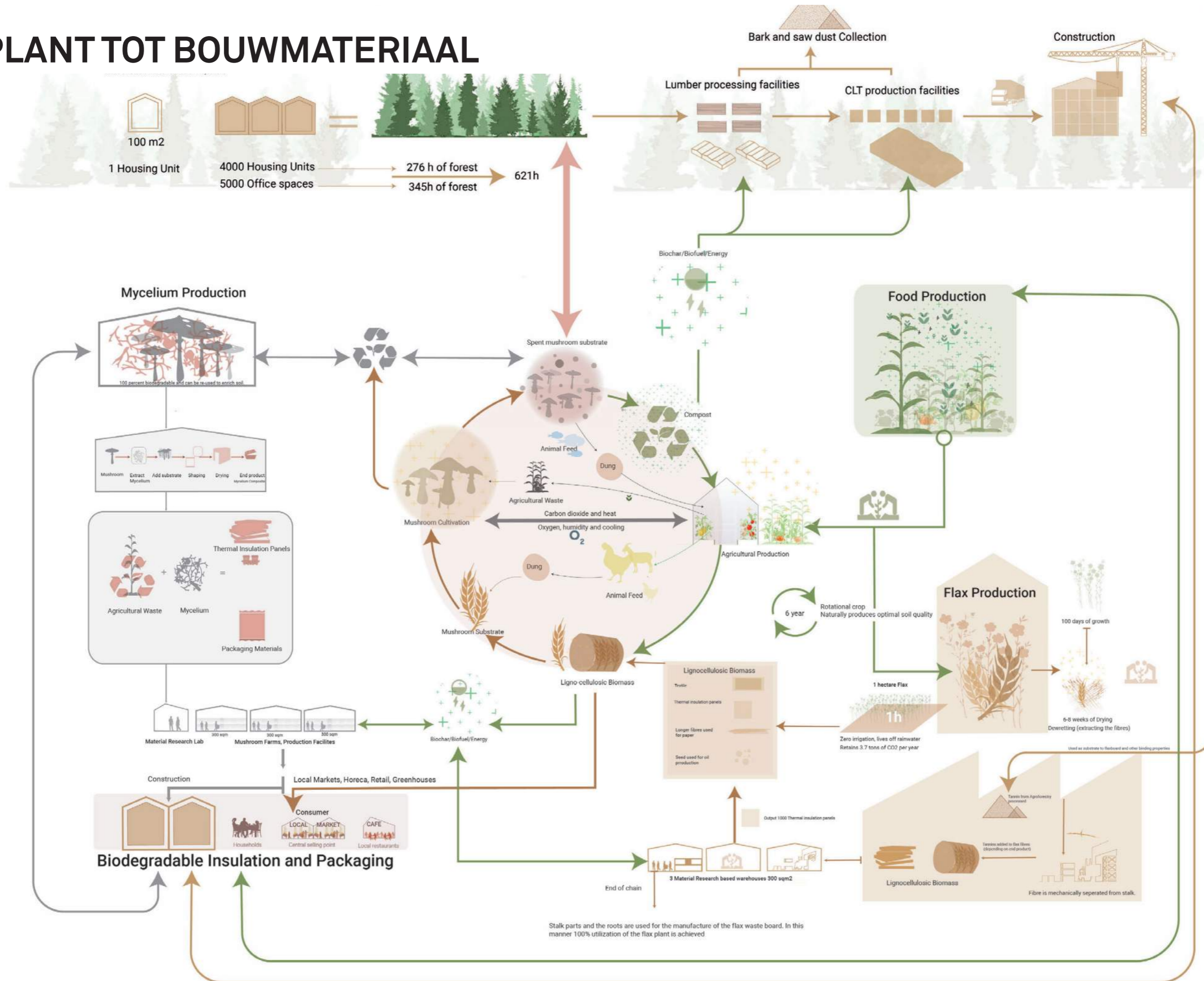
MAATSCHAPPELIJK

- Onderzoeken of bestaande opstallen (boerderijen) kunnen worden hergebruikt voor bijvoorbeeld maatschappelijke of tijdelijke functies.

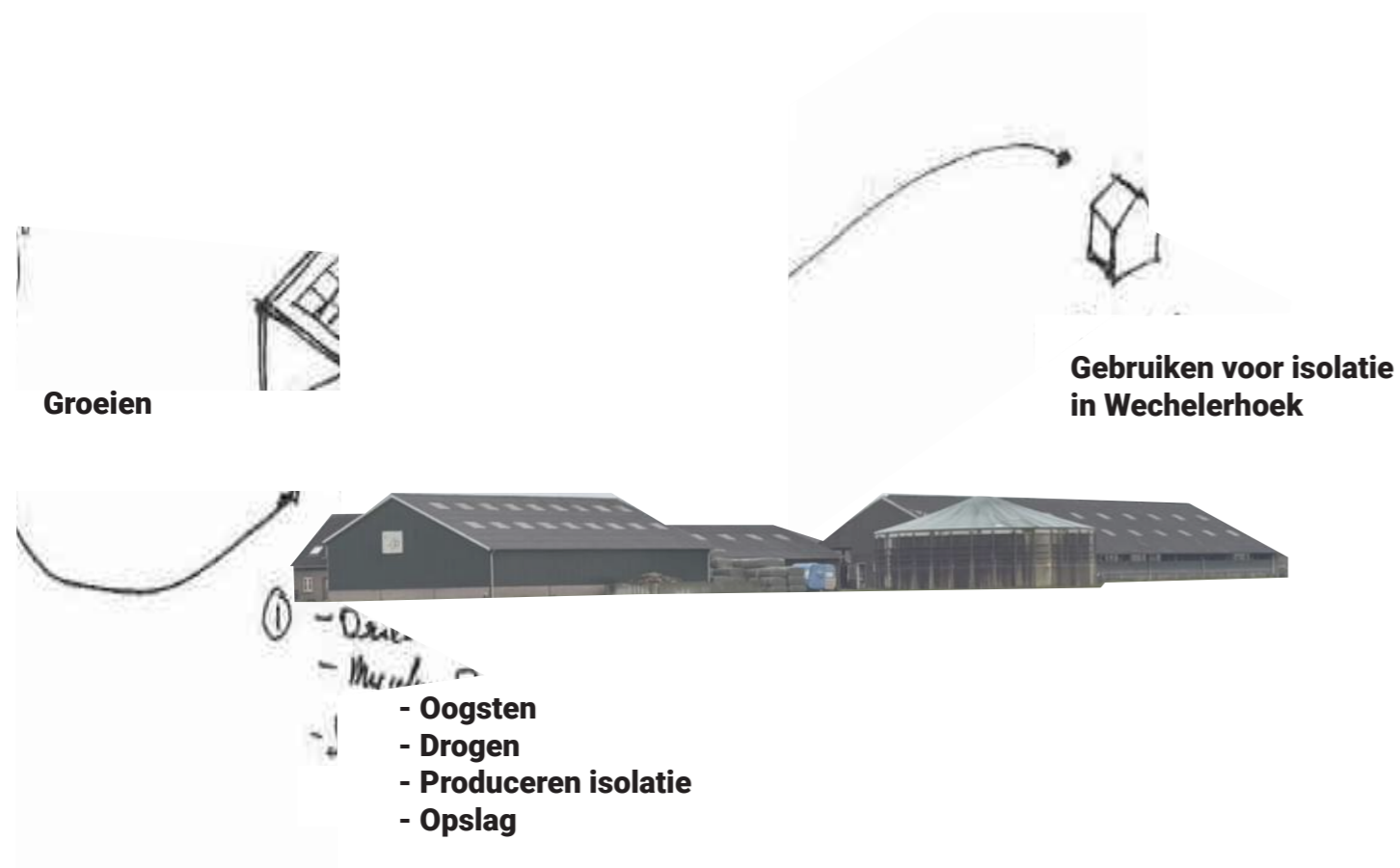
OPENBARE RUIMTE

- Zo veel mogelijk hergebruikte materialen inzetten voor verharding en straatmeubilair.
- Bestaand groen zoveel mogelijk herplanten of te verwijderen groen uit omgeving een tweede leven geven in Wechelerhoek (herplanten heesters/bomen etc.).

VAN PLANT TOT BOUWMATERIAAL



MATERIALENHUB ALS ANKERPUNT



Ruimte die in de loop van de tijd kan evolueren, bijvoorbeeld:

Fase 1: Opslag van secundair materiaal afkomstig uit 'urban mining', omgeving of materialenbanken. Daarnaast kan het gebouw worden gebruikt voor de opslag van biobased materialen die geteeld worden op de beschikbare landbouwgronden (binnen en buiten het gebied).

Fase 2: Het gebouw kan gebruikt worden als centraal opslagpunt voor bouwmaterialen tijdens de bouw. Ook kan het gebouw fungeren als bouwhub. Daarnaast kan het dak gebruikt worden om energie op te wekken voor bouwactiviteiten.

Fase 3: Tijdens de gebruiksfase van het project kan het gebouw van functie veranderen om een culturele of onderwijslocatie of een knooppunt voor de circulaire economie te worden binnen het plangebied.

Biobased isolatie/bouwmaterialen



Vlas



Vlas drogen



Vlas vezels



Vlasisolatie



Ecovative



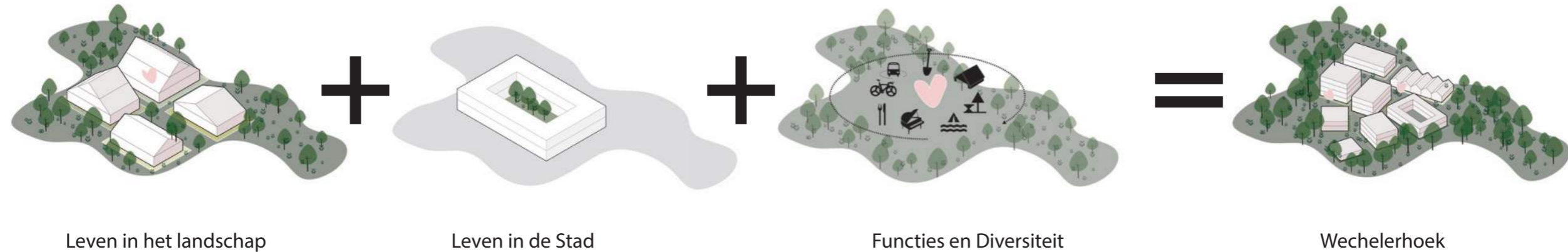
Greensulate



Biobricks - MoMa-PS1

HET BOUWEN AAN DE TUINSTAD VAN DE 21E EEUW

Gartenstadt 2.0

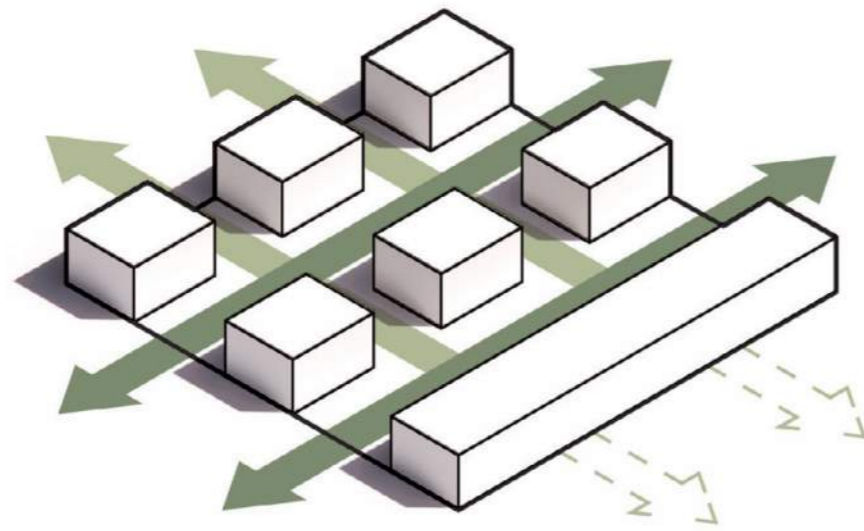


„Maar in werkelijkheid zijn er, zoals altijd wordt aangenomen, niet slechts twee alternatieven: Het stadsleven of het plattelandsleven – maar een derde, die alle voordelen van het intensieve, actieve stadsleven volledig combineert met alle schoonheden en geneugten van het plattelandsleven.“

Ebenezer Howard

STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

1. Relatie met het landschap





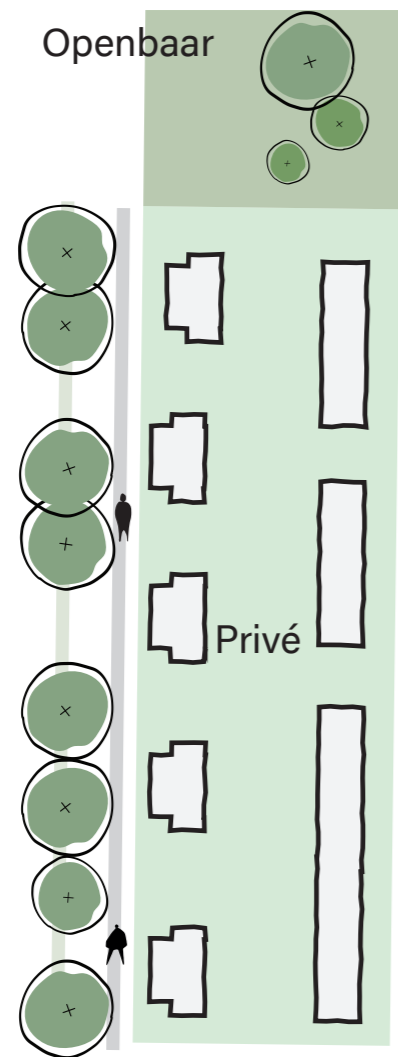
LOKALE INITATIEVEN EN GEMEENSCHAPSZIN. MIDJOURNEY AI



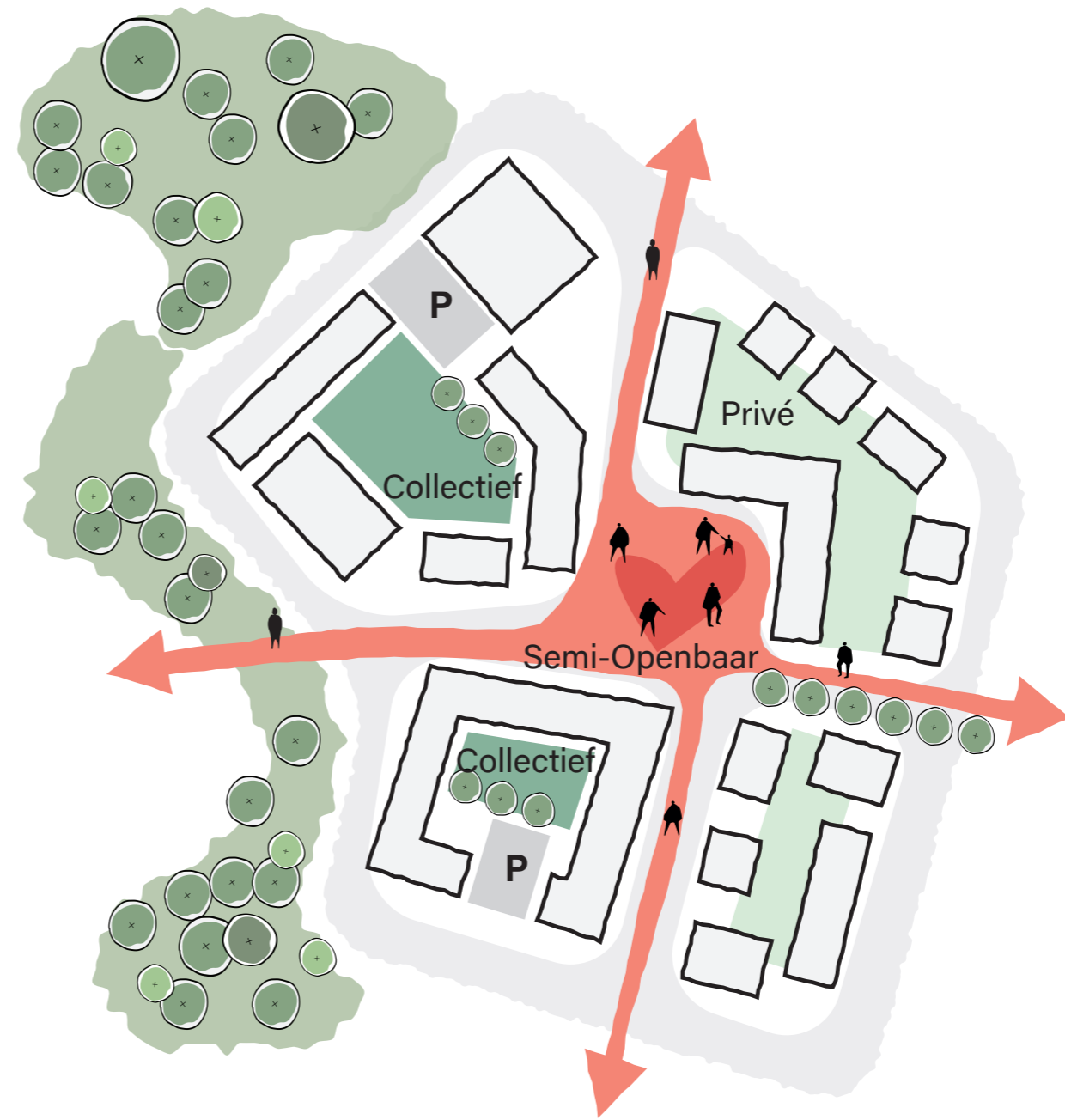
LOKALE LANDBOUW, VERWEVEN MET BEBOUWING. MIDJOURNEY AI

STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

2. gelaagde opbouw omgeving

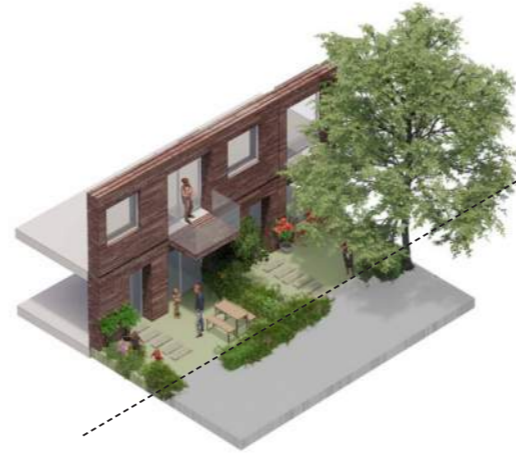


Openbaar



STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

2. gelaagde opbouw omgeving



Tuin



Binnentuin



Straatje



Buurtpark

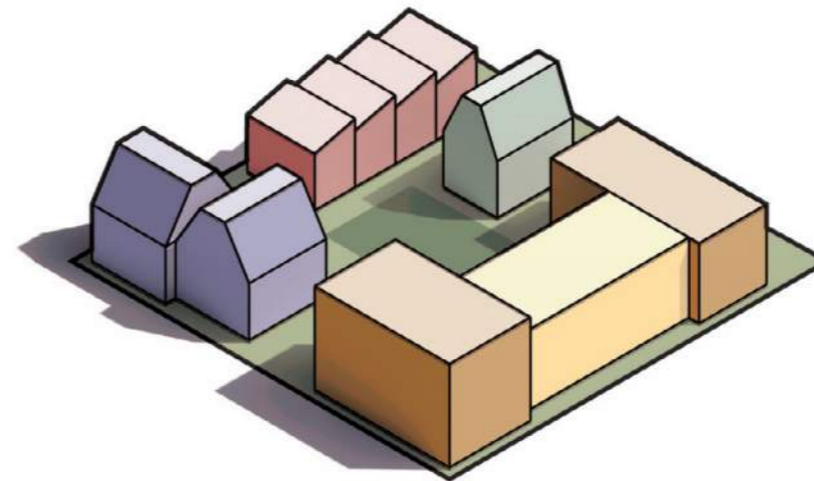
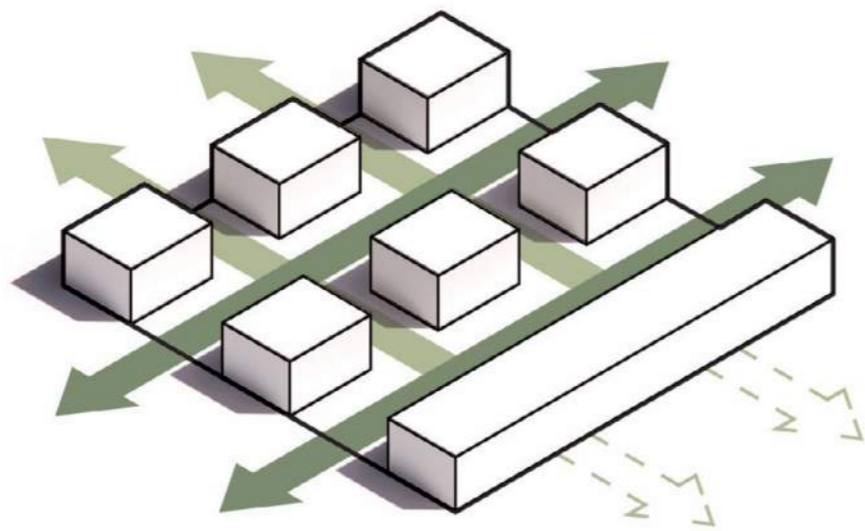


Plein



STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

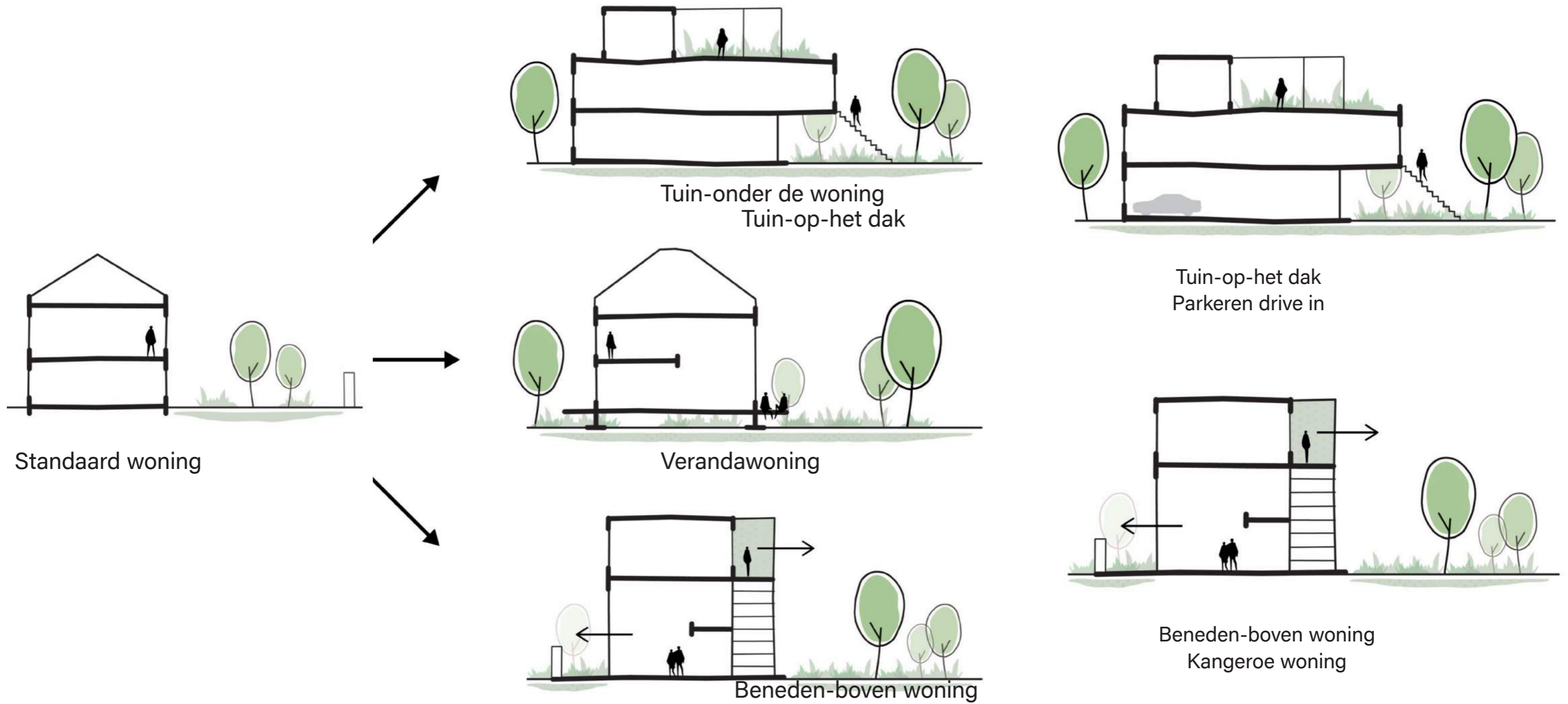
3. Mix van woontypologieën



Divers woningaanbod met plek voor iedereen

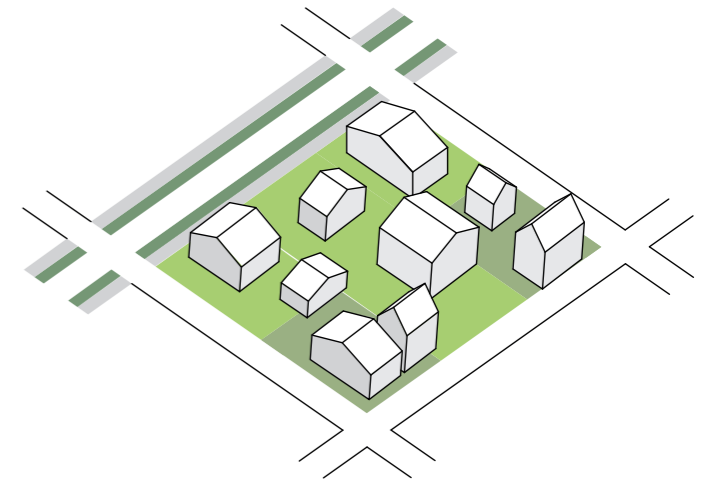
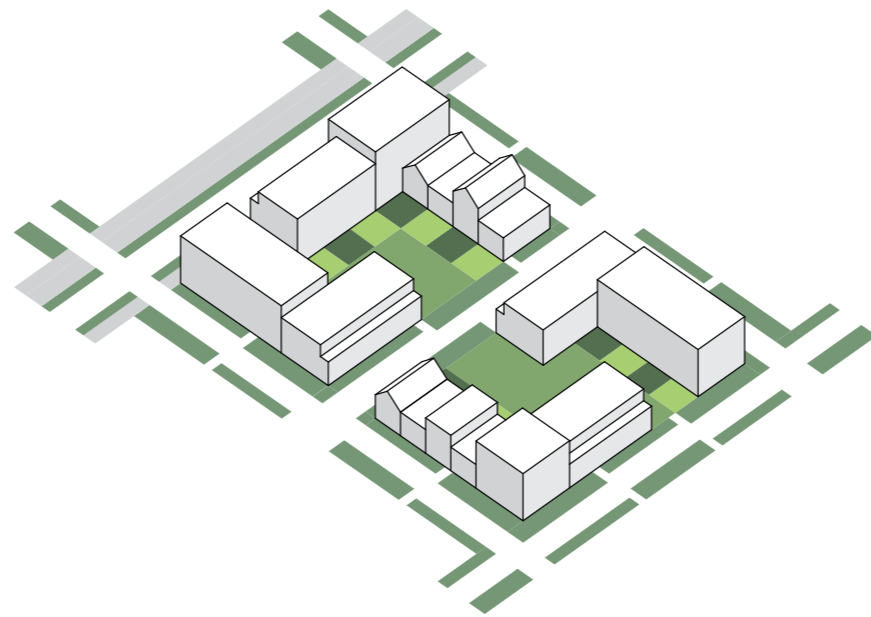
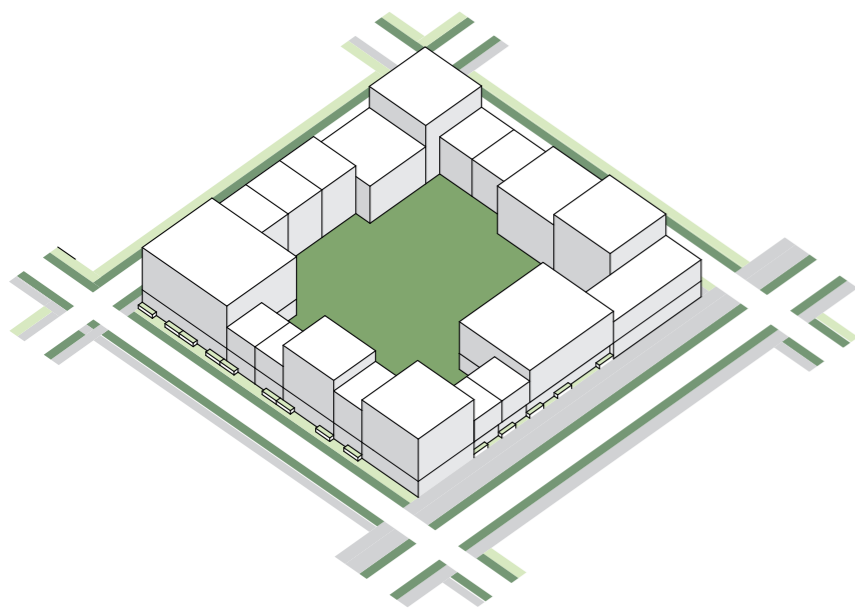
STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

3. Mix van woontypologieën



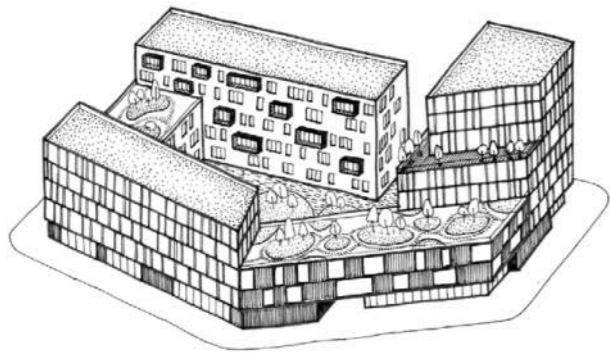
STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

4. Gradiënt van dichtheden

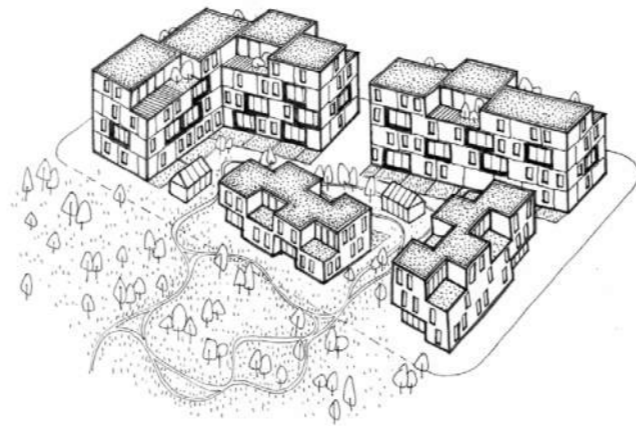


STEDENBOUWKUNDIGE PRINCIPES

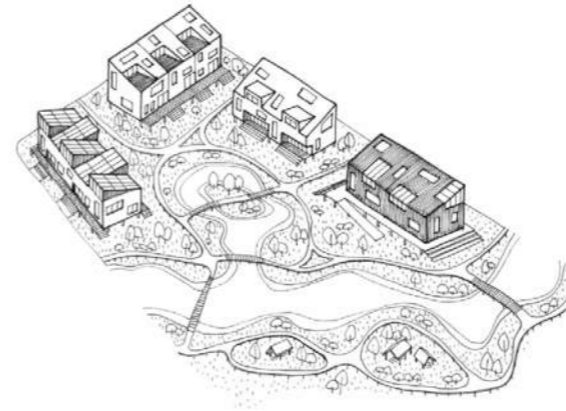
4. Gradiënt van dichtheden



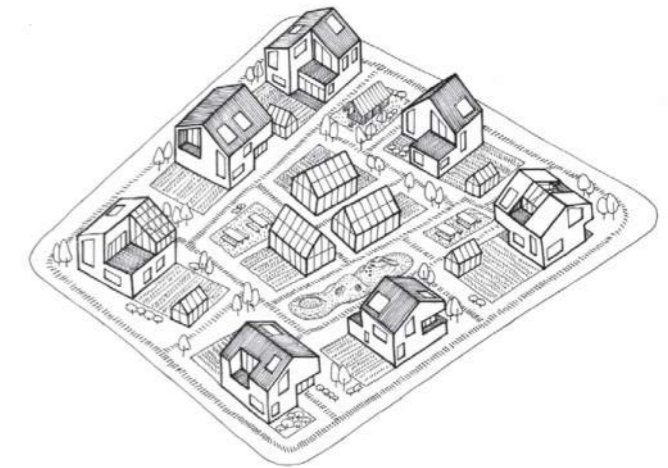
COMPACTE BOUWBLOKKEN



ONTSPANNEN STEDELIJK



WOONLANDSCHAP



RURAAAL WONEN



Orestad, Lendager Architekten



Bosrijk Eindhoven, KB



Simac, C.F. Møller Architects/EFFEKT

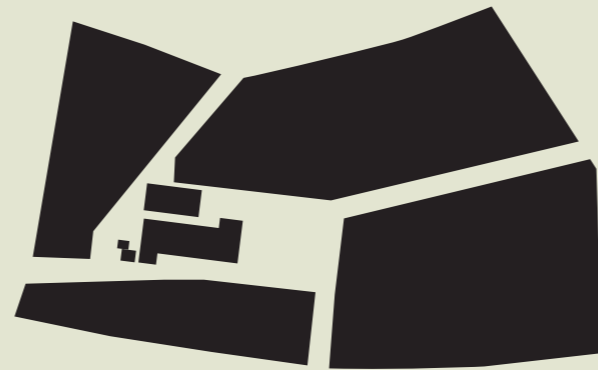


Oberbillwerder, KB

7. DRIE STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN



COMPACTE WIJK



DRIE ERVEN



BUURTSCHAPPEN

COMPACTE WIJK

STEDELIJK WONEN MET NATUUR DICHTBIJ.



Collectief of individueel



Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



Grens groen/rood



Type groen



Schaal



DRIE ERVEN

DRIE ERVEN, DORPS WONEN IN HET LANDSCHAP.



Collectief of individueel



Stedelijk - landschappelijk



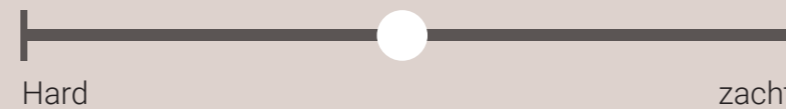
Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



Grens groen/rood



Type groen



Schaal



BUURTSCHAPPEN

HERKENBARE CLUSTERS, NATUUR TOT AAN DE DEUR.



Collectief of individueel



Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



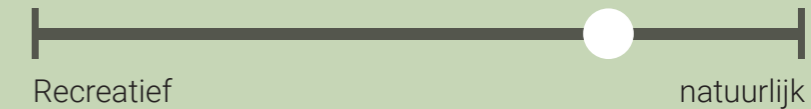
Ruimte voor bijzonder programma



Grens groen/rood



Type groen



Schaal





7.1 COMPACTE WIJK

MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

LANDSCHAP



MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

WIJKEN



MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

VOORZIENINGEN



MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

LANGZAAM VERKEERSNETWERK



MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

INFRA



MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

PROFIEL STEDENBOUWKUNDIG

STEDELIJK WONEN MET NATUUR DICHTBIJ.



Straatje en hofjes. Weespergilde, Braaksma & Roos Architecten



Mix van dichtheden. Midjourney.

Collectief of individueel



Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



Informeel hofjes. Naerheden, KB.



Mix qua typologieën. Naerheden, Arkitema/KB.

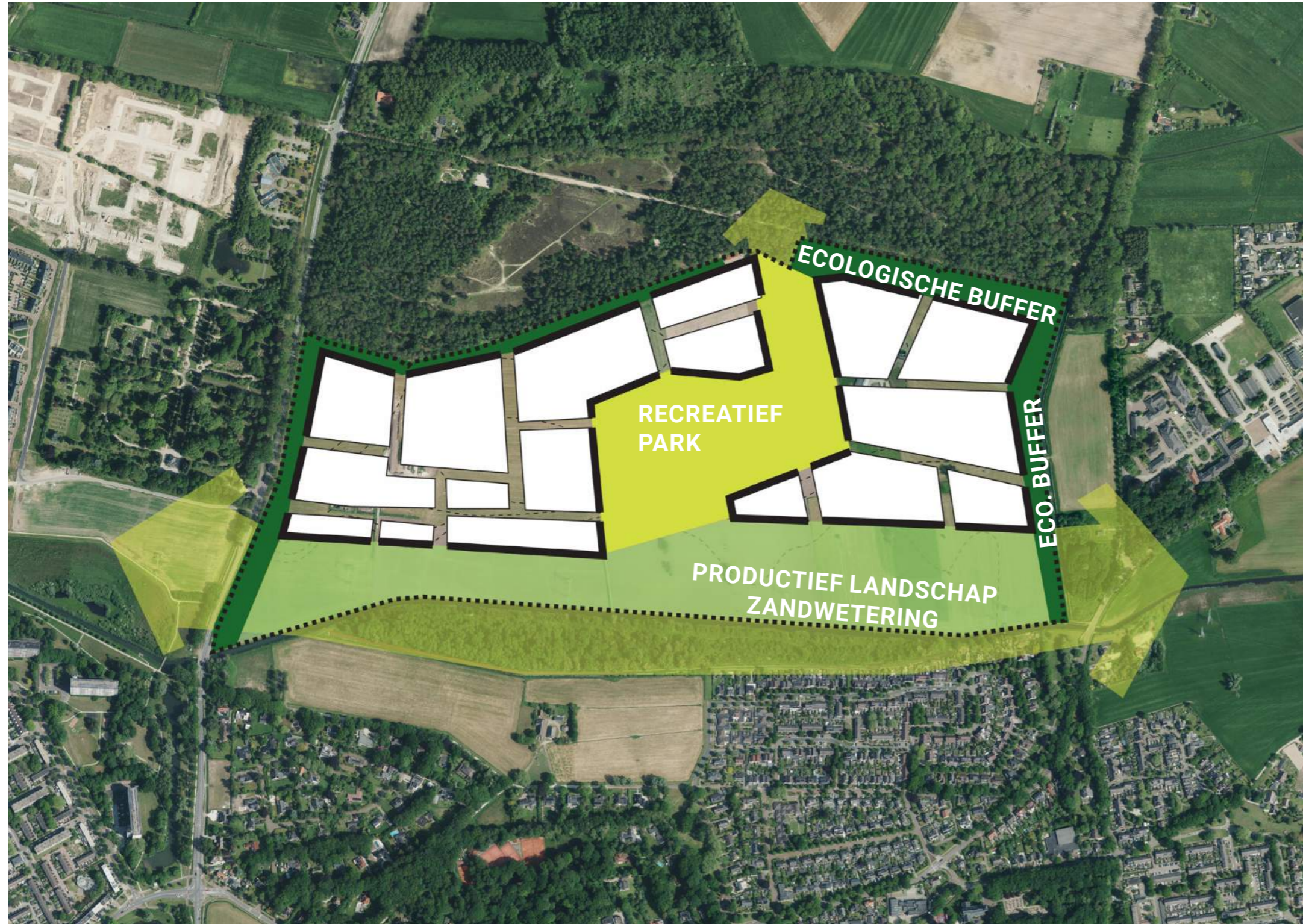


Ontspannen dichtheid. Glarus, EFFEKT.

MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

PROFIEL LANDSCHAP

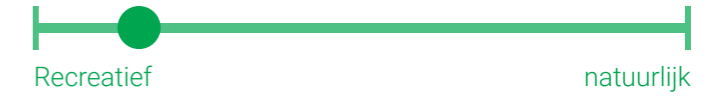
STEDELIJK WONEN MET NATUUR DICHTBIJ.



Grens groen/rood



Type groen



Schaal



MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

PROFIEL LANDSCHAP

STEDELIJK WONEN MET NATUUR DICHTBIJ.



Publiek/sociaal programma in directe relatie met het park. Woodhood, KB/Adept.



Sport in het hart van de wijk. Woodhood, KB/Adept.



Wonen aan het park. Woodhood, KB/Adept.



Heldere overgang en hogere dichtheid. Science City, KB.

MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

STEDELIJK WONEN MET NATUUR DICHTBIJ.



Collectief of individueel



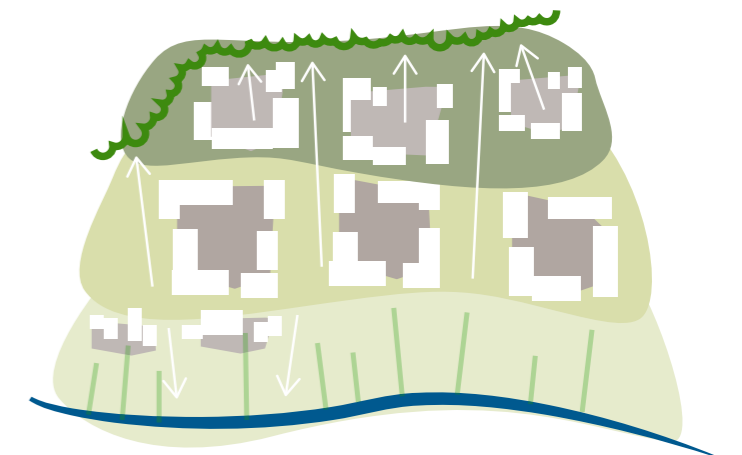
Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



+/- 1.600 woningen

65% appartement

35% GGB

25 wo/ha

34 wo/ha (zonder Zandweteringzone)

MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

STEDELIJK WONEN MET NATUUR DICHTBIJ.



Collectief of individueel



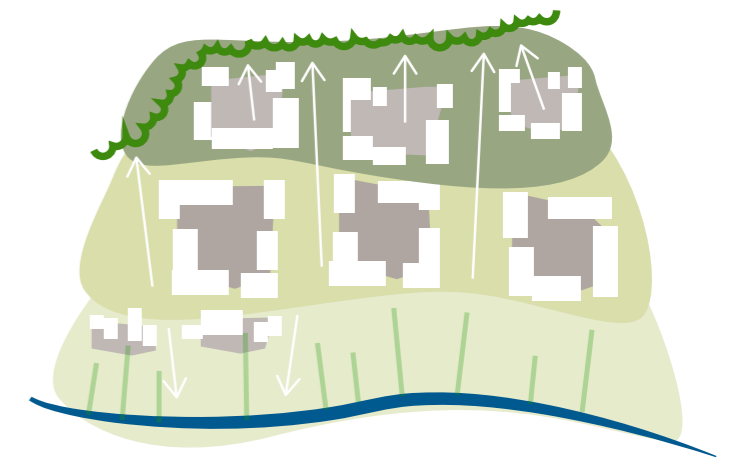
Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

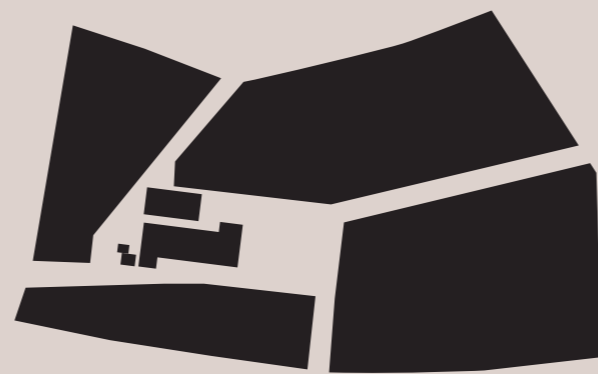
STEDELIJK WONEN MET NATUUR DICHTBIJ.



MODEL 1 - WECHELERHOEK/COMPACTE WIJK

STEDELIJK WONEN MET NATUUR DICHTBIJ.





7.2 DRIE ERVEN

MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

LANDSCHAP



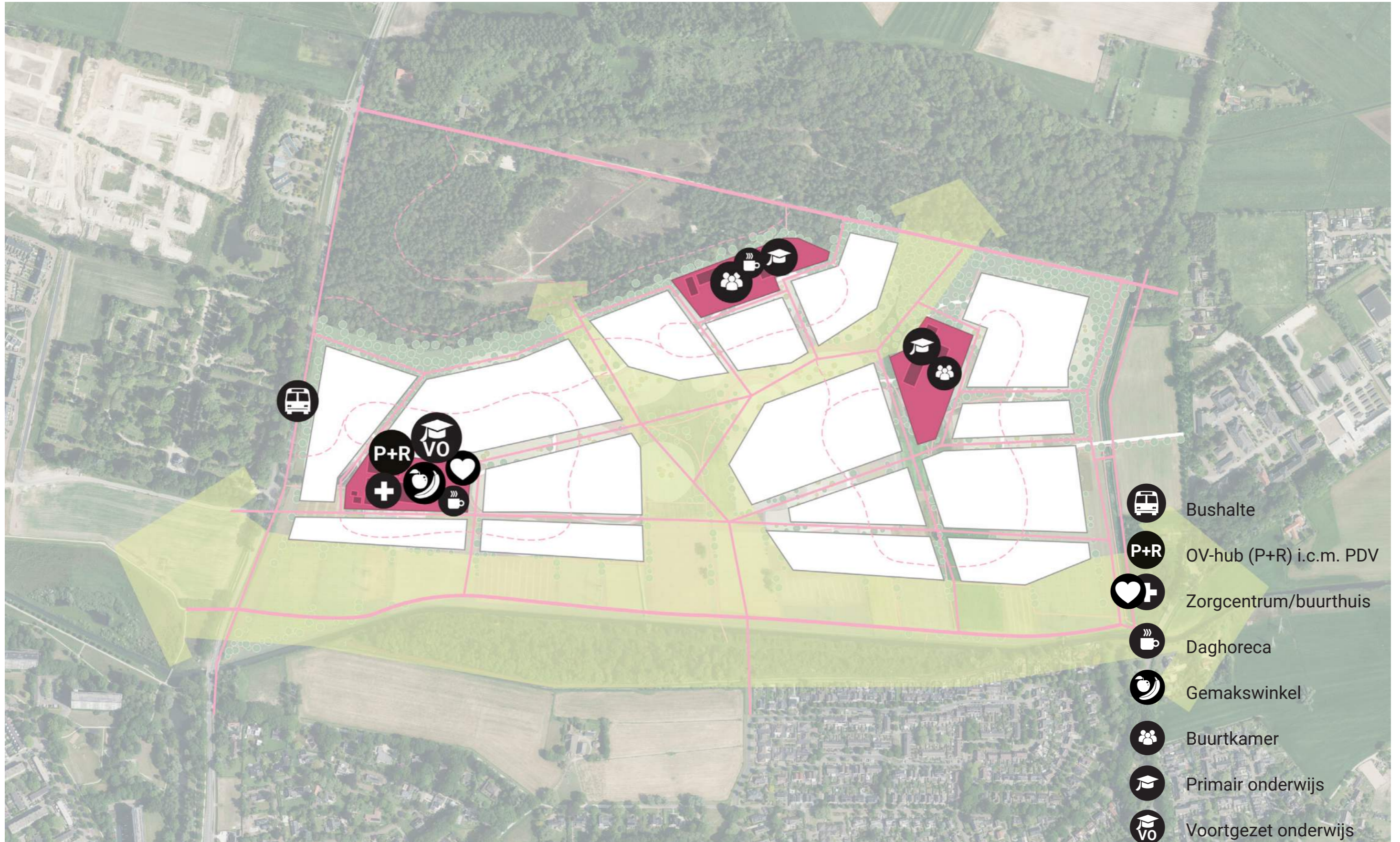
MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

WIJKEN



MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

INDICATIE VOORZIENINGEN



MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

LANGZAAM VERKEERSNETWERK



MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

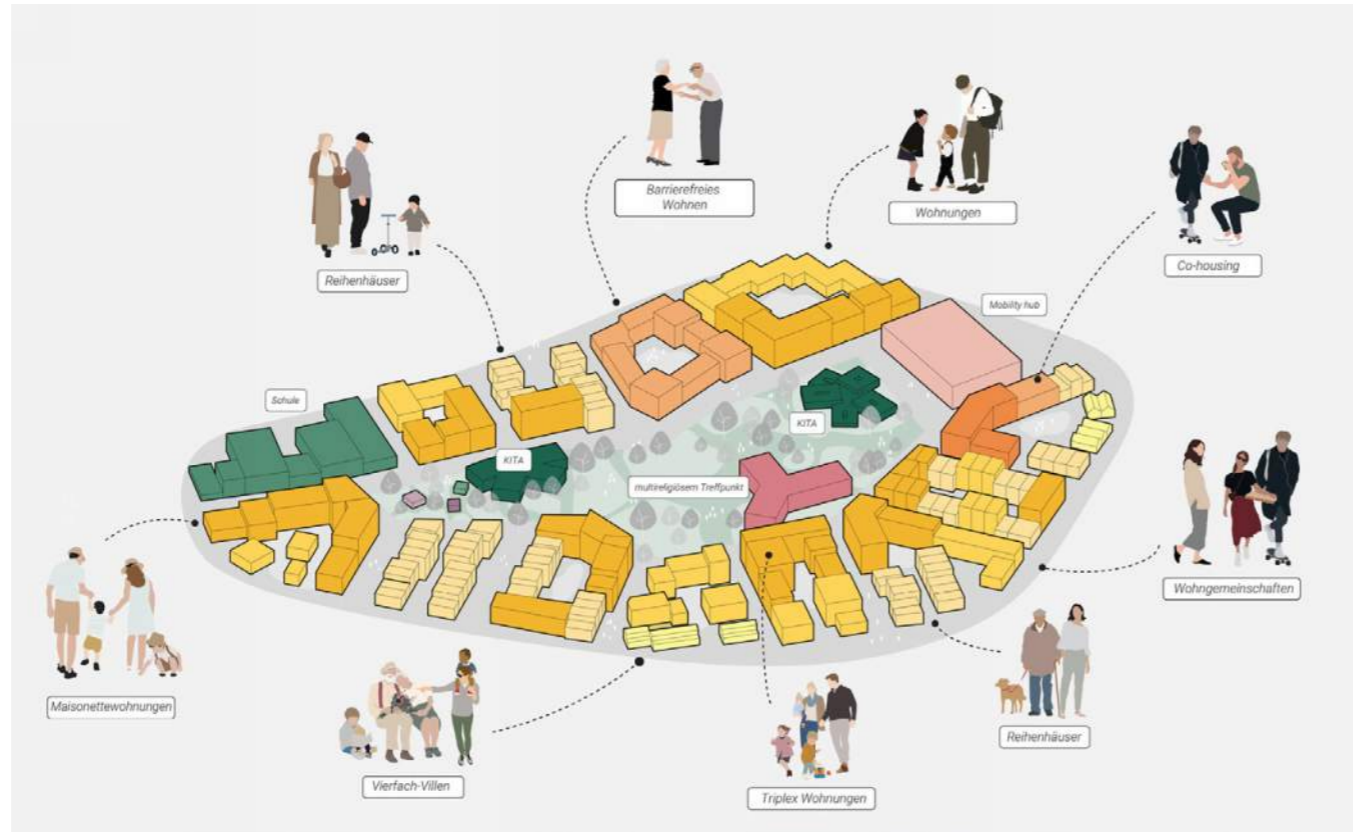
INFRA



MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

PROFIEL STEDENBOUWKUNDIG

DRIE ERVEN, DORPS WONEN IN HET LANDSCHAP.



Mixen van voorzieningen per 'dorp', Woodhood, KB.

Collectief of individueel



Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



Lagere dichtheid aan randen, natuurlijk verloop. Woodhood, KB.

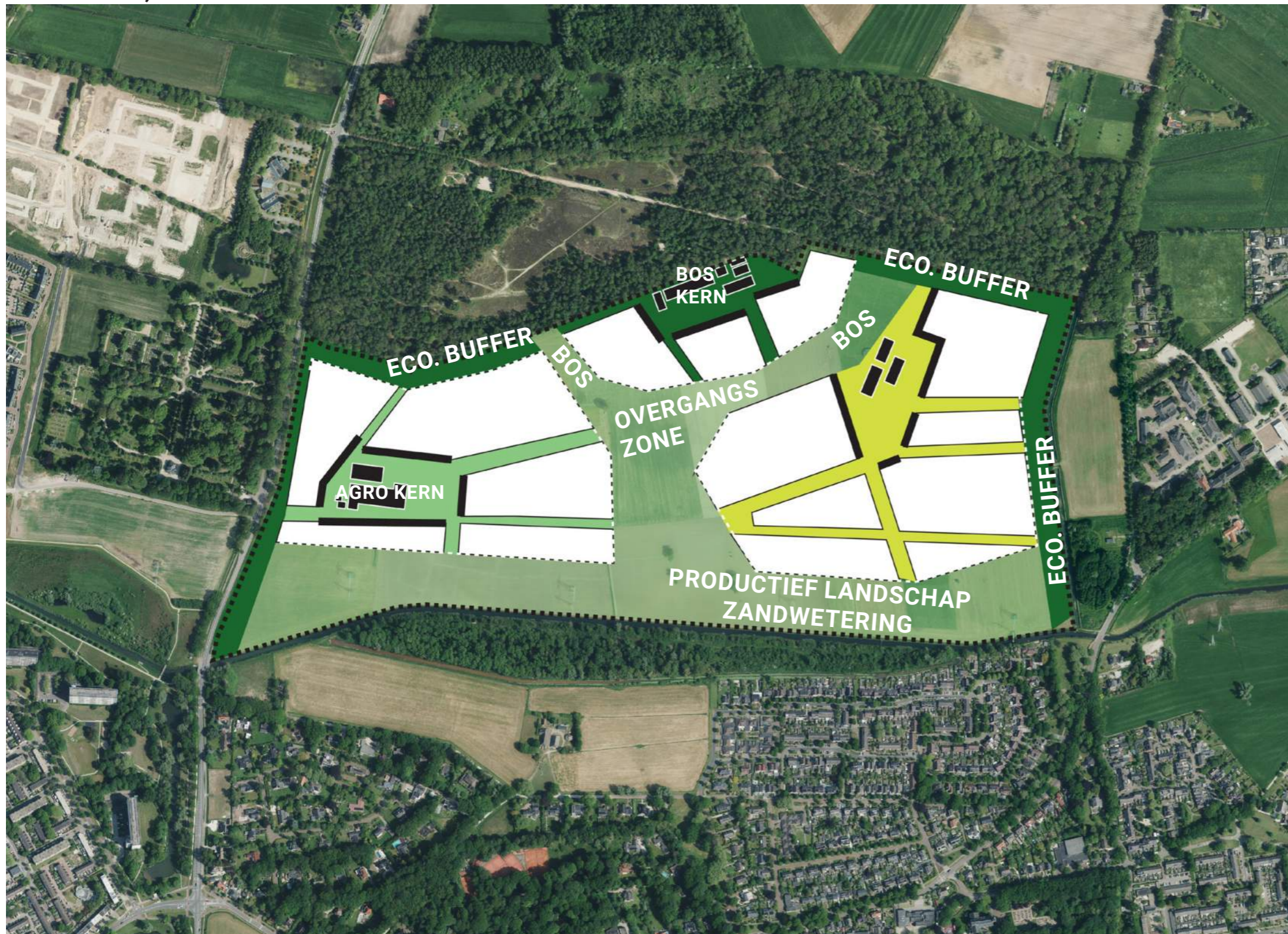


Hogere dichtheid in kernen. Woodhood, KB.

MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

PROFIEL LANDSCHAP

DRIE ERVEN, DORPS WONEN IN HET LANDSCHAP.



Grens groen/rood



Type groen



Schaal



MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

PROFIEL LANDSCHAP

DRIE ERVEN, DORPS WONEN IN HET LANDSCHAP.



Groenkarakter verschilt per dorp.



Zachte overgang aan de buitenkant. Stadsoevers, KB.



Productief groen verbindt dorpen met landschap. Garden City C.F. Møller Architects.



Hardere overgang aan de binnenkant. Herning, EFJEKT.



Groene rafelranden richting de Zandwetering. Oberbillwerder, KB.

MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

PROFIEL

DORPS WONEN IN HET LANDSCHAP



Collectief of individueel



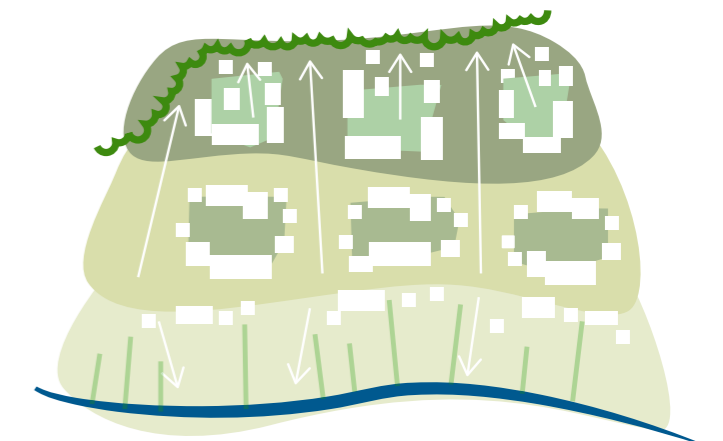
Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



+/- 1.450 woningen

50% appartement

50% GGB

22 wo/ha

30 wo/ha (zonder Zandweteringzone)

MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

PROFIEL

DORPS WONEN IN HET LANDSCHAP



Collectief of individueel



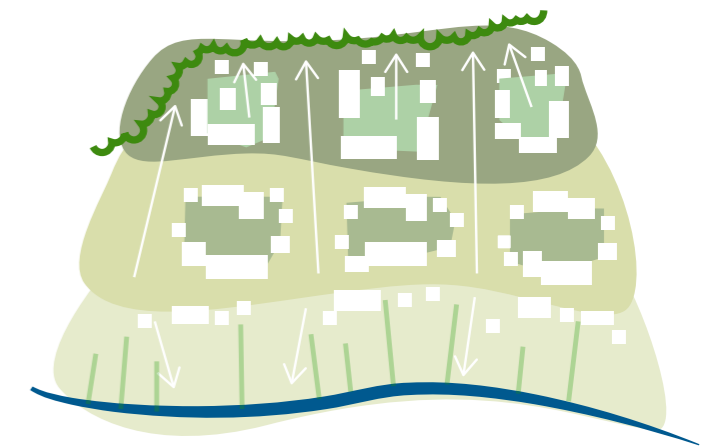
Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

PROFIEL DORPS WONEN IN HET LANDSCHAP



MODEL 2 - DE DRIE ERVEN

PROFIEL DORPS WONEN IN HET LANDSCHAP





7.3 BUURTSCHAPPEN

MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

LANDSCHAP



MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

WIJKEN



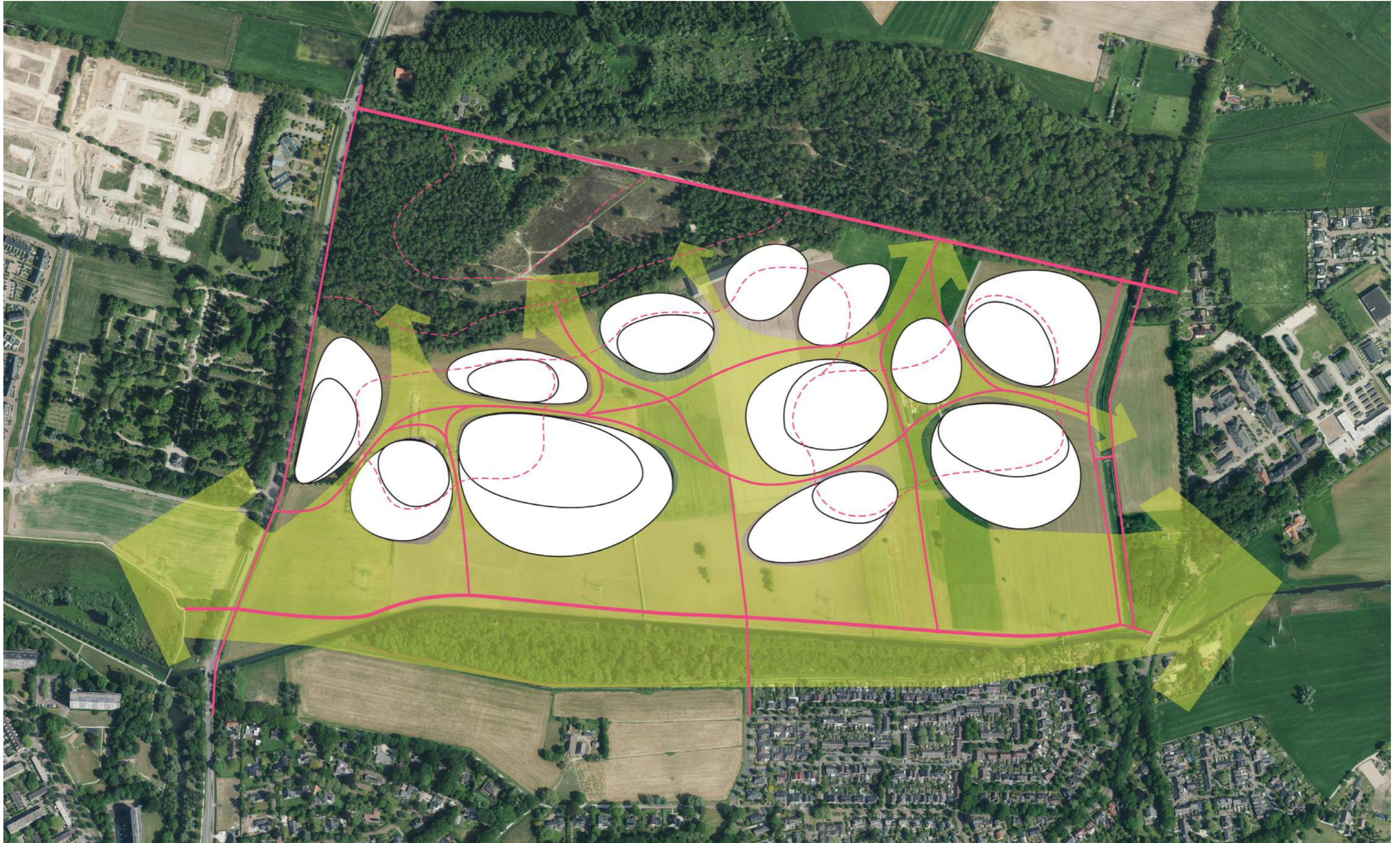
MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

INDICATIE VOORZIENINGEN



MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

LANGZAAM VERKEERSNETWERK



MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

INFRA



MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

PROFIEL STEDENBOUWKUNDIG

HERKENBARE CLUSTERS, NATUUR TOT AAN DE DEUR.



Natuurlijk landschap loopt door tussen alle buurten. Woodhood, KB.



Unieke kwaliteit- wonen in het landschap, Schauman Nordgrenn Architects.

Collectief of individueel



Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



Mix van experimentele woningtypen. EFJEKT.



Groen tot aan de voordeur. Nijmegen, MIX Architectuur.



Clusters met meer dichtheid. Bosbad, GAAGA.

MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

PROFIEL STEDENBOUWKUNDIG

HERKENBARE CLUSTERS, NATUUR TOT AAN DE DEUR.



Kleinere clusters verweven met groen. Venus Architecten.



Bebouwing vormt zich naar het landschap. BeL Architektur.



Unieke clusters in het landschap. Bosrijk, KB.

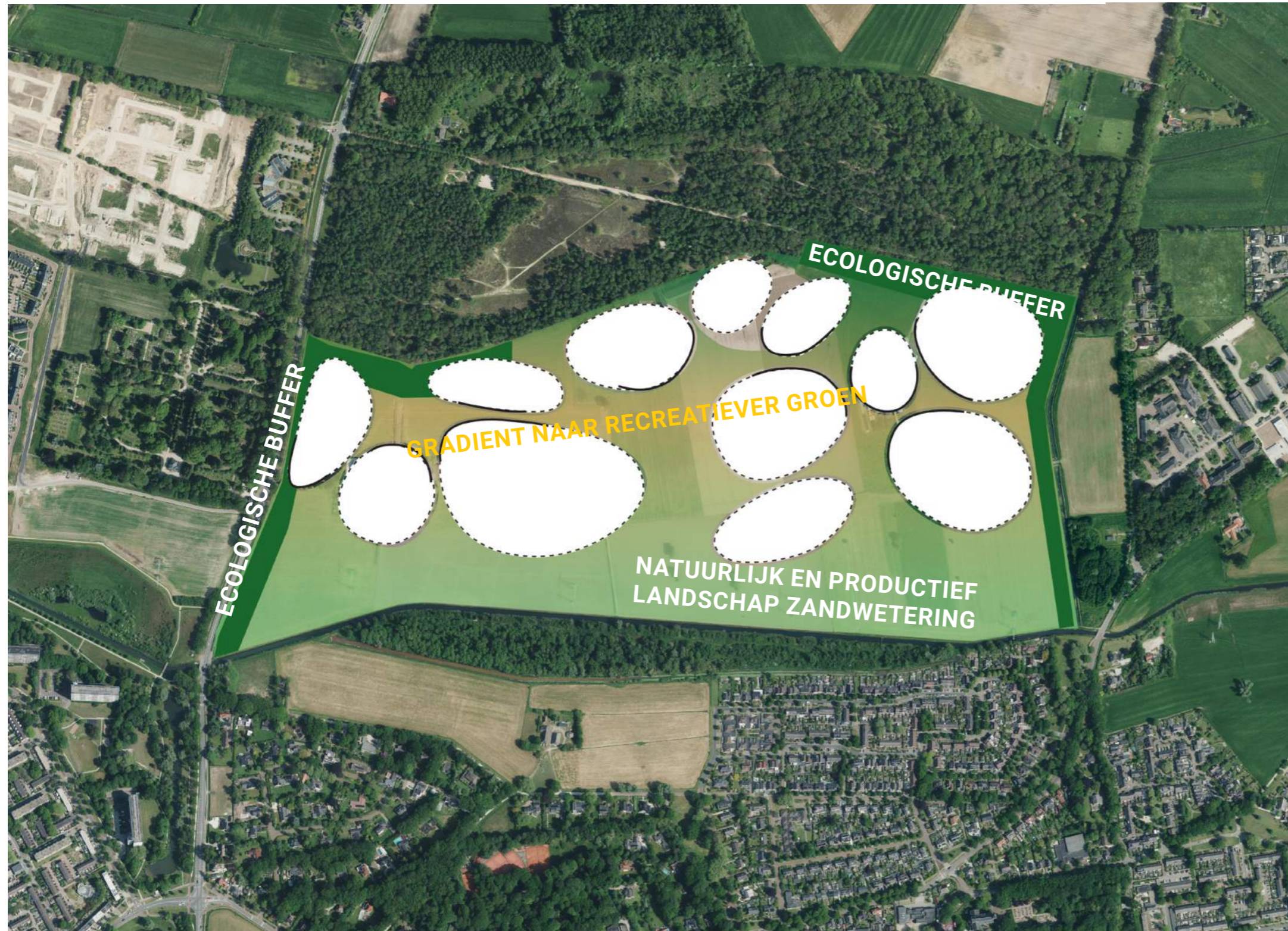


Losse en speelse clusters in het landschap. Masterplan Bosrijk, KB.

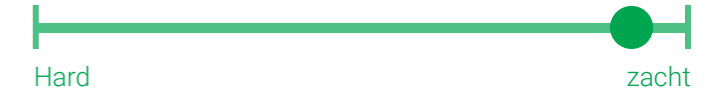
MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

PROFIEL

HERKENBARE CLUSTERS, NATUUR TOT AAN DE DEUR.



Grens groen/rood



Hard
Type groen



Recreatief
Schaal



MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

PROFIEL

HERKENBARE CLUSTERS, NATUUR TOT AAN DE DEUR.



Natuurlijk landschap tussen buurtschappen. Buro Harro.



Natuurlijk landschap loopt door tussen de clusters. EFFEKT.



Groen tot aan de voordeur. Naturbyen, EFFEKT.



Zachte overgang tussen bebouwing en groen. Crailo, KB.

MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

PROFIEL

HERKENBARE CLUSTERS, NATUUR TOT AAN DE DEUR.



Elk veld eigen signatuur, herkenbare typologie, minder mixen.

Collectief of individueel



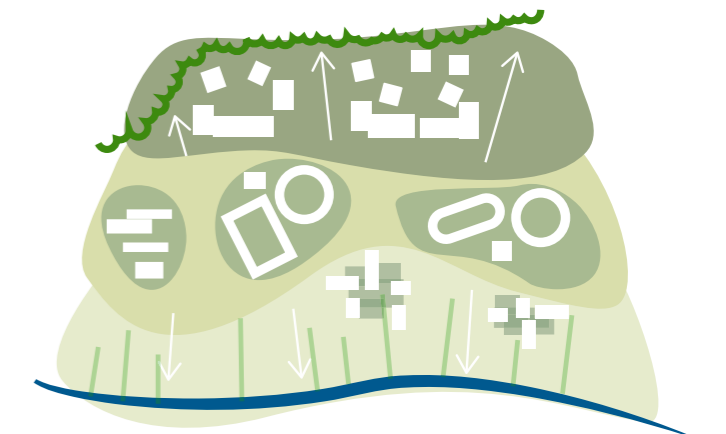
Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



+/- 1.150 woningen

35% appartement

65% GGB

18 wo/ha

22 wo/ha (zonder Zandweteringzone)

MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

PROFIEL

HERKENBARE CLUSTERS, NATUUR TOT AAN DE DEUR.



Elk veld eigen signatuur, herkenbare typologie, minder mixen.

Collectief of individueel



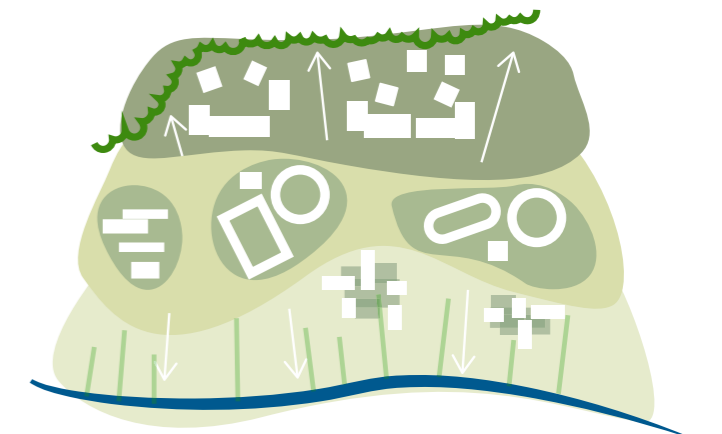
Stedelijk - landschappelijk



Mixen woonvormtypen/groepen



Ruimte voor bijzonder programma



+/- 1.150 woningen

35% appartement

65% GGB

18 wo/ha

22 wo/ha (zonder Zandweteringzone)

MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

PROFIEL

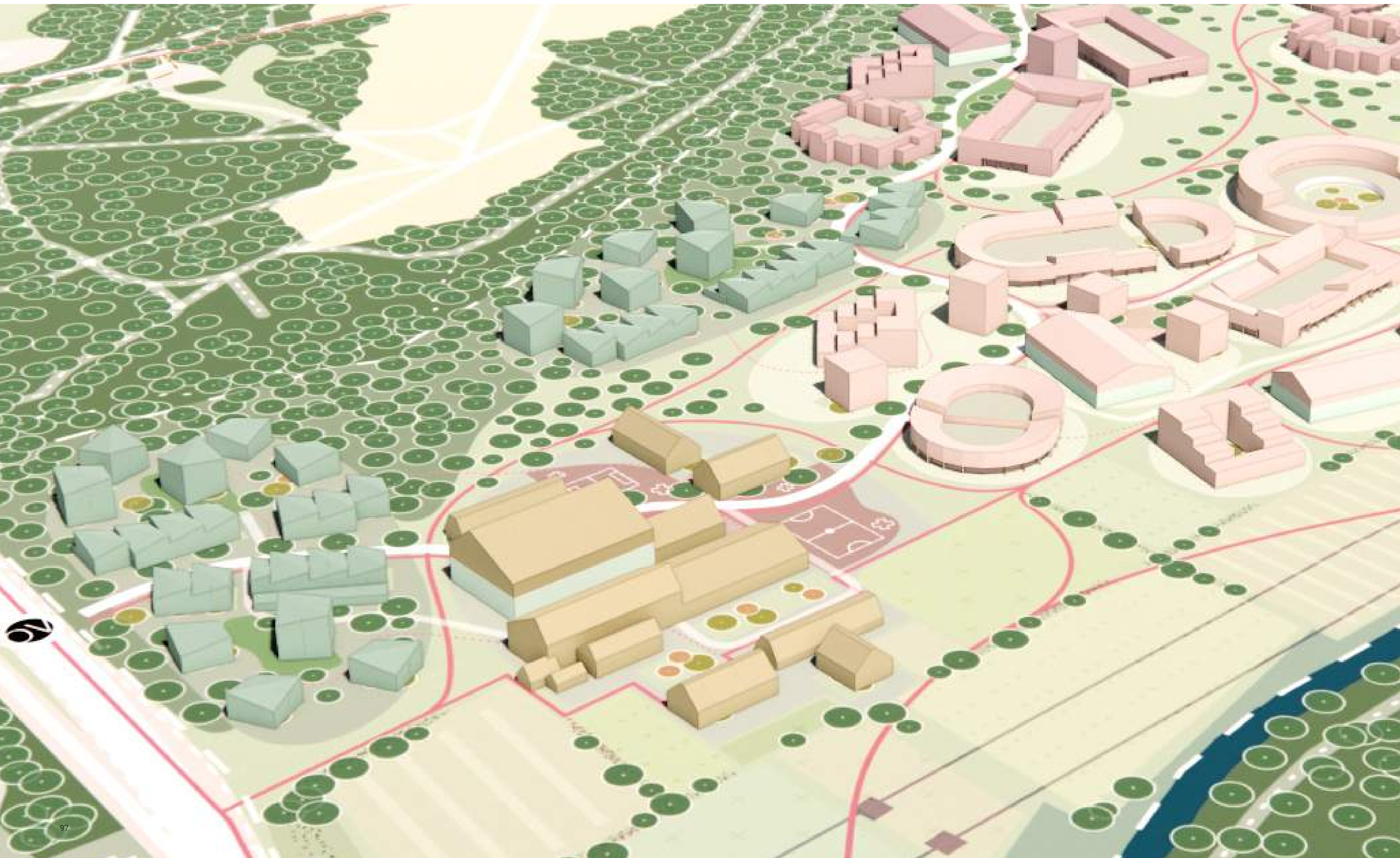
HERKENBARE CLUSTERS, NATUUR TOT AAN DE DEUR.



MODEL 3 - BUURTSCHAPPEN IN HET LANDSCHAP

PROFIEL

HERKENBARE CLUSTERS, NATUUR TOT AAN DE DEUR.



VERSLAG PEILING WECHELERHOEK
Stel je voor dat...

26 februari 2025

Inhoudsopgave

Vragenlijst Wechelerhoek	3
Samenvatting resultaten	5
Achtergrond respondenten	6
Vorbereiding analyse	8
Analyse opbrengst	9
Open antwoorden analyse	42
Wat kan het projectteam met deze informatie?	47



Vragenlijst Wechelerhoek

Zoektocht naar grond voor woningen

De ontwikkeling Wechelerhoek is onderdeel van de zoektocht binnen de opgave 'Deventer Bouwt'. Deventer bouwt zo veel mogelijk verder op bestaande locaties in stad en dorpen of op plekken die vrijkomen in stad of dorpen en die geschikt zijn voor woningbouw. Om de totale behoefte te kunnen opvangen moeten we ook buiten de bestaande stad kijken.

Deventer is en blijft een aantrekkelijke omgeving voor wonen, verblijven en werken. En Deventer groeit de komende jaren nog stevig door. Om aan de behoefte aan nieuwe woningen te voldoen, wil de gemeente tot 2035 ongeveer 11.000 nieuwe woningen bouwen (gerekend vanaf 2021).

Wechelerhoek kansrijk voor woningbouw?

Wechelerhoek ligt in het verlengde van Steenbrugge en op een kleine afstand van het dorp Schalkhaar en dicht bij de voorzieningen in de stad. Het huidige gebied Wechelerhoek is mogelijk kansrijk als één van de locaties om een deel van de woningbehoefte voor de komende jaren op te vangen.

Het is nu nog een agrarisch gebied. Vanwege de grote behoefte aan woningen, onderzoekt gemeente Deventer of en hoe dit gebied kan worden bebouwd. Is dit gebied een locatie die ontwikkeld kan worden tot een woongebied met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen, zoals bijvoorbeeld scholen en praktijkruimtes voor zorgaanbieders?

Omgevingsprogramma

Eind 2023 heeft de gemeente een verkenning uitgevoerd over mogelijke nieuwbouwontwikkeling in de Wechelerhoek. Het college heeft medio december 2023 opdracht gegeven voor het opstellen van het 'Omgevingsprogramma'. Hierin wordt de toekomstige ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen beschreven.

Meedenken over de plannen voor Wechelerhoek

Vanuit verschillende kennisgebieden onderzoeken we of en waar in dit gebied gebouwd kan worden. Er is niet alleen inhoudelijk onderzoek gedaan, ook inwoners, organisaties en andere belanghebbenden zijn betrokken.

Gemeente Deventer vindt het belangrijk dat inwoners vroeg meedenken bij plannen voor de toekomst van Deventer. In de 1^e helft van 2024 hebben we gesprekken gevoerd met verschillende belanghebbenden, o.a. perceeleeigenaren, Platform Wonen Deventer en Omgevingstafel IJsselland. Op 12 maart 2024 heeft een bijeenkomst met een groep stakeholders plaatsgevonden. Aan de aanwezigen zijn o.a. de volgende vragen gesteld:

- Welke wensen heeft u over woningbouw Wechelerhoek?
- Wat zijn uw zorgen als het gaat over woningbouw Wechelerhoek?
- Welke kansen ziet u bij woningbouw Wechelerhoek?
- Welke aandachtspunten heeft u bij woningbouw Wechelerhoek?

Met input van deze avond en de inhoudelijke onderzoeken is het Omgevingsprogramma Wechelerhoek geschreven. Dit programma is 17 september 2024 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld.





Stel je voor dat...

Wechelerhoek een woongebied wordt.

Hoe moet dat er volgens jou uitzien? Welke soort woningen staan daar? Welke voorzieningen horen daarbij? En wat vind jij belangrijk voor het woongebied?



Scan de QR-code of ga naar onderstaande pagina. Door je mening te geven, geef je ons informatie voor het maken van een plan voor Wechelerhoek.

doemee.deventer.nl/wechelerhoek

www.deventer.nl



Masterplan Wechelerhoek

Na vaststelling van het Omgevingsprogramma Wechelerhoek, kan er verder gewerkt worden aan een Masterplan Wechelerhoek. In het Masterplan staan, nog steeds, de hoofdlijnen voor het nieuwe woongebied beschreven. Het gaat dan bijvoorbeeld over aantallen woningen, type woningen, de relatie van het woongebied met Schalkhaar, de stad Deventer maar ook het omliggende landschap zoals de Zandweteringzone.

De peiling: “Stel je voor dat...”

Ook bij het maken van het Masterplan vindt gemeente Deventer de mening van de inwoners van gemeente Deventer belangrijk. Daarom is er een online vragenlijst gemaakt. Inwoners en geïnteresseerden konden deze vragenlijst van 18 december 2024 tot en met 12 januari 2025 invullen. De antwoorden en reacties geven informatie aan het projectteam voor het maken van een Masterplan voor Wechelerhoek.

Stel je voor dat ...Wechelerhoek een woongebied wordt. Hoe moet dat er volgens jou uitzien? Welke soort woningen staan daar? En welke voorzieningen horen in zo'n gebied? Wat vind jij belangrijk voor het woongebied? ”

Korte toelichting op de verwerking van de data

- 798 mensen hebben de vragenlijst ingevuld.
- Voor alle gesloten antwoorden zijn de gemiddelde scores berekend.
- Alle open antwoorden zijn met de hand geanalyseerd en geclusterd per onderwerp.
- De resultaten zijn gewogen op leeftijd, huishoudsamenstelling en het gebied waar ze wonen. Dit om tot een afspiegeling van de bevolking te komen. Jongeren en alleenstaanden waren ondervertegenwoordigd en dat is door de weging rechtgetrokken.
- Voor alle gesloten vragen zijn de antwoorden ook uitgesplitst naar leeftijd, huishouden en woongebied.

Samenvatting resultaten

Soort woningen

Levensloopbestendige huizen (21%), rijtjeshuizen (20%) en appartementen (16%) zijn het populairst. Respondenten van 50 jaar en ouder hebben een voorkeur voor levensloopbestendige huizen, terwijl respondenten onder de 50 jaar liever rijtjeshuizen gebouwd zien worden. Tiny houses (9%) en vrijstaande huizen (8%) zijn het minst populair.

Aantal verdiepingen

De meeste respondenten zien graag woningen van maximaal 3 verdiepingen. Met name onder respondenten in Schalkhaar ligt dit percentage erg hoog (78%). Onder respondenten jonger dan 50 jaar lijkt er minder zorg over hoger bouwen. Toch hebben zij ook een voorkeur voor maximaal 3 of 4 verdiepingen.

Voor wie?

Huizen voor starters en ouderen zijn het meest nodig volgens de respondenten. Rond de 29% van de respondenten heeft een voorkeur voor het bouwen van huizen voor starters en rond de 22% heeft een voorkeur voor huizen voor ouderen. Het bouwen van huizen voor stellen zonder kinderen is de minst populaire optie (7%).

Algemene voorzieningen

Een park (27%), wandelpaden (24%) en fietspaden (22%) zijn duidelijk het populairst. Ook een speeltuin is populair onder respondenten jonger dan 50 jaar oud (18%), maar niet onder respondenten van 50 jaar en ouder (8%). Een jongeren ontmoetingsplek (4%), fitnessruimtes (3%) en een jeu de boule baan (2%) zijn het minst populair.

Sociale voorzieningen

Er zijn geen sociale voorzieningen die er in het algemeen bovenuit springen. Onder respondenten jonger dan 30 jaar is de voorkeur voor horeca (22%) en onderwijs (22%) groter.

Zorg

Een huisarts is duidelijk de meest gekozen optie (30%), gevolgd door een apotheek (19%). Onder respondenten van 50 jaar en ouder is een medisch centrum populairder dan gemiddeld (22%). Een dierenkliniek (3%) en een consultatiebureau (2%) zijn het minst gekozen. Ook gaf een redelijk aantal respondenten aan dat er geen zorgvoorzieningen nodig zijn (4%), onder meer omdat die al in de aanliggende buurten aanwezig zijn.

Bereikbaarheid

De respondenten hebben vaker een voorkeur dat de binnenstad (23%) en het winkelcentrum Keizerslanden (18%) goed bereikbaar zijn. Onder respondenten uit Schalkhaar is de voorkeur voor een goede verbinding met Schalkhaar hoog (24%).

Vervoer naar Keizerslanden en Schalkhaar

Het overgrote deel van de respondenten zou de fiets pakken om naar Keizerslanden (66%) of Schalkhaar (76%) te gaan. Een deelauto of te voet zijn de minst populaire opties.

Auto voor de deur of meer groen

Een kleine meerderheid van de respondenten (56%) wil 'de auto voor de deur parkeren'. De overige respondenten (44%) geven een voorkeur voor meer ruimte voor groen, rust en ontmoeting in plaats 'de auto voor de deur'.

Karakter

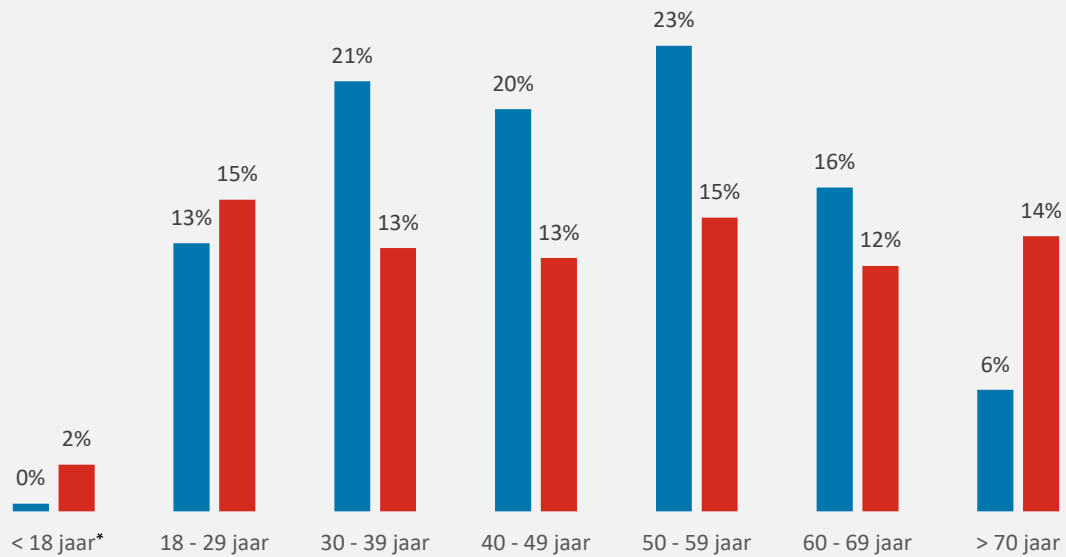
De respondenten hebben een voorkeur voor een dorps karakter (49%) voor Wechelerhoek. Ook een combinatie van dorps en stedelijk is populair (43%), maar puur een stedelijk karakter is duidelijk het minst populair (5%).

Achtergrond respondenten

Totaal aantal respondenten

798

Verdeling leeftijd van respondenten



■ Respondenten

■ Populatie Deventer

* Voor de populatie van Deventer zijn alleen mensen van 16 tot 18 jaar meegerekend.

Woonsituatie

Samenwonend/
getrouwd zonder
kinderen

32% 29%



Samenwonend/
getrouwd met
kinderen

46% 26%



Alleenstaande
met kinderen

4% 8%



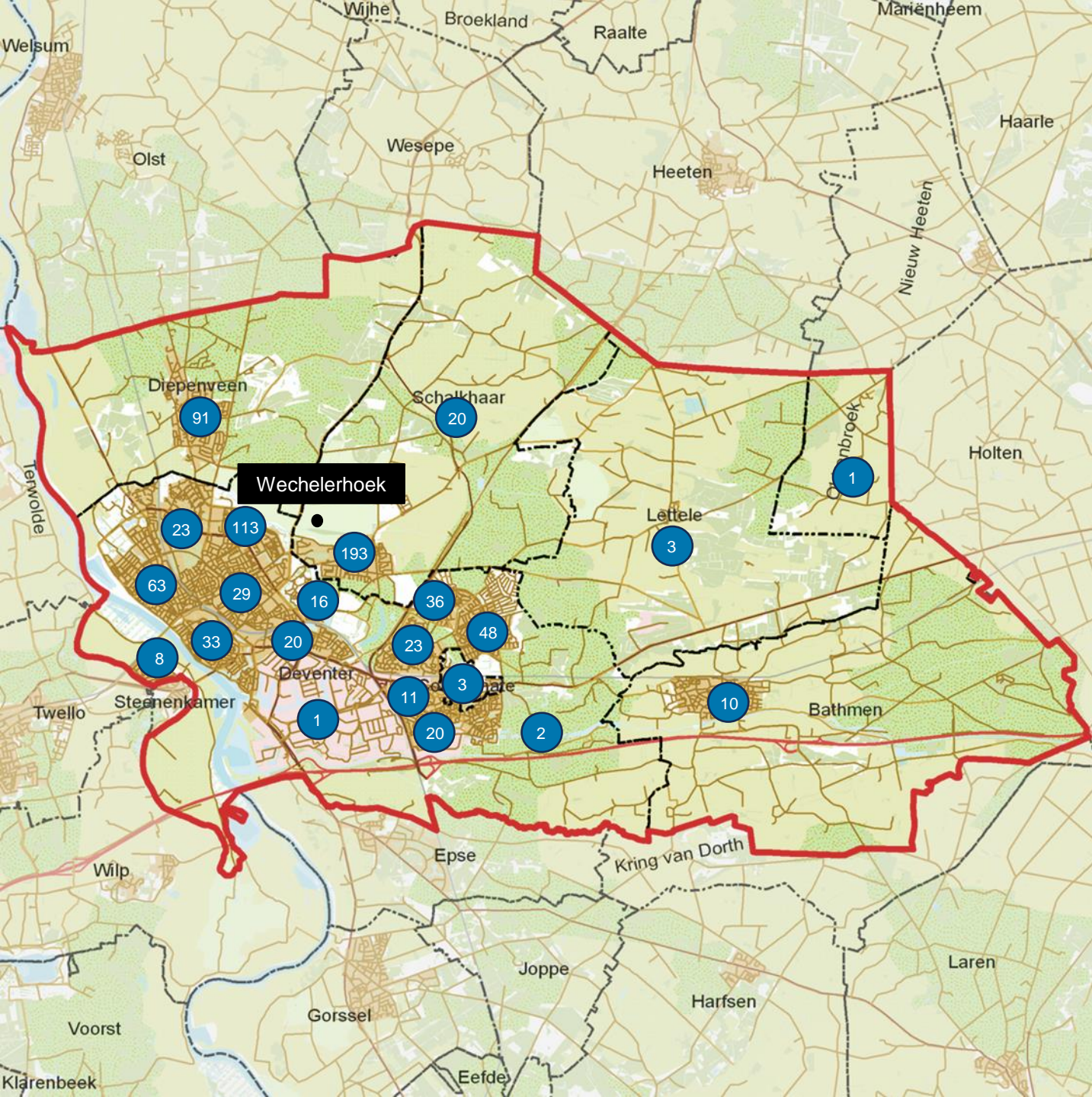
Alleenstaande
zonder kinderen

15% 36%



Anders

3% 2%



Achtergrond respondenten

Voor dit onderzoek is met speciale aandacht gekeken naar de woongebieden Keizerslanden en Schalkhaar, omdat deze wijken direct naast Wechelerhoek liggen. De vragenlijst werd ook meer gepromoot in deze gebieden en dit is te zien in het aantal reacties van de respondenten.

In totaal wonen namelijk 113 respondenten (14%) in Keizerslanden en 193 respondenten (24%) in Schalkhaar. Vergeleken met de populatie van gemeente Deventer is dan ook te zien dat deze gebieden relatief oververtegenwoordigd zijn.

Van de overige respondenten (62%) is het overgrote deel woonachtig in gemeente Deventer. Slecht 48 (6%) respondenten wonen buiten gemeente Deventer. Hiermee kunnen we stellen dat gemeente Deventer ruim voldoende vertegenwoordigd is.

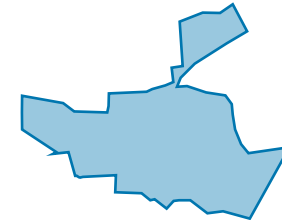
Keizerslanden *

14% 11%



Dorp Schalkhaar *

24% 5%



Overig

62% 84%



■ Respondenten ■ Populatie Deventer

* Voor het gebied Keizerslanden is postgebied 7415 gebruikt en voor het gebied Schalkhaar zijn de volgende postcodegebieden gebruikt: 7433AA t/m 7433MZ en 7433SA t/m 7433SZ.

Vorbereiding analyse

Weging

Zoals eerder vermeld zijn alle antwoorden gewogen op leeftijdsgroep, woonsituatie en woongebied. Op de vorige pagina's is te zien dat onder andere ouderen en alleenstaande ondervertegenwoordigd zijn. Daartegenover staat dat de mensen tussen de 30 en 70 jaar en gezinnen oververtegenwoordigd zijn. Om tot een betrouwbare gemiddelde mening te komen, zijn de antwoorden van ondervertegenwoordigde groepen zwaarder geteld dan de antwoorden van oververtegenwoordigde groepen.

Uitsplitsing

Naast de gemiddelde scores zijn de antwoorden op iedere vraag ook uitgesplitst naar **woongebied**, **leeftijdsgroep** en **woonsituatie**. Op de volgende pagina's kun je antwoorden zien van deze verschillende groepen. De antwoorden zijn uitgesplitst naar deze groepen om interessante verschillen te ontdekken. Met name de verschillen tussen jongeren (jonger dan 30 jaar) en ouderen (ouder dan 50 jaar) zijn vaak groot.

Significantie

Om te kunnen zien of een bepaalde groep een duidelijk afwijkende mening heeft, is er een significantie/betrouwbaarheidstest gedaan. Het doel van deze testen is om te bepalen of een bepaalde groep een significant hogere of lagere voorkeur heeft dan het gemiddelde voor bepaalde opties. Hieruit kwam bijvoorbeeld naar voren dat respondenten van 50 jaar en ouder een significant hoger dan gemiddelde voorkeur hebben voor levensloopbestendige huizen (zie pagina 10). Een tweezijdige T-test ($\alpha = 0,05$) is gebruikt voor het bepalen van de significantie.

Anders antwoorden

Op veel vragen kozen respondenten het antwoord 'Anders' en konden zij via een open invulveld hun antwoord achterlaten. Deze antwoorden zijn met de hand geanalyseerd en gegroepeerd. De meest voorkomende antwoorden zijn weergegeven, met daarbij is ook het aantal keer dat dit antwoord genoemd is gemeld. Dit aantal staat tussen haakjes, bijvoorbeeld zoals "(13x)".

Maximaal 2 opties

De respondenten werd medegedeeld dat ze bij de meeste vragen maximaal twee opties mochten kiezen. Helaas liet de enquête software het niet toe om deze limitatie toe te voegen. Wel stond er bij iedere vraag benoemd dat er maximaal twee opties gekozen mochten worden. Rond de **77%** van de respondenten heeft op minimaal één vraag meer antwoorden gegeven dan de maximaal toegestane twee. Aangezien dit percentage zo groot is, is besloten om alle antwoorden van alle respondenten mee te nemen in de analyse.

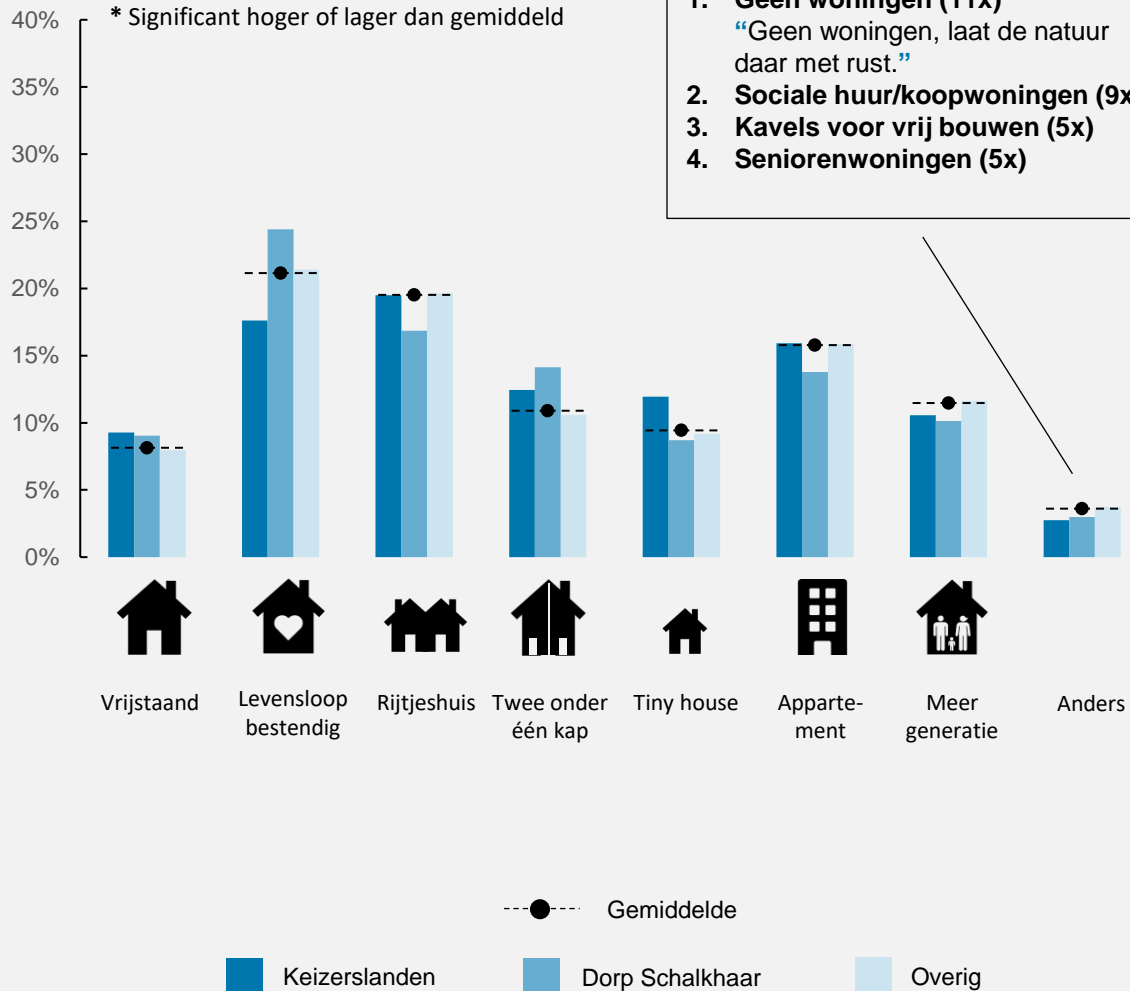
Kritische respondenten

Er is een klein aantal respondenten dat via deze vragenlijst kritiek heeft geuit over de plannen om überhaupt te gaan bouwen in Wechelerhoek. Er was geen optie in de vragenlijst om aan te geven dat er je liever hebt dat er niet gebouwd wordt. Hierom hebben ze op de antwoorden via de Anders-optie hun mening gegeven. In totaal gaat dit om 11 respondenten (1%).

Soort woningen

55 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

- 1. Geen woningen (11x)**
"Geen woningen, laat de natuur daar met rust."
- 2. Sociale huur/koopwoningen (9x)**
- 3. Kavels voor vrij bouwen (5x)**
- 4. Seniorenwoningen (5x)**



Welke soort woningen vind je het hardst nodig in Wechelerhoek?

De respondenten werd gevraagd welke soort woningen zij graag in Wechelerhoek gebouwd zien worden. Gemiddeld genomen zijn levensloopbestendige huizen (21%), rijtjeshuizen (20%) en appartementen (16%) het populairst. Tiny houses (9%) en vrijstaande huizen (8%) zijn gemiddeld genomen het minst populair.

Kijkend naar de verschillen tussen de meningen van inwoners van Keizerslanden, Schalkhaar en in de overige gebieden, dan valt op dat de verschillen erg klein zijn. Er zijn zelfs geen resultaten die significant hoger of lager dan gemiddeld zijn.

In Keizerslanden is de voorkeur voor levensloopbestendige woningen lager dan in Schalkhaar of de overige gebieden. Daarnaast hebben de respondenten uit Keizerslanden een bovengemiddeld grotere voorkeur voor tiny houses. De verschillen zijn wel klein, namelijk rond de 4% en daarmee ook niet significant.

Soort woningen

Welke soort woningen vind je het hardst nodig in Wechelerhoek?

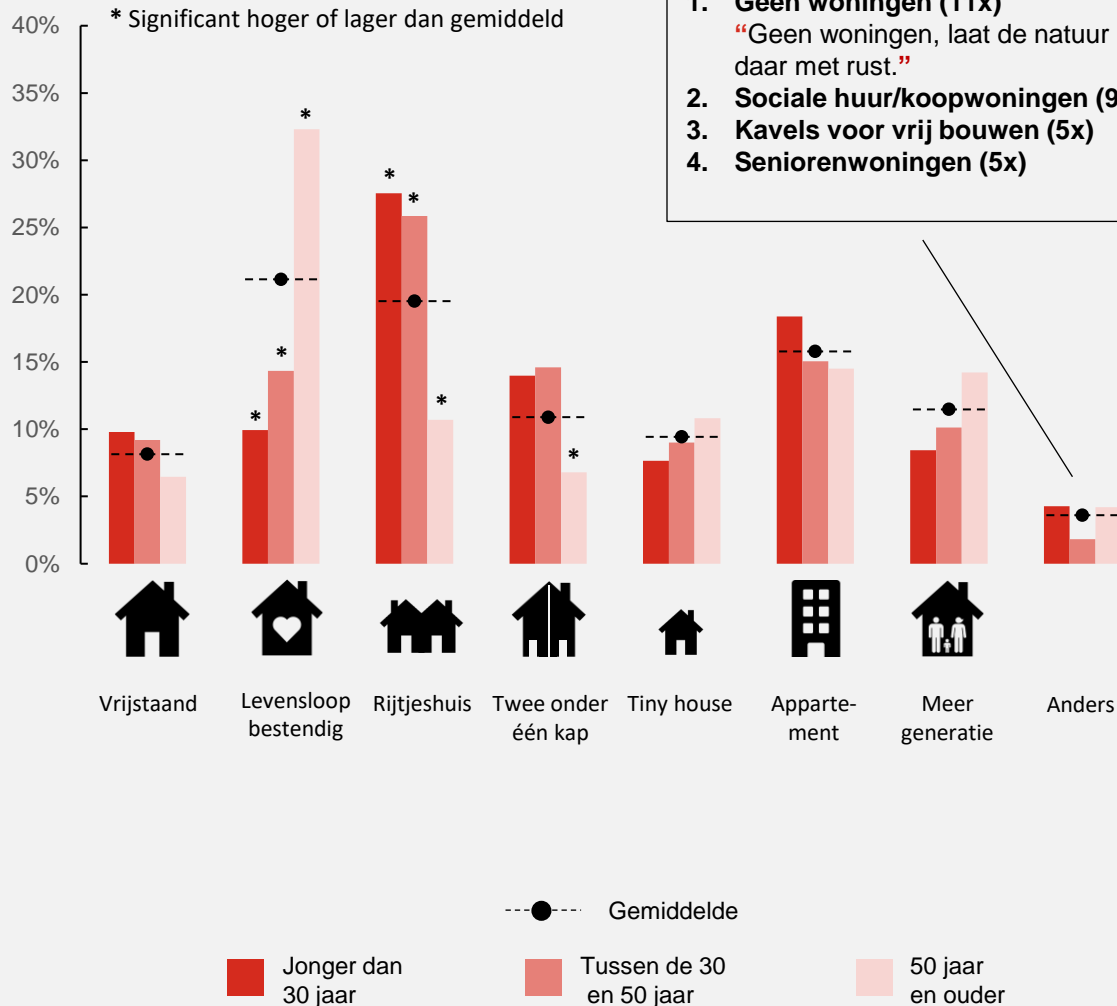
Kijkend naar de resultaten uitgesplitst per leeftijdsgroep dan zijn de verschillen duidelijk groter. Respondenten van 50 jaar en ouder hebben duidelijk een grotere voorkeur voor **levensloopbestendige huizen** dan de andere leeftijdsgroepen. Ongeveer 32% van de respondenten van 50 jaar en ouder zou graag dit soort woningen gebouwd zien worden, tegenover slechts 10% van de respondenten van jonger dan 30 jaar. Dit verschil is ook **significant**.

Daartegenover staat dat de respondenten jonger dan 50 jaar een duidelijk grotere voorkeur (27%) hebben voor **rijtjeshuizen** dan respondenten van 50 jaar en ouder (11%). Ook deze resultaten zijn **significant**.

Ook valt op dat twee-onder-één-kap woningen minder populair zijn onder respondenten van 50 jaar en ouder.

55 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

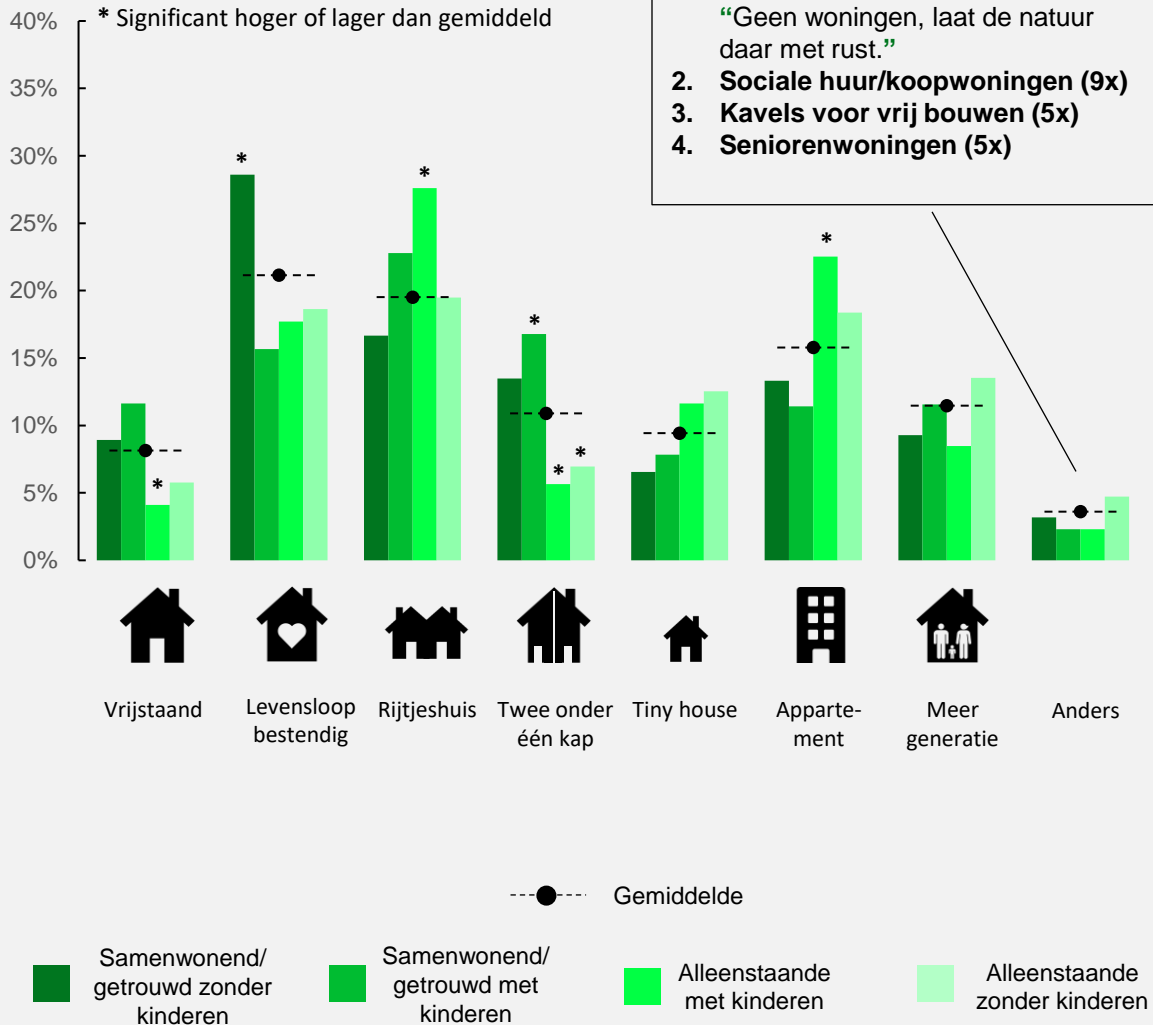
1. **Geen woningen (11x)**
"Geen woningen, laat de natuur daar met rust."
2. **Sociale huur/koopwoningen (9x)**
3. **Kavels voor vrij bouwen (5x)**
4. **Seniorenwoningen (5x)**



Soort woningen

55 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

1. **Geen woningen (11x)**
"Geen woningen, laat de natuur daar met rust."
2. **Sociale huur/koopwoningen (9x)**
3. **Kavels voor vrij bouwen (5x)**
4. **Seniorenwoningen (5x)**



Welke soort woningen vind je het hardst nodig in Wechelerhoek?

Kijkend naar het verschil tussen de voorkeuren van respondenten op basis van hun woonsituaties dan valt op dat alleenstaanden (met en zonder kinderen) een grotere voorkeur hebben voor appartementen dan samenwonenden. Alleenstaanden met kinderen hebben zelfs significant bovengemiddelde voorkeur voor **appartementen** (23%).

Alleenstaanden met kinderen hebben ook een significant bovengemiddelde voorkeur voor **rijtjeshuizen** (28%).

Alleenstaanden (met of zonder kinderen) hebben ook in de meeste gevallen een significante lagere voorkeur voor **twee-onder-één-kap** (7%) en **vrijstaande** woningen (5%).

Samenwonenden zonder kinderen hebben een opvallende voorkeur voor **levensloopbestendige** woningen. Deze voorkeur is ook significant bovengemiddeld. Een verklaring voor deze grote voorkeur zou kunnen zijn dat de meeste respondenten die samenwonen zonder kinderen ouder dan 50 jaar zijn.

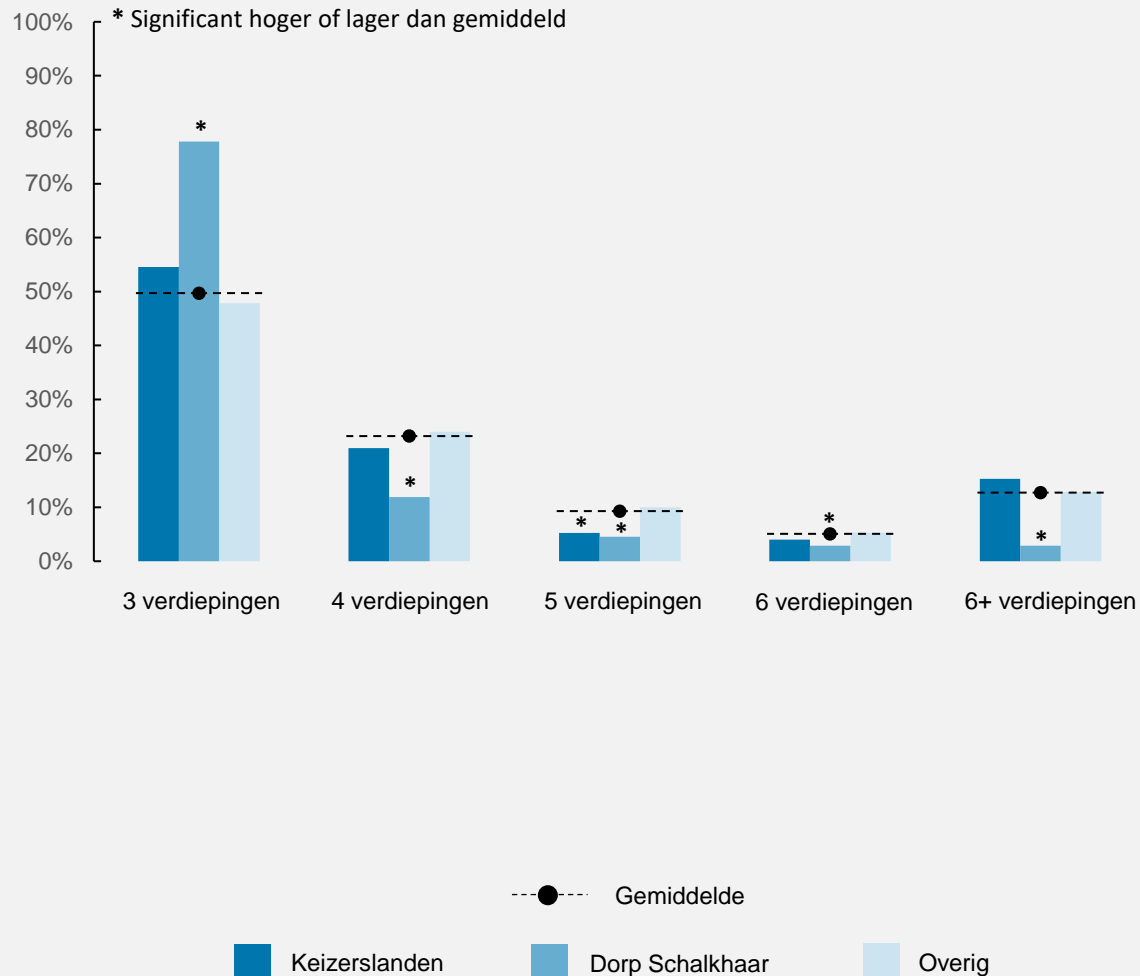
Aantal verdiepingen

Hoe hoog mag er in Wechelerhoek maximaal gebouwd worden?

Gemiddeld genomen hebben de respondenten een voorkeur voor maximaal een aantal verdiepingen. 50% heeft een voorkeur voor een maximum van 3 verdiepingen gevolgd door 23% die maximaal 4 verdiepingen wil. Rond de 27% van de respondenten heeft een voorkeur voor maximaal 5 verdiepingen of meer.

Met name de respondenten uit het dorp Schalkhaar hebben een zeer sterke voorkeur voor **maximaal 3 verdiepingen** (78%). Vanuit dorp Schalkhaar is ook het laagste percentage dat maximaal meer dan 6 verdiepingen zou willen (3%). Beide zijn ook significant.

In Keizerslanden heeft men ook de grootste voorkeur voor maximaal 3 verdiepingen (55%), al is die voorkeur wel minder sterk dan in Schalkhaar. Een redelijk percentage in Keizerslanden heeft de voorkeur voor 6+ verdiepingen (15%). Dit percentage is een stuk hoger dan in Schalkhaar.



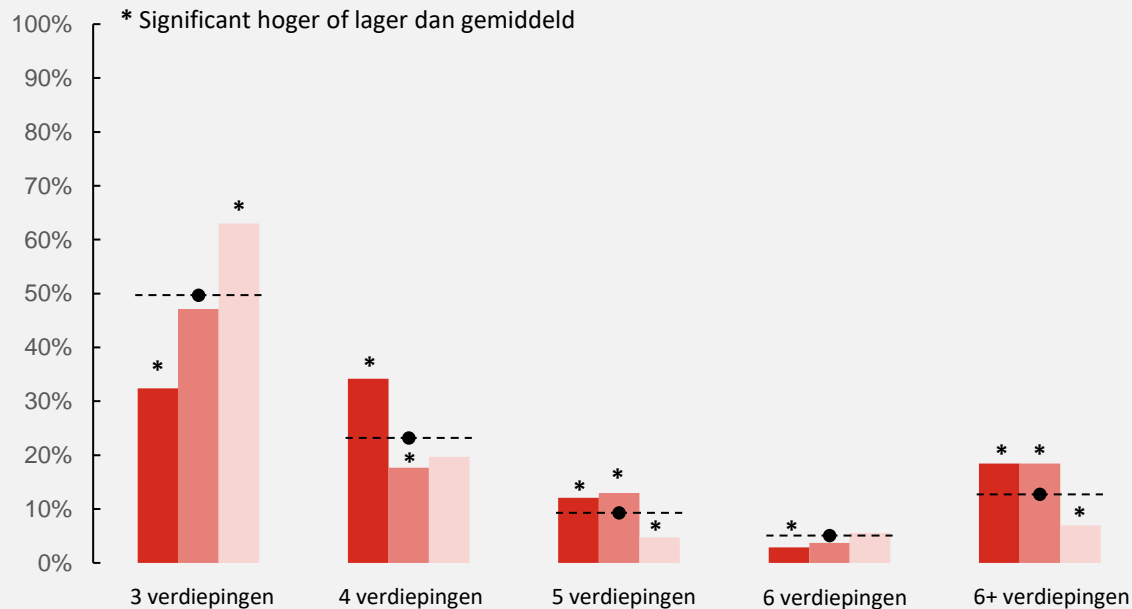
Aantal verdiepingen

Hoe hoog mag er in Wechelerhoek maximaal gebouwd worden?

Kijkend naar de verschillende leeftijdsgroepen dan valt op dat met name de respondenten van 50 jaar en ouder een voorkeur hebben voor een laag maximum aantal verdiepingen. 63% van deze groep heeft een voorkeur voor maximaal **3 verdiepingen** en maar 7% heeft een voorkeur voor maximaal **meer dan 6 verdiepingen**. Beide resultaten zijn significant.

Onder de groep van 30 jaar en jonger is dit beeld anders. Deze groep heeft de grootste voorkeur voor **4 verdiepingen** (34%). Ook is de groep met een voorkeur voor maximaal **3 verdiepingen** significant lager dan gemiddeld (32%).

Ook hebben de respondenten jonger dan 30 jaar en tussen de 30 en 50 jaar een significant hoger dan gemiddelde voorkeur voor **meer dan 6 verdiepingen** (18%).



Jonger dan 30 jaar

---●--- Gemiddelde

Tussen de 30 en 50 jaar

50 jaar en ouder

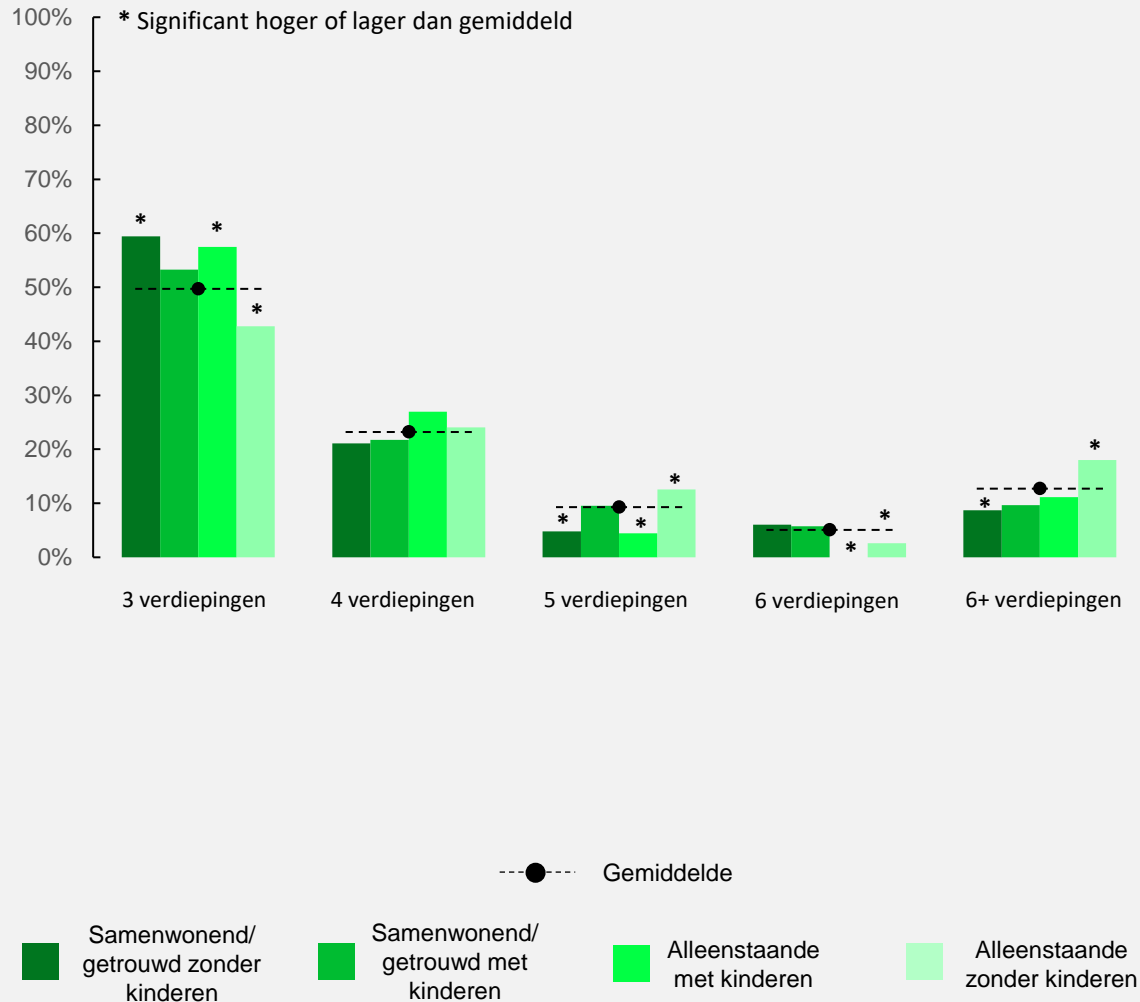
Aantal verdiepingen

Hoe hoog mag er in Wechelerhoek maximaal gebouwd worden?

Kijkend naar de verschillende woonsituaties van respondenten dan zijn de verschillen klein.

Opvallend is de bovengemiddelde voorkeur van de groep alleenstaande zonder kinderen voor **meer dan 6 verdiepingen** (18%). Onder de andere soorten huishoudens is de voorkeur minder groot.

Verder zijn er weinig duidelijke verschillen. Alle soorten huishoudens hebben de grootste voorkeur voor maximaal **3 verdiepingen**. Alleen voor de groep alleenstaande zonder kinderen ligt dit percentage net onder de 50%.



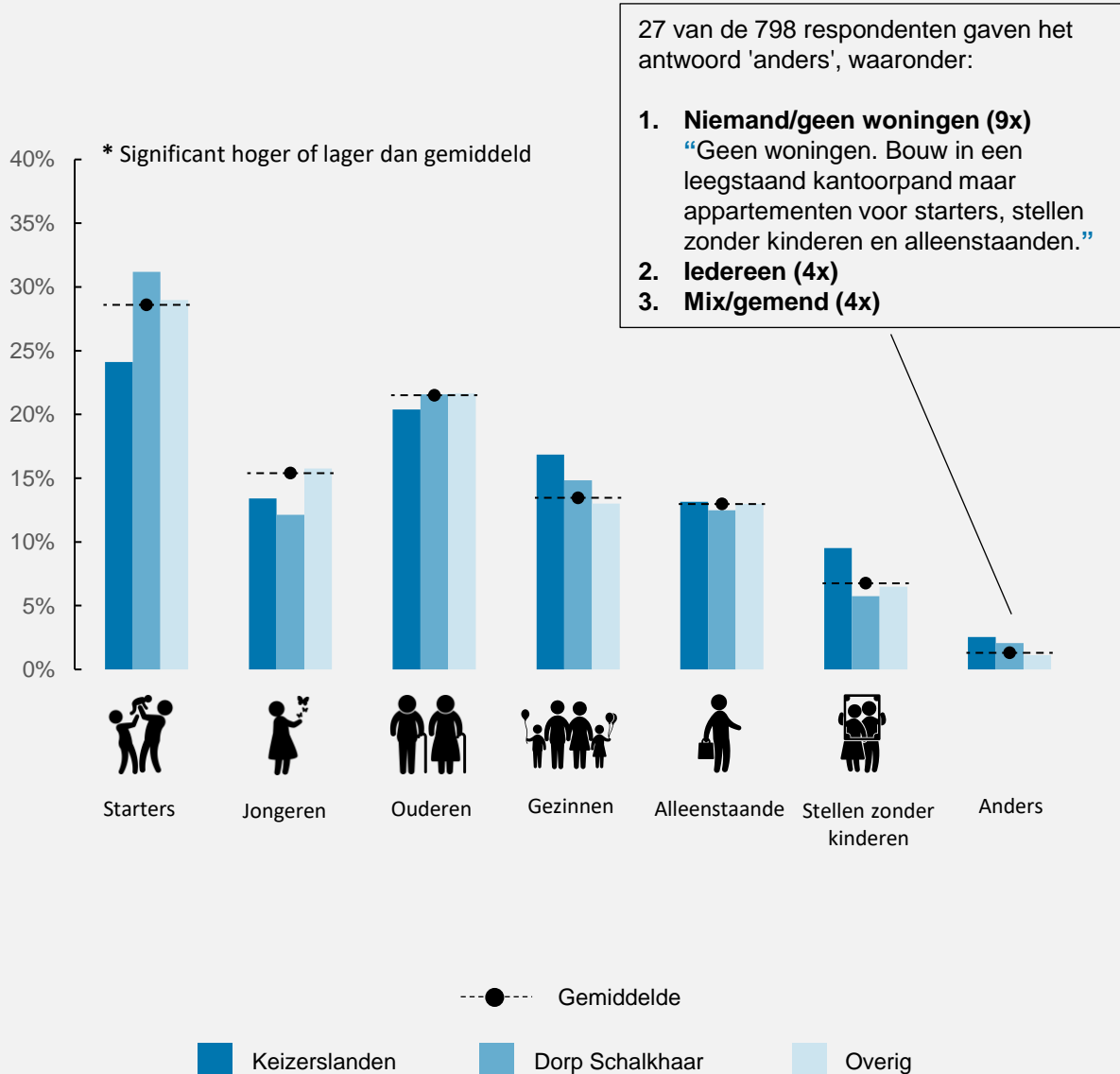
Voor wie?

Voor welke groepen is een woning in Wechelerhoek hard nodig?

Gemiddeld genomen hebben de respondenten een voorkeur dat er in Wechelerhoek woningen gebouwd gaan worden voor starters (29%) en ouderen (22%). Woningen voor stellen zonder kinderen hebben de laagste voorkeur (7%).

De verschillen tussen de respondenten van Keizerslanden, dorp Schalkhaar en daarbuiten zijn erg klein. In Keizerslanden heeft men een bovengemiddelde voorkeur voor woningen voor stellen zonder kinderen. In Schalkhaar heeft men juist een bovengemiddelde voorkeur voor het bouwen van woningen voor starters. Beide groepen hebben een bovengemiddelde voorkeur voor woningen voor gezinnen.

Maar geen van de resultaten is significant hoger of lager dan het gemiddelde.



Voor wie?

Voor welke groepen is een woning in Wechelerhoek hard nodig?

Logischerwijs hebben respondenten jonger dan 30 jaar een bovengemiddelde voorkeur voor het bouwen van woningen voor starters en jongeren. Hun voorkeur voor woningen voor **jongeren** is ook significant bovengemiddeld.

Daarnaast hebben respondenten van 50 jaar en ouder een duidelijke voorkeur voor het bouwen van woningen voor **ouderen**. Rond de 32% van deze groep heeft een voorkeur voor woningen voor ouderen. Dit is significant boven het gemiddelde. Onder respondenten van jonger dan 30 jaar heeft maar 8% een voorkeur voor woningen voor ouderen.

Respondenten van tussen de 30 en 50 jaar oud hebben een significant bovengemiddelde voorkeur voor woningen voor **gezinnen**. Dit kan worden verklaard doordat rond de 60% van deze groep kinderen heeft en dus een gezin is.



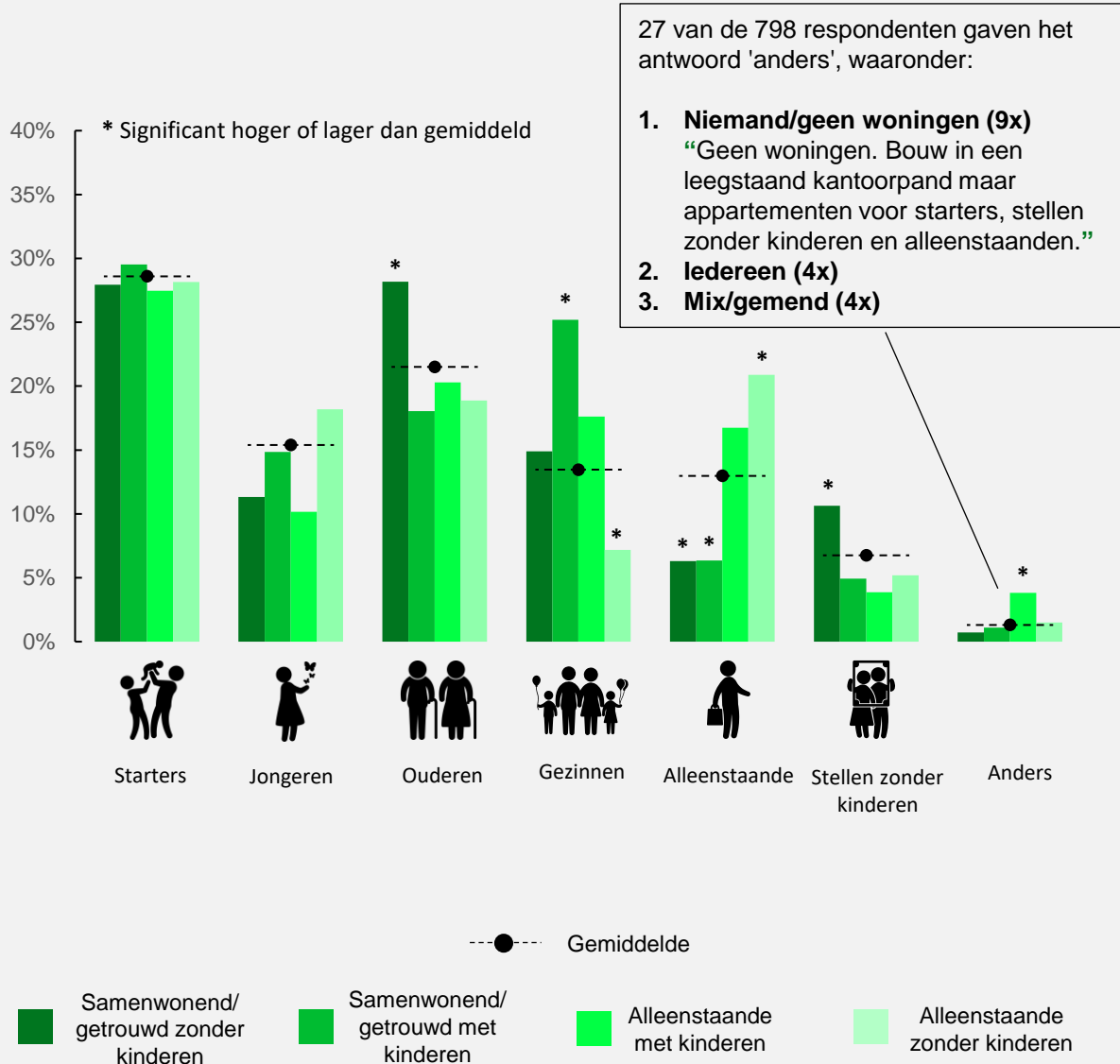
Voor wie?

Voor welke groepen is een woning in Wechelerhoek hard nodig?

Logischerwijs hebben respondenten die samenwonen en kinderen hebben een grotere voorkeur voor het bouwen van woningen voor **gezinnen** (25%). Dit percentage ligt ook significant boven het gemiddelde van 13%.

Daarnaast hebben respondenten die samenwonen een significant lager dan gemiddelde voorkeur (6%) voor woningen voor **alleenstaande**. Respondenten die alleenstaande zijn, hebben juist een bovengemiddelde voorkeur voor dit soort woningen. Voor alleenstaande zonder kinderen is dit ook significant (21%).

De groep samenwonenden zonder kinderen heeft ook een bovengemiddelde voorkeur voor woningen voor **ouderen** (28%). Deze voorkeur is ook significant boven het gemiddelde van 22%. Dit kan verklaard worden door het feit dat het grootste gedeelte van deze groep 50 jaar of ouder is.



Algemene voorzieningen

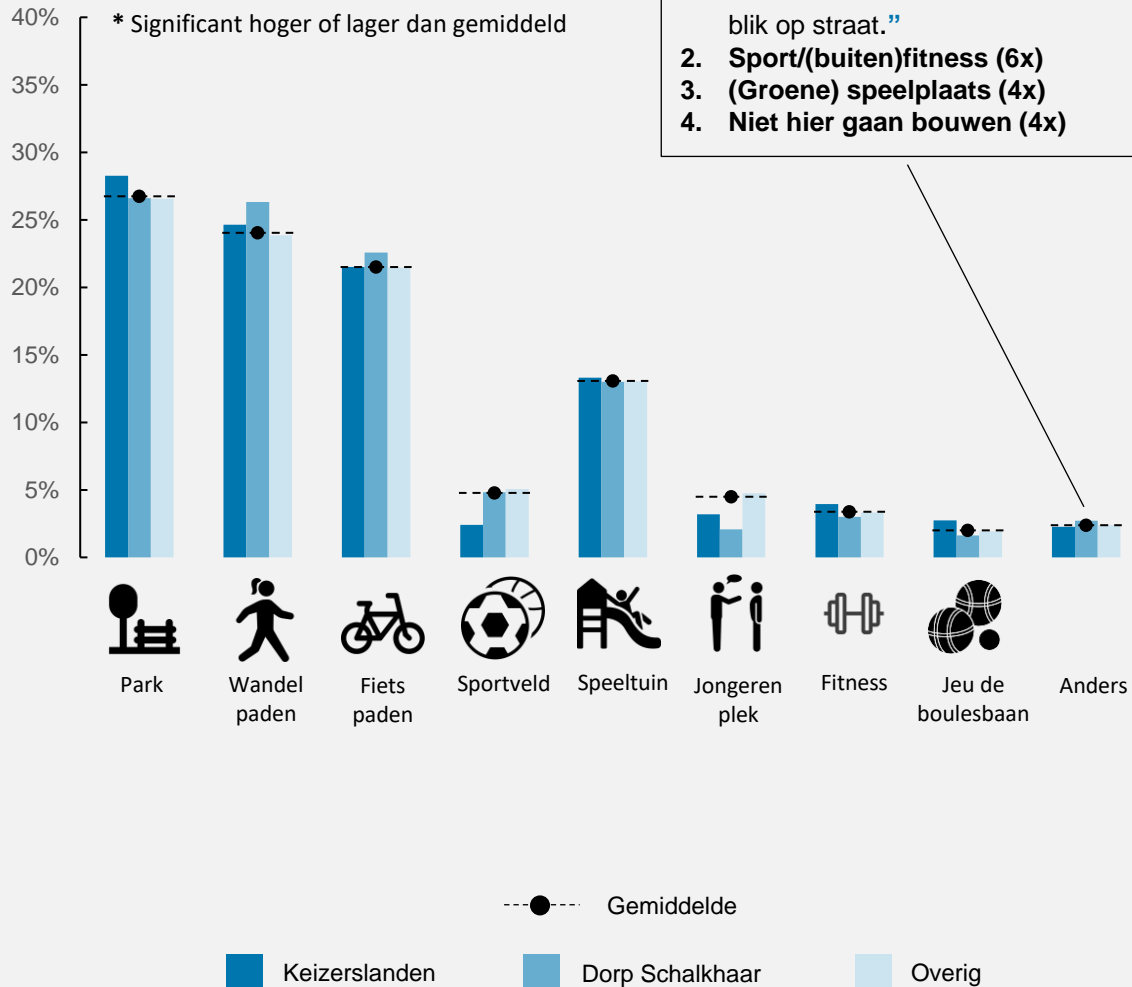
Welke voorzieningen voor spelen en bewegen zijn in Wechelerhoek belangrijk?

Gemiddeld genomen is de voorkeur voor parken (27%), wandelpaden (24%) en fietspaden (22%) het grootst. Ook een speeltuin (13%) is redelijk populair. De overige voorzieningen zijn over het algemeen duidelijk minder populair (tussen de 2% en 5%).

De verschillen tussen de respondenten uit Keizerslanden, dorp Schalkhaar en elders zijn opnieuw erg klein.

Respondenten uit Keizerslanden hebben een lager dan gemiddelde voorkeur voor een sportveld. Terwijl zowel respondenten uit Keizerslanden en Schalkhaar een lager dan gemiddelde voorkeur hebben voor een ontmoetingsplek voor jongeren.

Echter is geen van de resultaten significant hoger of lager dan het gemiddelde.



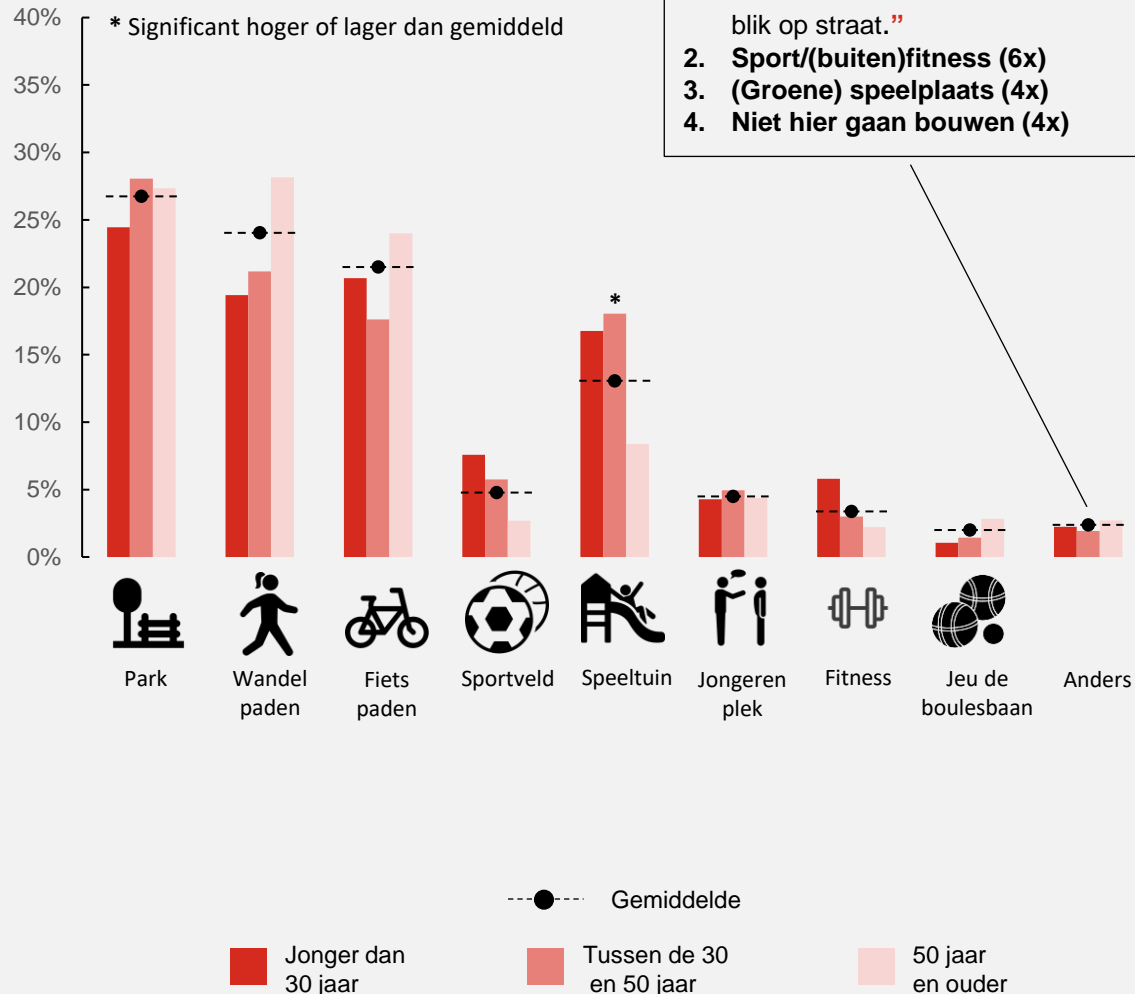
Algemene voorzieningen

Welke voorzieningen voor spelen en bewegen zijn in Wechelerhoek belangrijk?

Er zijn kleine verschillen waarneembaar tussen de voorkeuren van de verschillende leeftijdsgroepen.

Zo hebben respondenten van 50 jaar en ouder een bovengemiddelde voorkeur voor wandelpaden (28%) en fietspaden (24%). Ook hebben respondenten jonger dan 30 jaar een groter dan gemiddelde voorkeur voor een sportveld (8%) en een fitnesscentrum (6%). Echter zijn geen van deze resultaten significant.

Het enige significante resultaat is dat respondenten van 30 tot 50 jaar een bovengemiddelde voorkeur hebben voor een **speeltuim** (18%). Een groot deel van deze leeftijdsgroep heeft kinderen. Dit zou een eventuele verklaring kunnen zijn.



Algemene voorzieningen

Welke voorzieningen voor spelen en bewegen zijn in Wechelerhoek belangrijk?

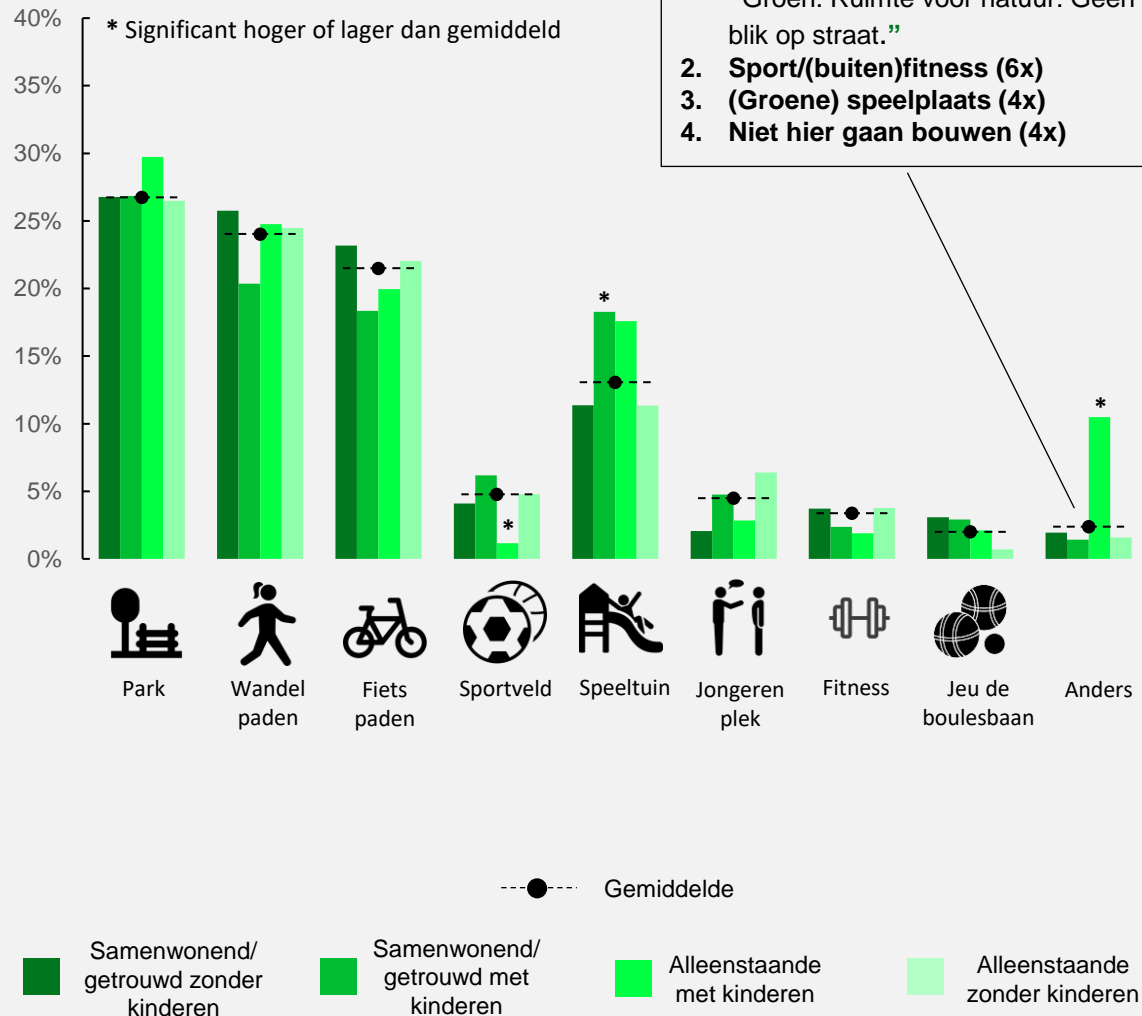
Logischerwijs hebben de respondenten met kinderen een grotere voorkeur (18%) voor een **speeltuim** dan respondenten zonder kinderen (11%). Voor samenwonenden met kinderen is dit ook significant hoger dan het gemiddelde.

De groep alleenstaande met kinderen heeft een lager dan gemiddelde voorkeur voor een **sportveld**. Slechts 1% van deze groep zou graag een sportveld in de wijk willen zien. Dit is ook significant lager dan het gemiddelde van 5%.

Ook valt het hoge percentage antwoorden **anders** op onder de groep alleenstaande met kinderen (10%). Dit ligt significant boven het gemiddelde. Onderwerpen als natuurlijke groene speelplaatsen en een buitenfitness gelegenheid werden door deze groep genoemd.

46 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

1. **Natuur/groen (12x)**
“Groen. Ruimte voor natuur. Geen blik op straat.”
2. **Sport/(buiten)fitness (6x)**
3. **(Groene) speelplaats (4x)**
4. **Niet hier gaan bouwen (4x)**



Sociale voorzieningen

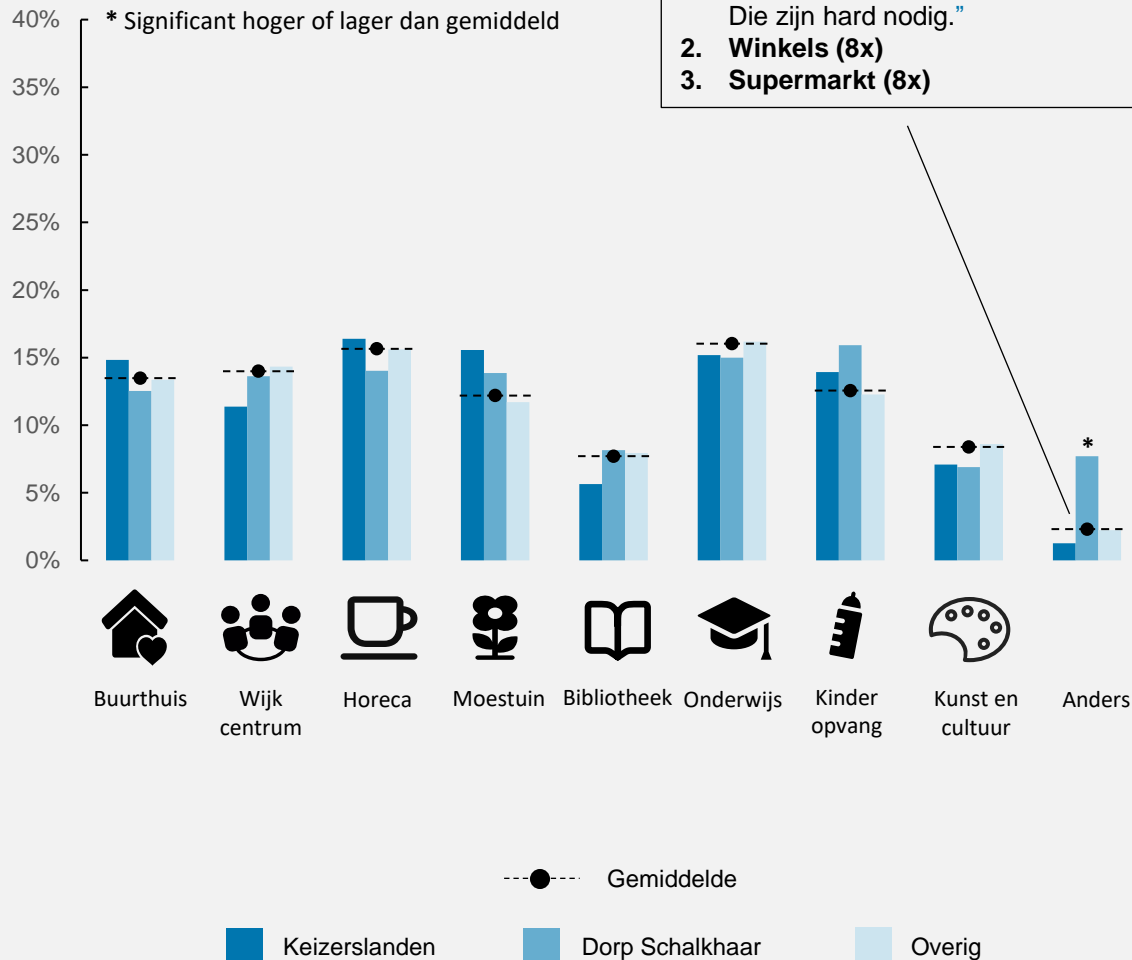
Welke sociale voorzieningen (voor ontmoeten) zijn belangrijk in Wechelerhoek?

Gemiddeld genomen zijn de verschillen klein tussen de verschillende sociale voorzieningen. Horeca en onderwijs zijn de populairste opties (beide 16%), terwijl een bibliotheek en kunst- en cultuurbeoefening de minst populaire opties zijn (beide 8%).

Kijkend naar de verschillen tussen de voorkeuren van de respondenten uit Keizerslanden, Schalkhaar of daarbuiten dan zijn er bijna geen significante verschillen. Het enige significante verschil is dat de respondenten uit Schalkhaar bovengemiddeld vaak voor de optie **anders** hebben gekozen. De meerderheid van deze groep geeft aan dat er geen sociale voorzieningen nodig zijn, aangezien er al voldoende sociale voorzieningen in de nabijheid van Wechelerhoek zijn. Anderen geven juist aan dat er behoefte is aan een supermarkt/buurtwinkel.

63 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

1. **Geen voorzieningen (10x)**
"Er zijn voorzieningen in de buurt genoeg. Dit gaat ten kost van huizen. Die zijn hard nodig."
2. **Winkels (8x)**
3. **Supermarkt (8x)**



Sociale voorzieningen

Welke sociale voorzieningen (voor ontmoeten) zijn belangrijk in Wechelerhoek?

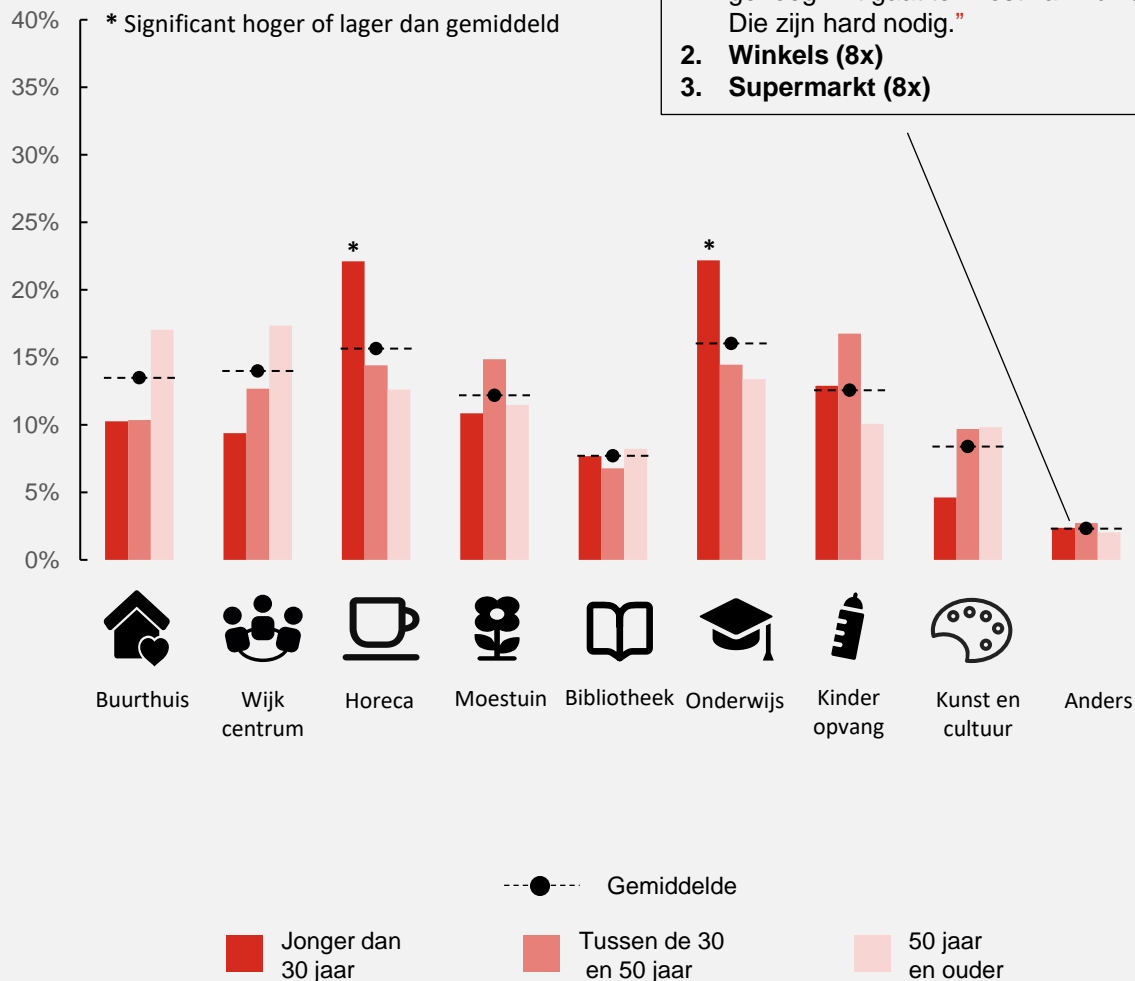
De verschillen tussen de verschillende leeftijdsgroepen zijn groter. Zo hebben respondenten jonger dan 30 jaar een significant sterkere voorkeur voor **onderwijs** (22%) en **horeca** (22%). Dit is opvallend aangezien in de andere leeftijdsgroepen deze voorkeur minder groot is (14%).

Opvallend is dat het tegenovergestelde waarneembaar omtrent een kunst en cultuurcentrum. Hier hebben respondenten jonger dan 30 jaar oud een lagere voorkeur voor (5%) dan de andere leeftijdsgroepen (10%). Dit verschil is net niet significant te noemen.

Respondenten van 50 jaar en ouder hebben een bovengemiddelde voorkeur voor een buurthuis en een wijkcentrum. Ook deze resultaten zijn niet significant.

63 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

- 1. Geen voorzieningen (10x)**
"Er zijn voorzieningen in de buurt genoeg. Dit gaat ten kost van huizen. Die zijn hard nodig."
- 2. Winkels (8x)**
- 3. Supermarkt (8x)**



Sociale voorzieningen

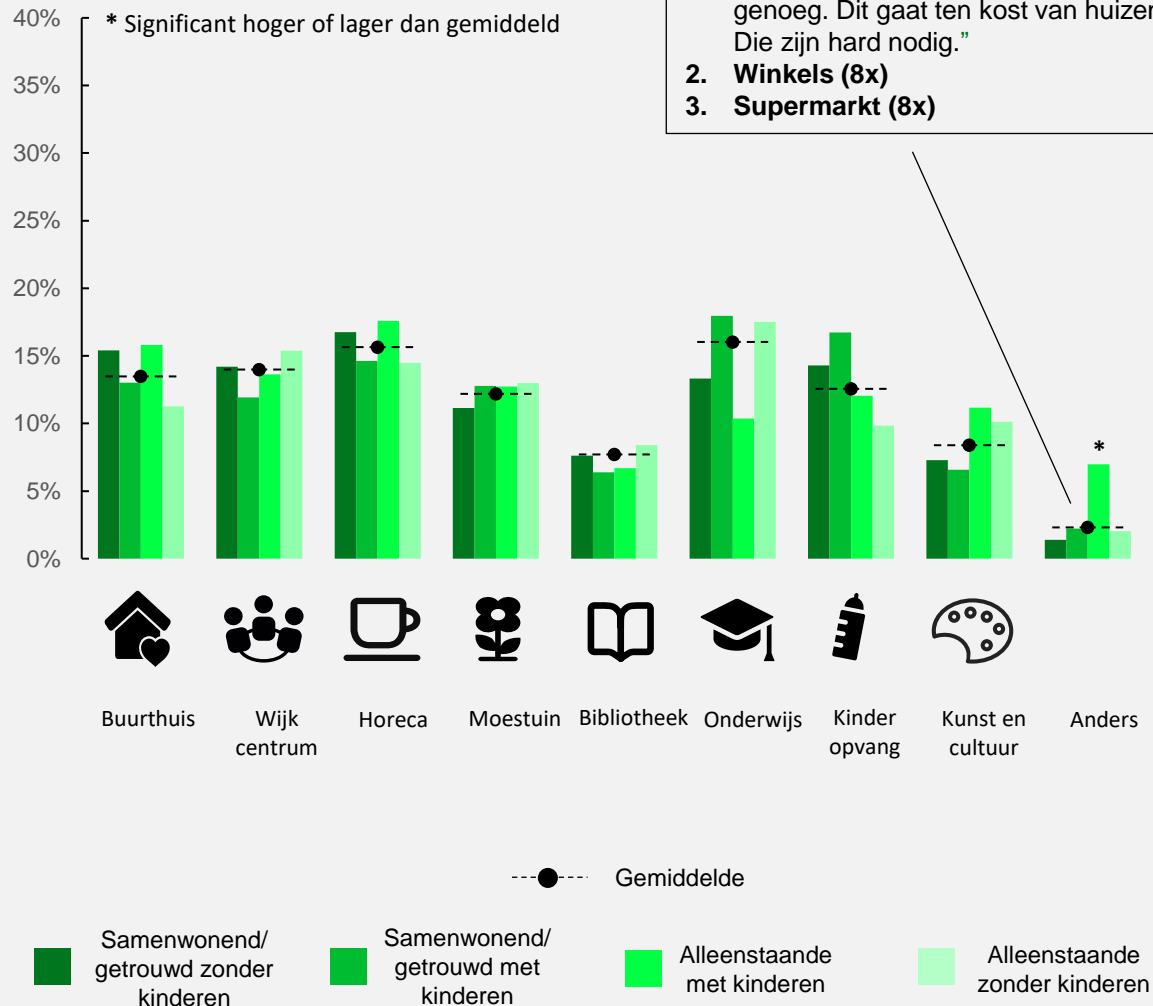
Welke sociale voorzieningen (voor ontmoeten) zijn belangrijk in Wechelerhoek?

Ook wanneer de respondenten worden opgedeeld naar woonsituatie zijn de verschillen erg klein. Alleenstaanden met en zonder kinderen hebben een licht grotere voorkeur voor kunst- en cultuurbeoefening dan samenwonenden. Ook hebben alleenstaanden met kinderen een lagere dan gemiddelde voorkeur voor onderwijs. Echter zijn al deze verschillen (net) niet significant.

Het enige significante verschil is dat alleenstaande met kinderen een bovengemiddelde voorkeur hebben voor de categorie **anders**. Hierbij worden veelal twee onderwerpen genoemd. Ongeveer de helft geeft aan dat er behoefte is aan een supermarkt, terwijl de andere helft aangeeft dat er geen sociale voorzieningen nodig zijn. Zij vinden juist dat er al voldoende sociale voorzieningen in de nabijheid van Wechelerhoek zijn.

63 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

1. **Geen voorzieningen (10x)**
"Er zijn voorzieningen in de buurt genoeg. Dit gaat ten kost van huizen. Die zijn hard nodig."
2. **Winkels (8x)**
3. **Supermarkt (8x)**



Zorg

Welke zorg vind je belangrijk om in Wechelerhoek te hebben?

Gemiddeld genomen is er een duidelijke voorkeur voor een huisarts in Wechelerhoek. Dit is de populairste optie. Ongeveer 30% van de respondenten sprak hun voorkeur voor een huisarts uit. Op de tweede plaats staat een apotheek (19%). De minst populaire opties zijn een consultatiebureau (2%) en een dierenkliniek (3%).

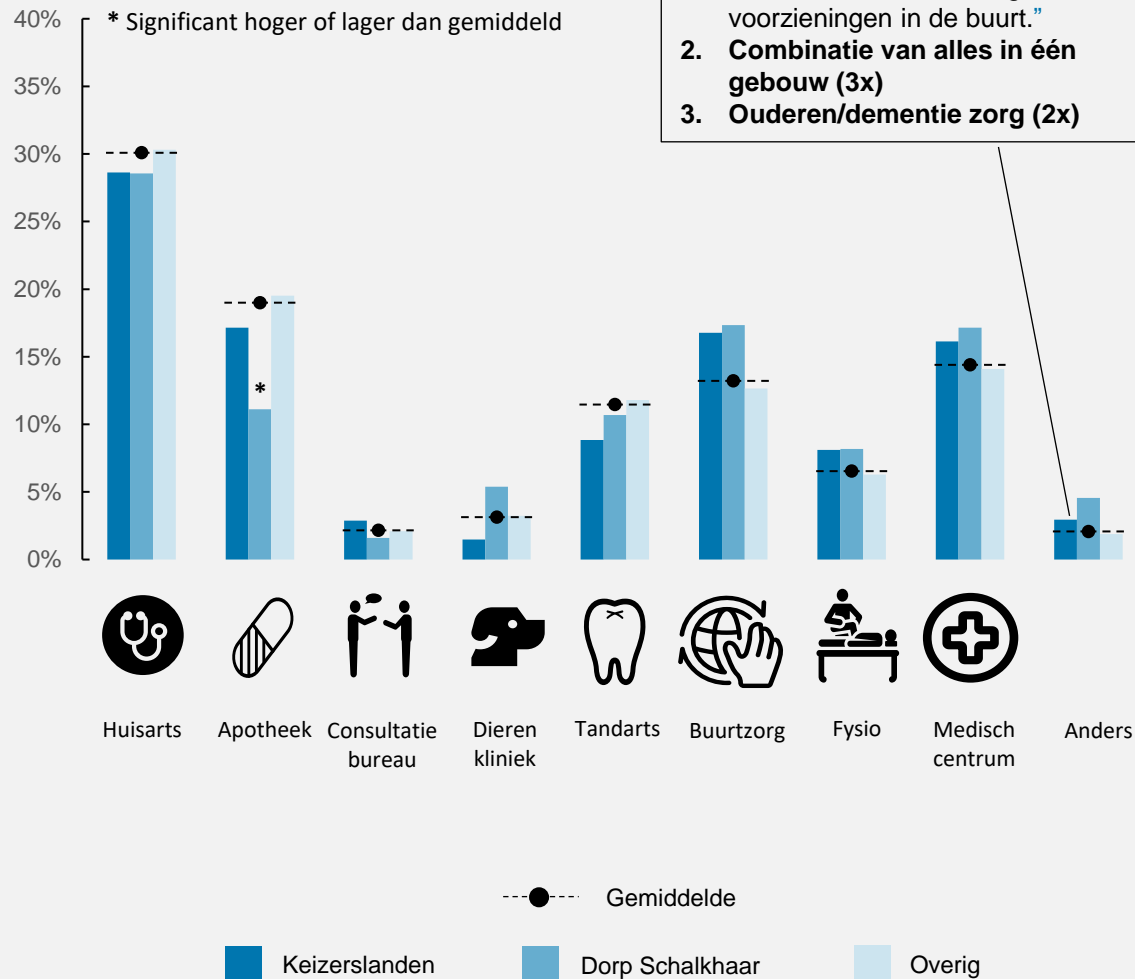
Opvallend is ook dat ongeveer 4% van de respondenten via het antwoord Anders aangaf dat er geen zorgvoorzieningen nodig zijn in Wechelerhoek. Dit is een redelijk hoog percentage, gegeven het feit dat dit niet één van de standaard opties was en respondenten dit antwoord zelf hebben getypt.

In Schalkhaar heeft men een significant lager dan gemiddelde voorkeur voor een **apotheek** (11%). Gemiddeld genomen staat een apotheek op de tweede plaats, maar in Schalkhaar staat het op de vierde plaats.

In Keizerslanden en Schalkhaar zijn buurtzorg en een medisch centrum populairder dan gemiddeld. Deze verschillen zijn niet significant.

50 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

1. **Niet nodig (30x)**
"Vindt dit niet noodzakelijk, met Schalkhaar met de nodige voorzieningen in de buurt."
2. **Combinatie van alles in één gebouw (3x)**
3. **Ouderen/dementie zorg (2x)**



Zorg

Welke zorg vind je belangrijk om in Wechelerhoek te hebben?

Er zijn verschillen waarneembaar tussen de voorkeuren van met name respondenten jonger dan 30 jaar en respondenten van 50 jaar en ouder.

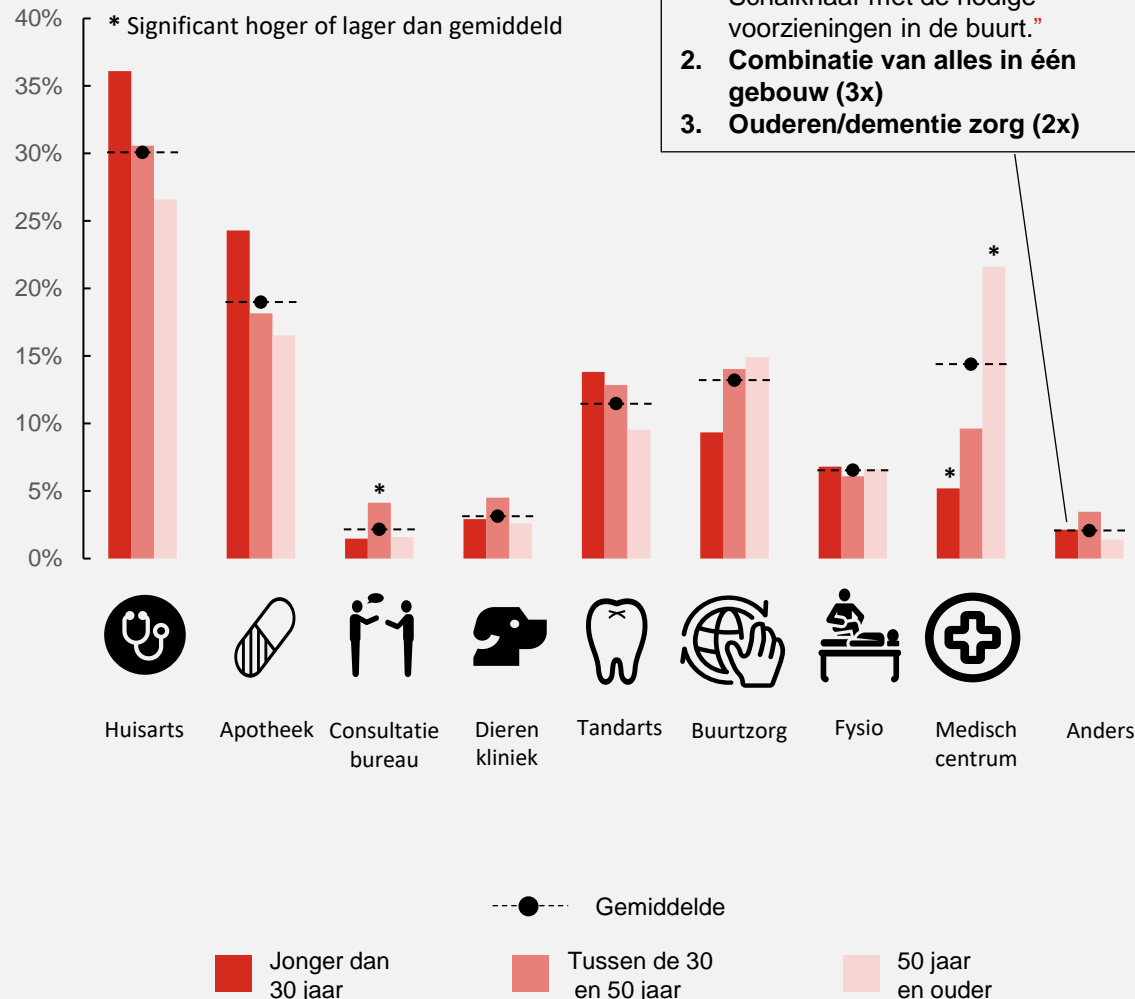
Met name omtrent een **medisch centrum** zijn de verschillen tussen deze groepen het grootst. Van de respondenten jonger dan 30 jaar sprak slechts 5% de voorkeur uit voor de komst van een medisch centrum. Dit percentage ligt een stuk hoger onder de groep respondenten van 50 jaar en ouder (22%). Na een huisarts (27%) staat een medisch centrum op de tweede plaats voor respondenten van 50 jaar en ouder. Van de groep jonger dan 30 jaar is het medisch centrum pas op de zesde plek terug te vinden. Deze verschillen zijn ook significant.

Onder respondenten jonger dan 30 jaar is er een bovengemiddelde voorkeur voor een huisarts en een apotheek. Deze voorkeur is echter net niet significant boven het gemiddelde.

Opvallend is ook dat de groep respondenten tussen de 30 en 50 jaar een significant bovengemiddelde voorkeur heeft voor een **consultatiebureau**. Ondanks dat is de voorkeur voor deze zorgvoorziening nog steeds laag (4%).

50 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

1. **Niet nodig (30x)**
"Vindt dit niet noodzakelijk, met Schalkhaar met de nodige voorzieningen in de buurt."
2. **Combinatie van alles in één gebouw (3x)**
3. **Ouderen/dementie zorg (2x)**



Zorg

Welke zorg vind je belangrijk om in Wechelerhoek te hebben?

De verschillen tussen de voorkeuren van respondenten met verschillende woonsituaties zijn niet erg groot.

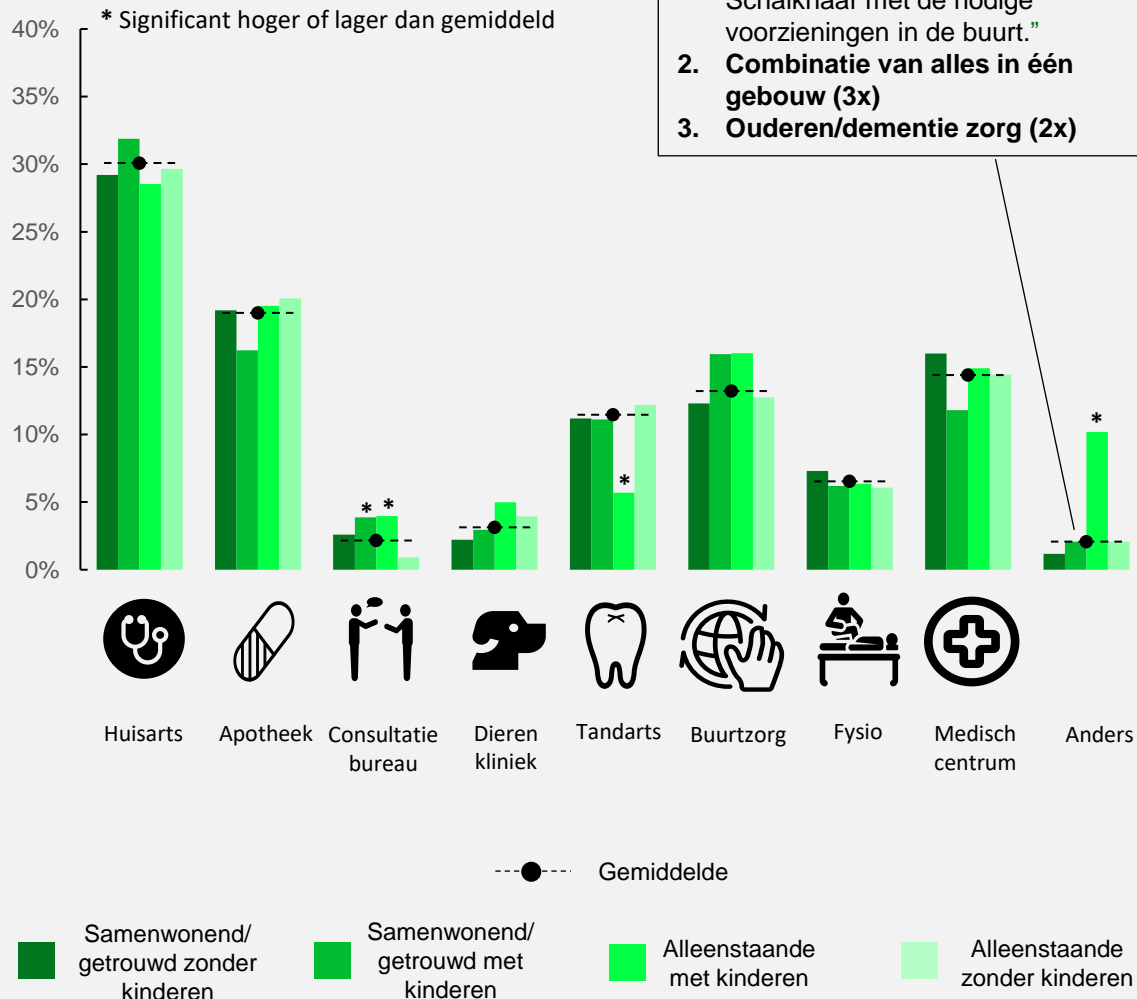
Alleen de groep alleenstaande met kinderen toont een afwijkende voorkeur voor sommige zorgvoorzieningen. Zo heeft deze groep een significant lager dan gemiddelde voorkeur voor een **tandarts** (6%) in Wechelerhoek.

Ook heeft een relatief groot percentage van de groep alleenstaande met kinderen het antwoord **anders** gekozen (10%). Het overgrote deel van deze groep gaf aan dat er geen zorgvoorzieningen nodig zijn, omdat er al voldoende voorzieningen in de aangrenzende gebieden aanwezig zijn.

Verder hebben zowel de groepen samenwonend met kinderen en alleenstaande met kinderen een significant bovengemiddelde voorkeur voor een **consultatiebureau**. Toch is deze voorkeur nog steeds erg laag (4%).

50 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

- 1. Niet nodig (30x)**
"Vindt dit niet noodzakelijk, met Schalkhaar met de nodige voorzieningen in de buurt."
- 2. Combinatie van alles in één gebouw (3x)**
- 3. Ouderen/dementie zorg (2x)**



Bereikbaarheid

Wat moet goed bereikbaar zijn voor jou, vanuit of naar Wechelerhoek?

Gemiddeld genomen hebben de respondenten de grootste voorkeur dat de binnenstad goed bereikbaar is vanuit Wechelerhoek (23%). Een andere populaire optie is het winkelcentrum in Keizerslanden (18%). De minst populaire optie is (hoge) scholen (3%).

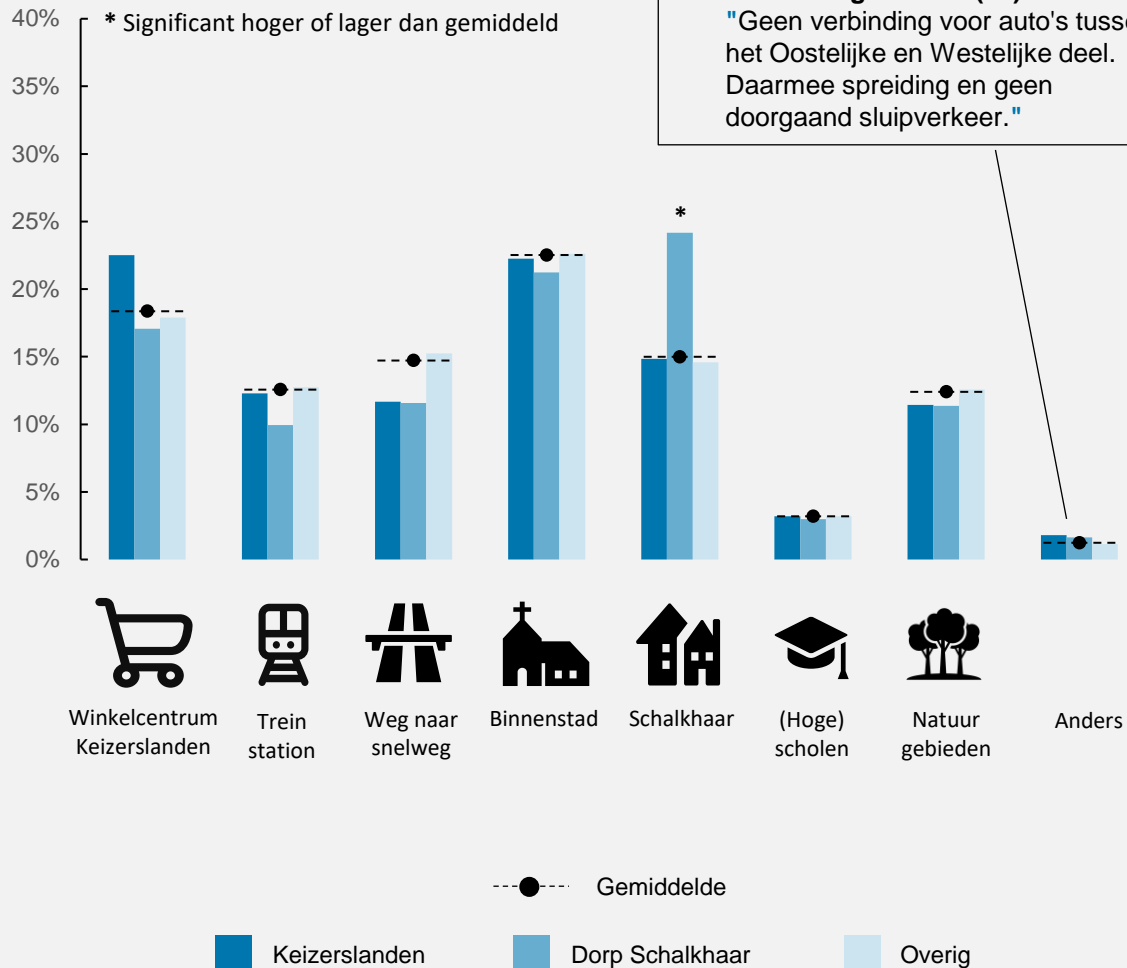
Een laag aantal respondenten (1%) koos voor de optie Anders. Daarbij zijn de antwoorden die de respondenten gaven onder de optie anders ook nog erg variërend. Hieruit komt dus niet één duidelijke voorkeur.

In Schalkhaar heeft men, niet verrassend, een bovengemiddelde hoge voorkeur dat **Schalkhaar** goed bereikbaar is vanuit Wechelerhoek (24%). Dit is ook significant boven gemiddeld (15%).

Voor de andere opties zijn er geen significante resultaten gevonden.

32 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

1. **Deventer ziekenhuis (5x)**
2. **Niet hier gaan bouwen (4x)**
3. **Ontsluiting verkeer (4x)**
 "Geen verbinding voor auto's tussen het Oostelijke en Westelijke deel. Daarmee spreiding en geen doorgaand sluipverkeer."



Bereikbaarheid

Wat moet goed bereikbaar zijn voor jou, vanuit of naar Wechelerhoek?

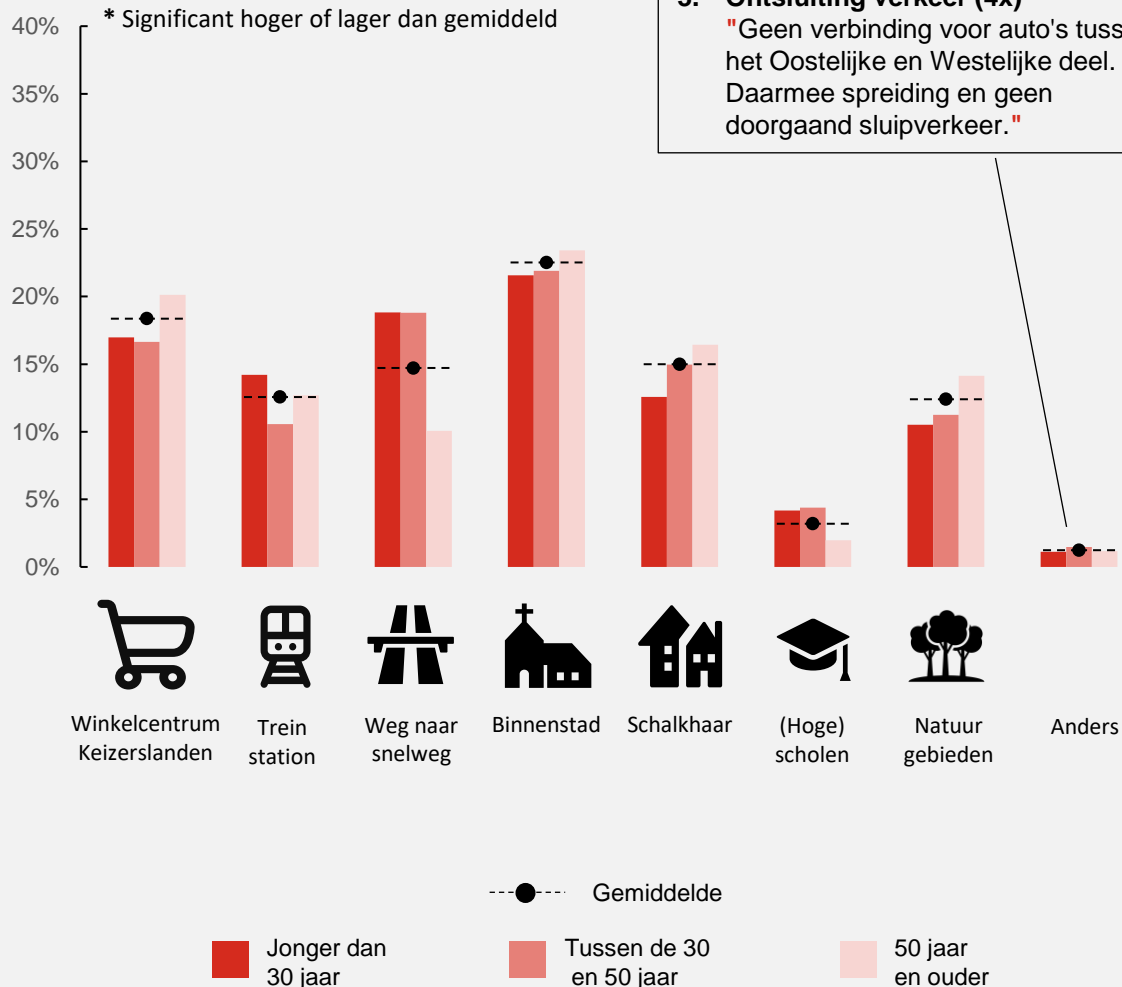
Kijkend naar de verschillende leeftijdsgroepen zijn er slechts kleine verschillen waarneembaar.

De respondenten onder de 50 jaar oud hebben een grotere voorkeur dat de weg naar de snelweg goed bereikbaar is vanuit Wechelerhoek (19%). Respondenten van 50 jaar en ouder hebben een minder sterke voorkeur voor deze optie (10%). Toch zijn deze verschillen net niet significant.

Respondenten van 50 jaar en ouder hebben ook een minder sterke voorkeur voor de bereikbaarheid van (hoge) scholen (2%). Onder de andere leeftijdsgroepen ligt deze voorkeur iets hoger (4%). Ook deze verschillen zijn niet significant.

32 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

- Deventer ziekenhuis (5x)**
- Niet hier gaan bouwen (4x)**
- Ontsluiting verkeer (4x)**
"Geen verbinding voor auto's tussen het Oostelijke en Westelijke deel. Daarmee spreiding en geen doorgaand sluipverkeer."



Bereikbaarheid

Wat moet goed bereikbaar zijn voor jou, vanuit of naar Wechelerhoek?

De respondenten met kinderen hebben een significant hoger dan gemiddelde voorkeur voor de bereikbaarheid van **(hoge) scholen** vanuit Wechelerhoek. Desondanks is dit nog steeds een kleine groep (6 tot 7%).

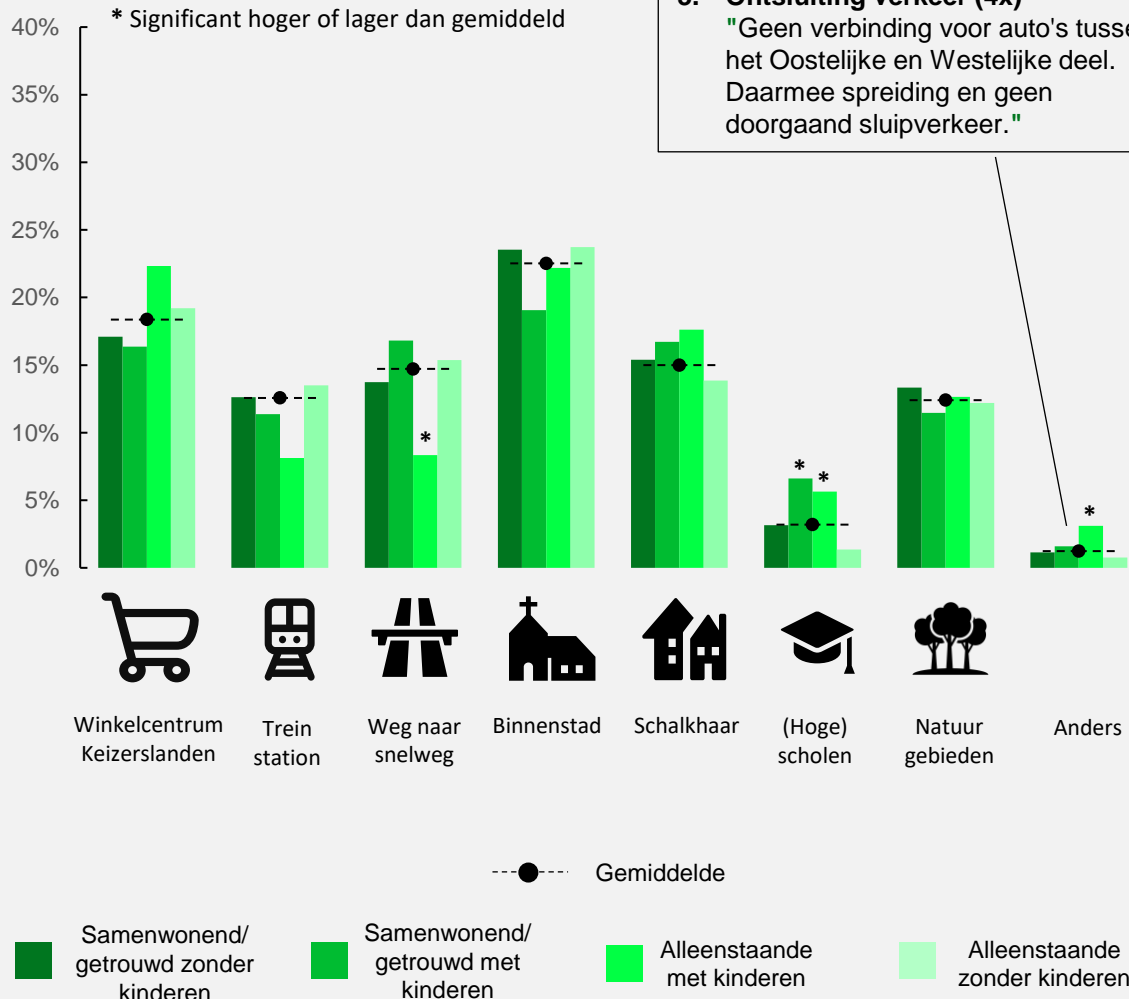
Verder is het opvallend dat de groep alleenstaanden met kinderen een significant lagere voorkeur heeft dat de **weg naar de snelweg** goed bereikbaar is vanuit Wechelerhoek (8%). Dit ligt redelijk ver onder het gemiddelde van 15%.

Ook is het opvallend dat alleenstaanden (met en zonder kinderen) een bovengemiddelde voorkeur hebben dat het winkelcentrum Keizerslanden goed bereikbaar is (22% en 19%). Toch is dit resultaat niet significant.

De groep alleenstaanden met kinderen koos significant bovengemiddeld vaak voor de optie **anders**. Hierbij werd veelal genoemd dat Wechelerhoek helemaal niet bereikbaar moet zijn of dat Wechelerhoek zo rustig mogelijk gehouden moet worden.

32 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

1. **Deventer ziekenhuis (5x)**
2. **Niet hier gaan bouwen (4x)**
3. **Ontsluiting verkeer (4x)**
 "Geen verbinding voor auto's tussen het Oostelijke en Westelijke deel. Daarmee spreiding en geen doorgaand sluipverkeer."



Vervoer naar Keizerslanden/ Binnenstad

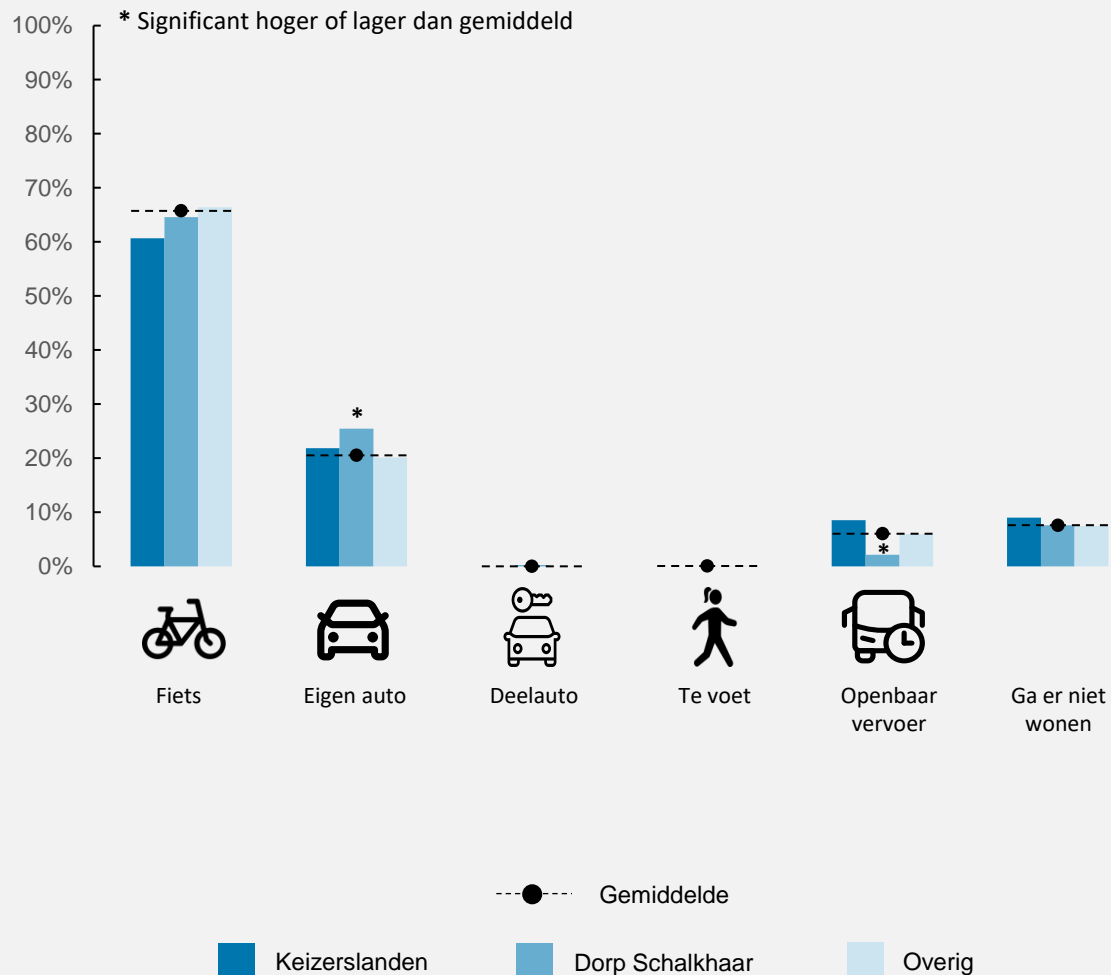
Stel dat je in Wechelerhoek gaat wonen, welk vervoersmiddel zou je het meest gebruiken in de richting van bijvoorbeeld Keizerslanden (ong. 2 km), binnenstad (ong. 3,8 km)?

Over het algemeen geven de respondenten aan de fiets te gebruiken om naar Keizerslanden of de binnenstad te gaan. Ongeveer 66% heeft deze voorkeur. Op de tweede plaats staat de eigen auto (21%), maar het gat tussen beide opties is dus groot.

De deelauto en te voet gaan zijn duidelijk de minst populair opties. Voor beide opties was slechts 1 stem.

Rond de 8% van de respondenten gaf aan te verwachten in de toekomst niet in Wechelerhoek te gaan wonen.

In Schalkhaar heeft men een hoger dan gemiddelde voorkeur voor het gebruik van de **eigen auto** (25% t.o.v. 21%). Daarnaast hebben ze ook een lager dan gemiddelde voorkeur voor het gebruik van het **openbaar vervoer** om richting Keizerslanden of de binnenstad te gaan (2% t.o.v. 6%). Beide verschillen zijn ook significant.

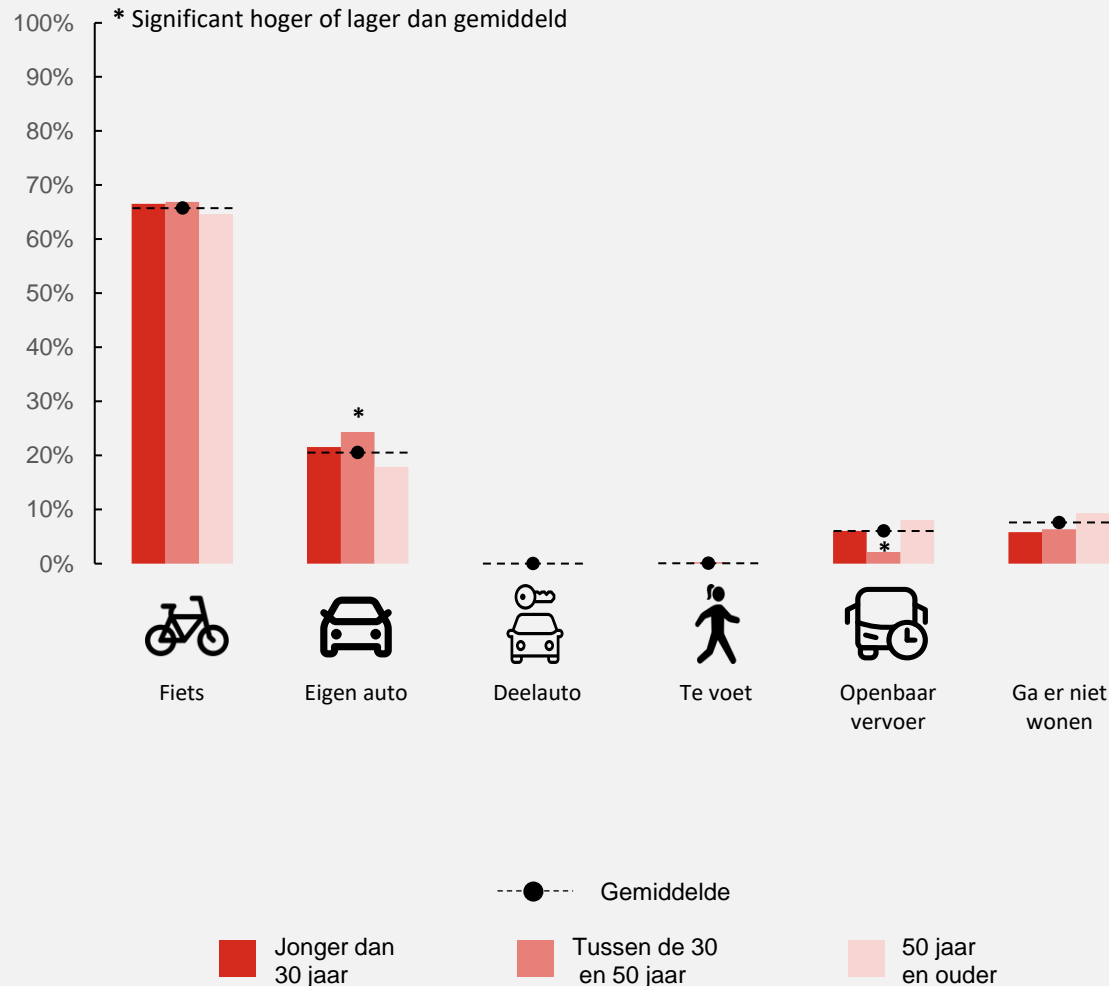


Vervoer naar Keizerslanden/ Binnenstad

Stel dat je in Wechelerhoek gaat wonen, welk vervoersmiddel zou je het meest gebruiken in de richting van bijvoorbeeld Keizerslanden (ong. 2 km), binnenstad (ong. 3,8 km)?

Alle leeftijdsgroepen hebben een duidelijke voorkeur voor het gebruik van de fiets om richting Keizerslanden of de binnenstad te gaan.

De respondenten tussen de 30 en 50 jaar oud hebben een hoger dan gemiddelde voorkeur voor het gebruik van de **eigen auto** (24% t.o.v. 21%). Daarnaast hebben ze ook een lager dan gemiddelde voorkeur voor het gebruik van openbaar vervoer (2% t.o.v. 6%). Beide verschillen zijn ook significant.



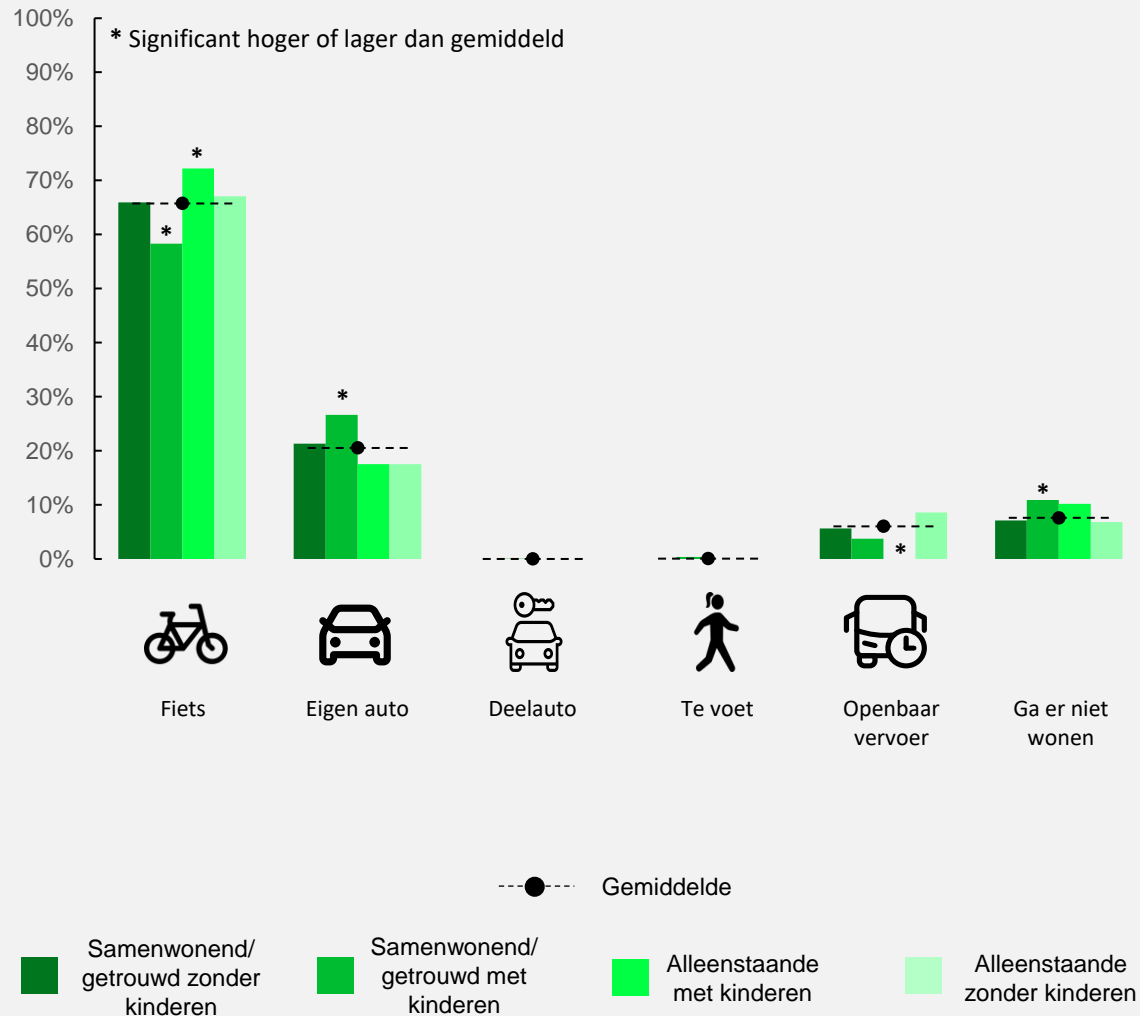
Vervoer naar Keizerslanden/ Binnenstad

Stel dat je in Wechelerhoek gaat wonen, welk vervoersmiddel zou je het meest gebruiken in de richting van bijvoorbeeld Keizerslanden (ong. 2 km), binnenstad (ong. 3,8 km)?

Kijkend naar de resultaten van de groepen met verschillende woonsituaties dan is het duidelijk dat iedere groep een voorkeur heeft voor het gebruik van de **fiets**. Toch valt op dat deze voorkeur lager dan gemiddeld is voor samenwonenden met kinderen (58%) en juist hoger dan gemiddeld is voor alleenstaanden met kinderen (72%). Beide resultaten zijn significant.

Samenwonenden met kinderen hebben een significant bovengemiddelde voorkeur voor het gebruik van de **eigen auto** om vanuit Wechelerhoek naar Keizerslanden/Binnenstad te gaan (27%).

Geen enkele alleenstaande met kinderen geeft aan het **openbaar vervoer** te gaan gebruiken.



Vervoer naar Schalkhaar

Stel dat je in Wechelerhoek gaat wonen, welk vervoersmiddel zou je het meest gebruiken in de richting van bijvoorbeeld Schalkhaar (ong. 1,2 km)?

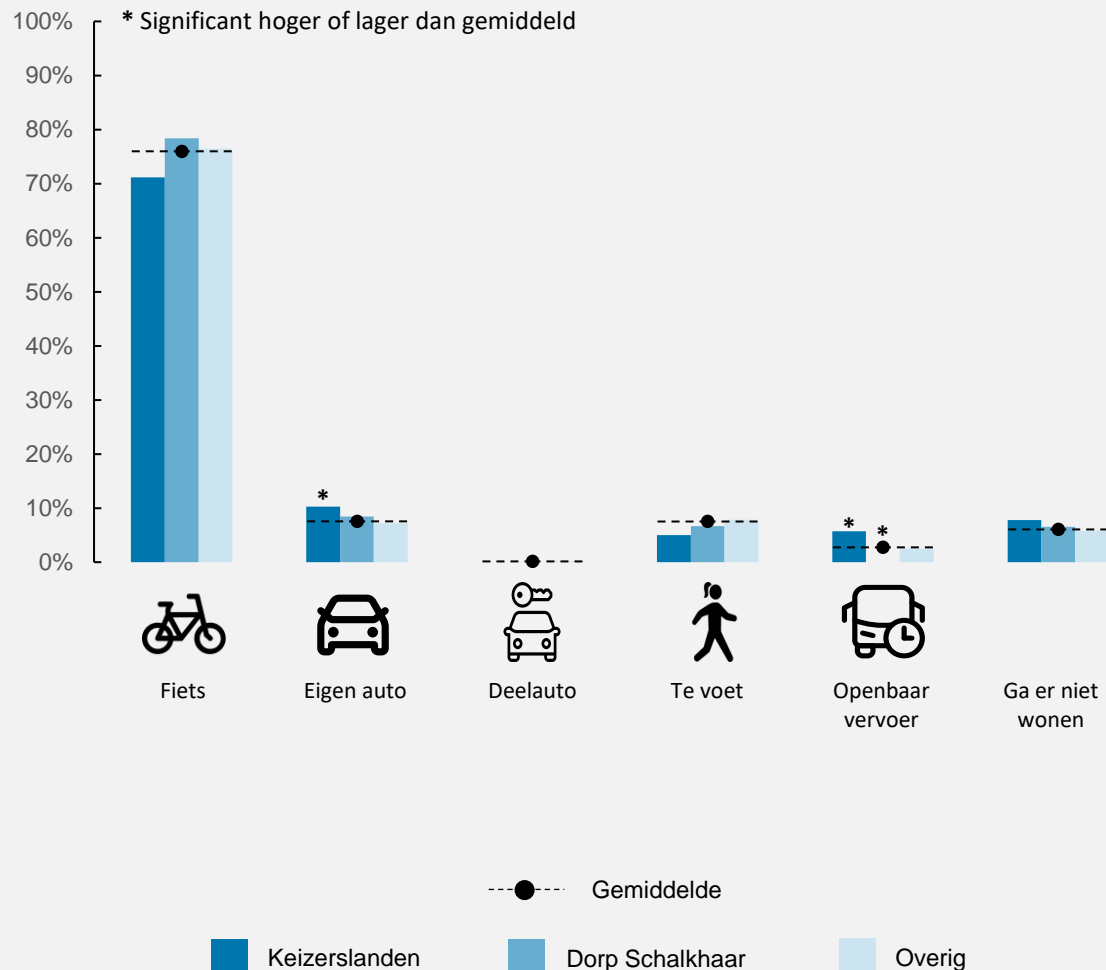
Gemiddeld genomen geeft een erg grote meerderheid aan dat ze een voorkeur heeft om de fiets te pakken om naar Schalkhaar te gaan (76%). De eigen auto is de één-na-populairste optie (8%), maar het verschil is erg groot.

De deelauto en het openbaar vervoer zijn de minst populaire opties met beide minder dan 3% van de stemmen.

De respondenten uit Keizerslanden hebben een hoger dan gemiddelde voorkeur voor het gebruik van de **eigen auto** richting Schalkhaar (10%). Dit verschil is ook significant.

Onder de respondenten uit Schalkhaar spreekt niemand de voorkeur uit voor het gebruik van het **openbaar vervoer**. Dit resultaat is dan ook significant lager dan het gemiddelde.

Onder de respondenten uit Keizerslanden is er juist een bovengemiddelde voorkeur voor het gebruik van het **openbaar vervoer** tussen Wechelerhoek en Schalkhaar (6%). Dit resultaat is significant.

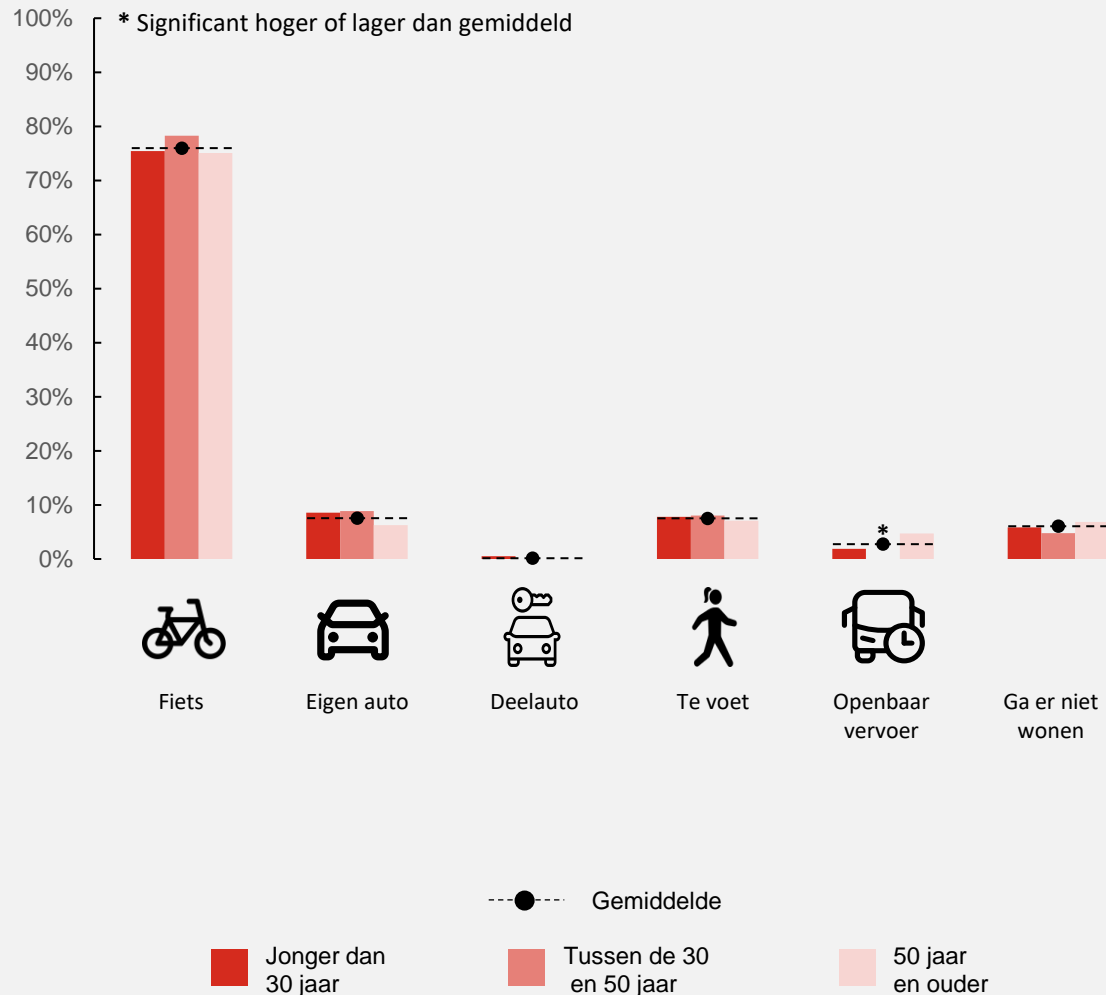


Vervoer naar Schalkhaar

Stel dat je in Wechelerhoek gaat wonen, welk vervoersmiddel zou je het meest gebruiken in de richting van bijvoorbeeld Schalkhaar (ong. 1,2 km)?

Er zijn weinig verschillen tussen de verschillende leeftijdsgroepen. Alle leeftijdsgroepen hebben een duidelijke voorkeur voor het gebruik van de fiets om naar Schalkhaar te gaan.

Van de respondenten tussen de 30 en 50 jaar gaf niemand aan een voorkeur te hebben voor het gebruik van het **openbaar vervoer**. Dit is significant lager dan het gemiddelde. Voor de andere leeftijdsgroepen is dit percentage niet nul, maar wel erg laag (max 5%).



Vervoer naar Schalkhaar

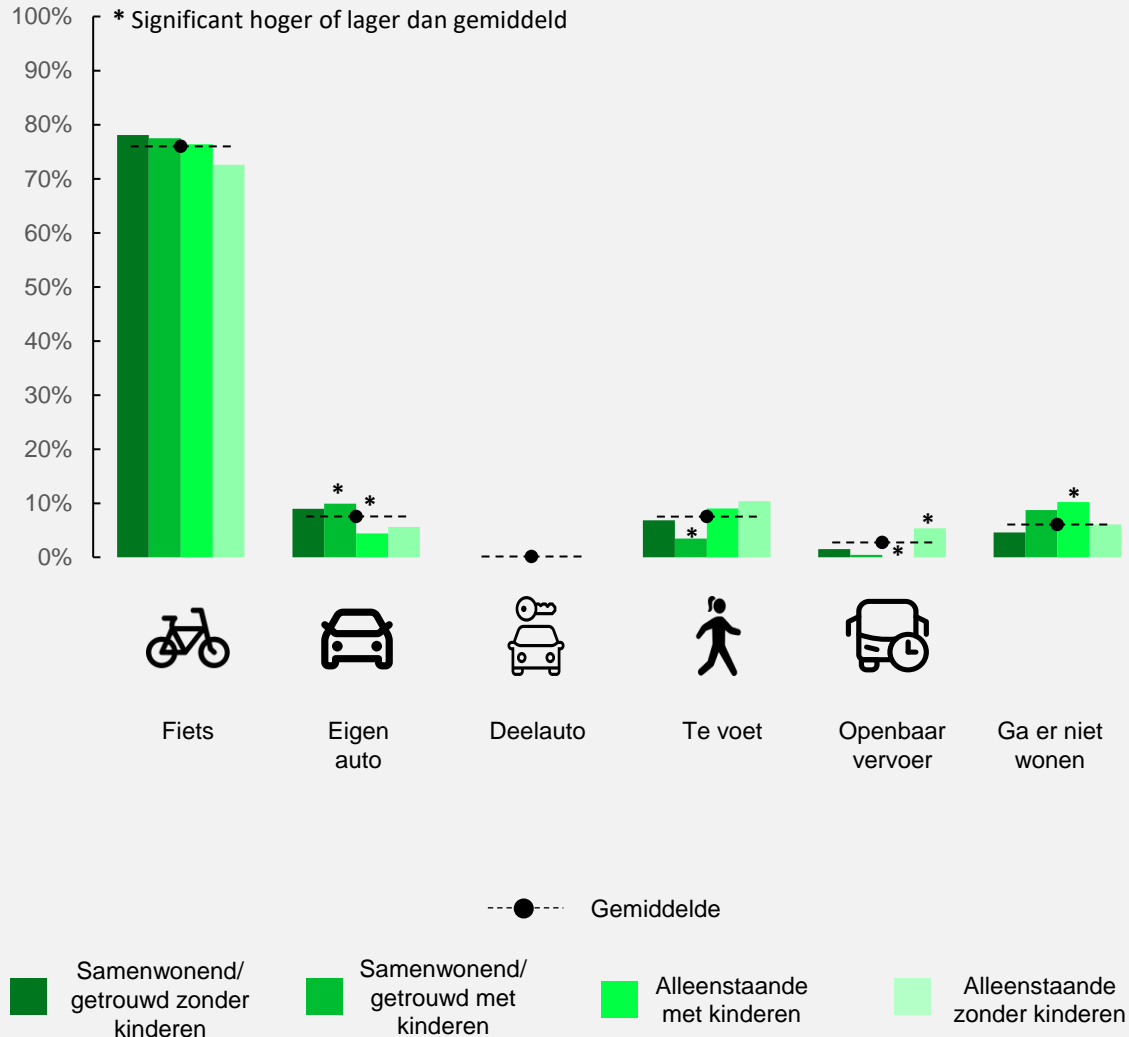
Stel dat je in Wechelerhoek gaat wonen, welk vervoersmiddel zou je het meest gebruiken in de richting van bijvoorbeeld Schalkhaar (ong. 1,2 km)?

Ook tussen de groepen met verschillende woonsituaties zijn de verschillen erg klein. Alle groepen hebben een duidelijke voorkeur voor het gebruik van de fiets om naar Schalkhaar te gaan.

Enige opvallende verschil tussen deze groepen is dat alleenstaanden zonder kinderen een significant hoger dan gemiddelde voorkeur hebben voor het **openbaar vervoer** (5%). Alle andere groepen hebben juist een lager dan gemiddelde voorkeur. Onder de groep alleenstaanden met kinderen sprak niemand de voorkeur uit voor het openbaar vervoer.

Verder hebben samenwonenden met kinderen een significant bovengemiddelde voorkeur voor het gebruik van de **eigen auto** (10%). Voor alleenstaanden met kinderen is de voorkeur voor de eigen auto juist significant onder het gemiddelde (4%).

Samenwonenden met kinderen hebben ook een lager dan gemiddelde voorkeur om **te voet** tussen Wechelerhoek en Schalkhaar te gaan (3%). Dit verschil is ook significant.



Groen vs auto voor de deur

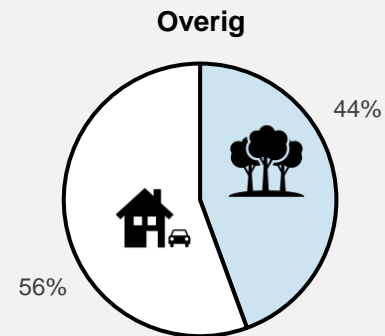
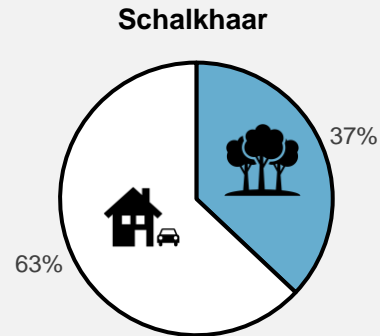
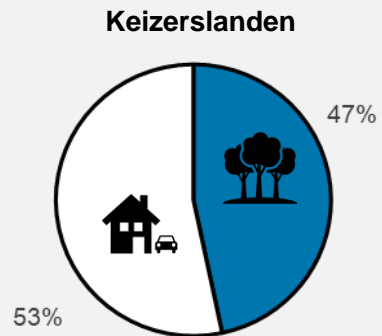
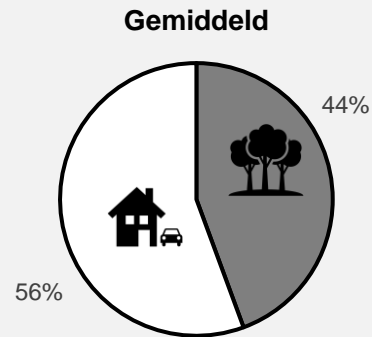
Wat vind je het belangrijkste: de auto voor de deur parkeren of ietsjes verder weg waardoor er meer ruimte is voor groen, rust en ontmoeting?

Gemiddeld genomen heeft de meerderheid van de respondenten (56%) de voorkeur voor het parkeren van de auto voor de deur.

Onder de respondenten uit Schalkhaar is deze voorkeur nog groter. Rond de 63% van de respondenten uit Schalkhaar heeft de voorkeur voor het parkeren van de auto voor de deur. In Keizerslanden is deze voorkeur lager (53%).

Voor alle drie de groepen geldt dat er een meerderheid een voorkeur heeft voor het parkeren van de auto voor de deur.

726 van de 798 respondenten heeft deze vraag ingevuld. De overige 72 respondenten sloegen deze vraag over.



n = 726

Groen vs auto voor de deur

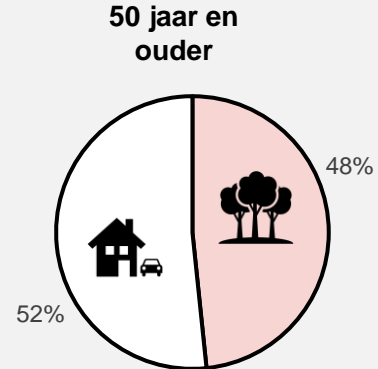
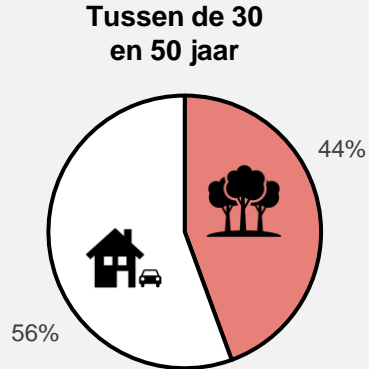
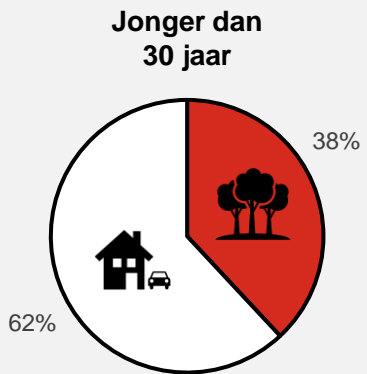
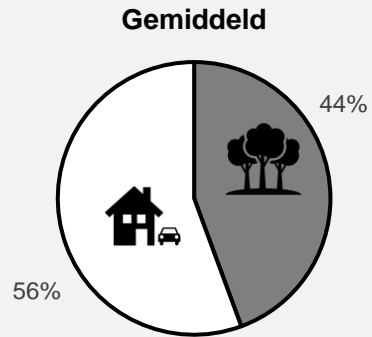
Wat vind je het belangrijkste: de auto voor de deur parkeren of ietsjes verder weg waardoor er meer ruimte is voor groen, rust en ontmoeting?

Als de respondenten worden uitgesplitst naar leeftijdsgroep dan is te zien dat in iedere leeftijdsgroep de voorkeur voor de auto voor de deur parkeren groter is.

Onder de groep van jonger dan 30 jaar is deze voorkeur het grootst. Rond de 62% van de deze groep heeft een voorkeur voor het parkeren van de auto voor de deur.

De groep van 50 jaar en ouder is meer verdeeld over dit onderwerp. Een kleine meerderheid (52%) heeft een voorkeur voor het parkeren van de auto voor de deur.

726 van de 798 respondenten heeft deze vraag ingevuld. De overige 72 respondenten sloegen deze vraag over.



n = 726

Groen vs auto voor de deur

Wat vind je het belangrijkste: de auto voor de deur parkeren of ietsjes verder weg waardoor er meer ruimte is voor groen, rust en ontmoeting?

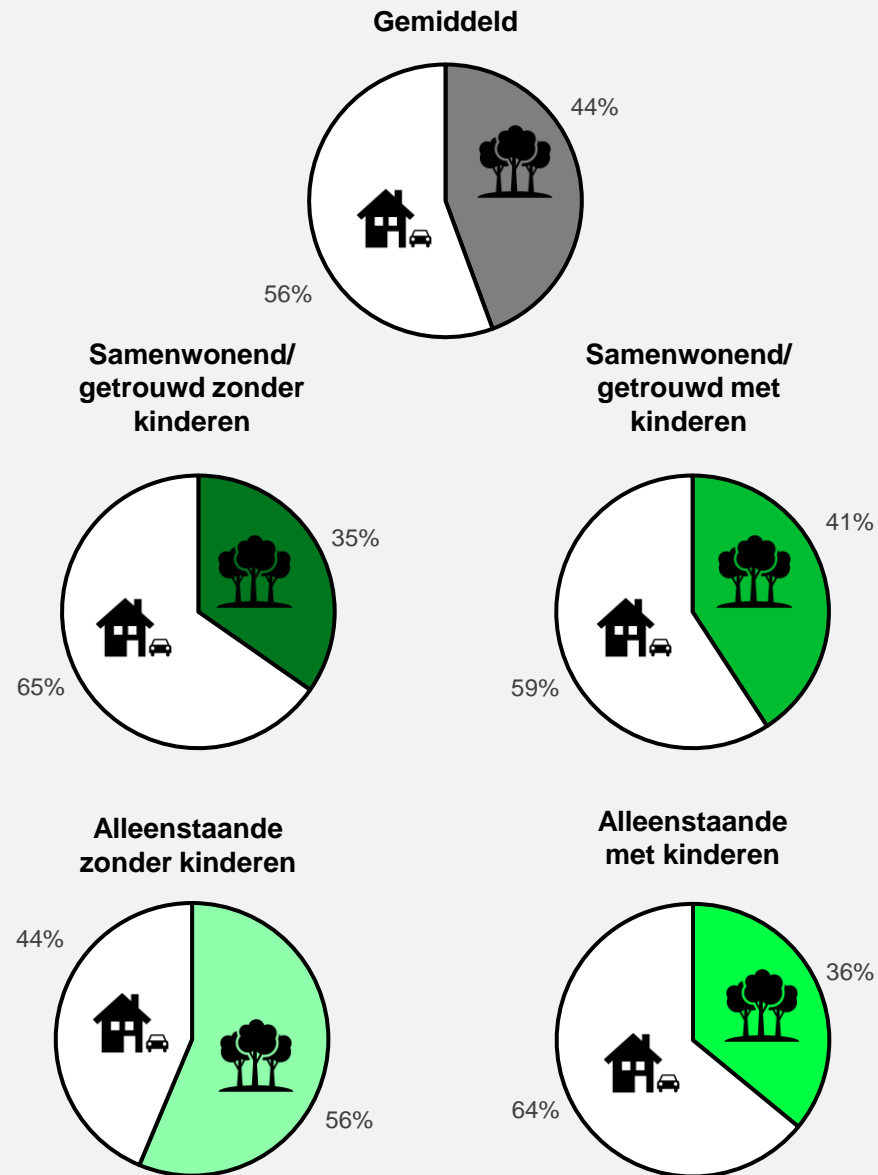
Als de resultaten worden uitgesplitst naar woonsituatie dan valt op dat in bijna elke groep een meerderheid de voorkeur heeft voor het parkeren van de auto voor de deur.

Deze voorkeur is het sterkst onder de samenwonenden zonder kinderen. Binnen deze groep heeft 65% van de respondenten een voorkeur voor het parkeren van de auto voor de deur.

Ook alleenstaanden met kinderen hebben een sterke voorkeur voor deze optie. Rond de 64% voor de alleenstaanden met kinderen koos voor deze optie. Ook de groep samenwonenden met kinderen heeft een voorkeur voor het parkeren van de auto voor de deur (59%).

Opvallend is dat onder de groep alleenstaanden zonder kinderen een kleine meerderheid de voorkeur heeft voor meer ruimte voor groen, rust en ontmoeting (56%). Dit is de enige groep die deze voorkeur heeft.

726 van de 798 respondenten heeft deze vraag ingevuld. De overige 72 respondenten sloegen deze vraag over.



n = 726

Karakter

Wat voor karakter moet Wechelerhoek krijgen?

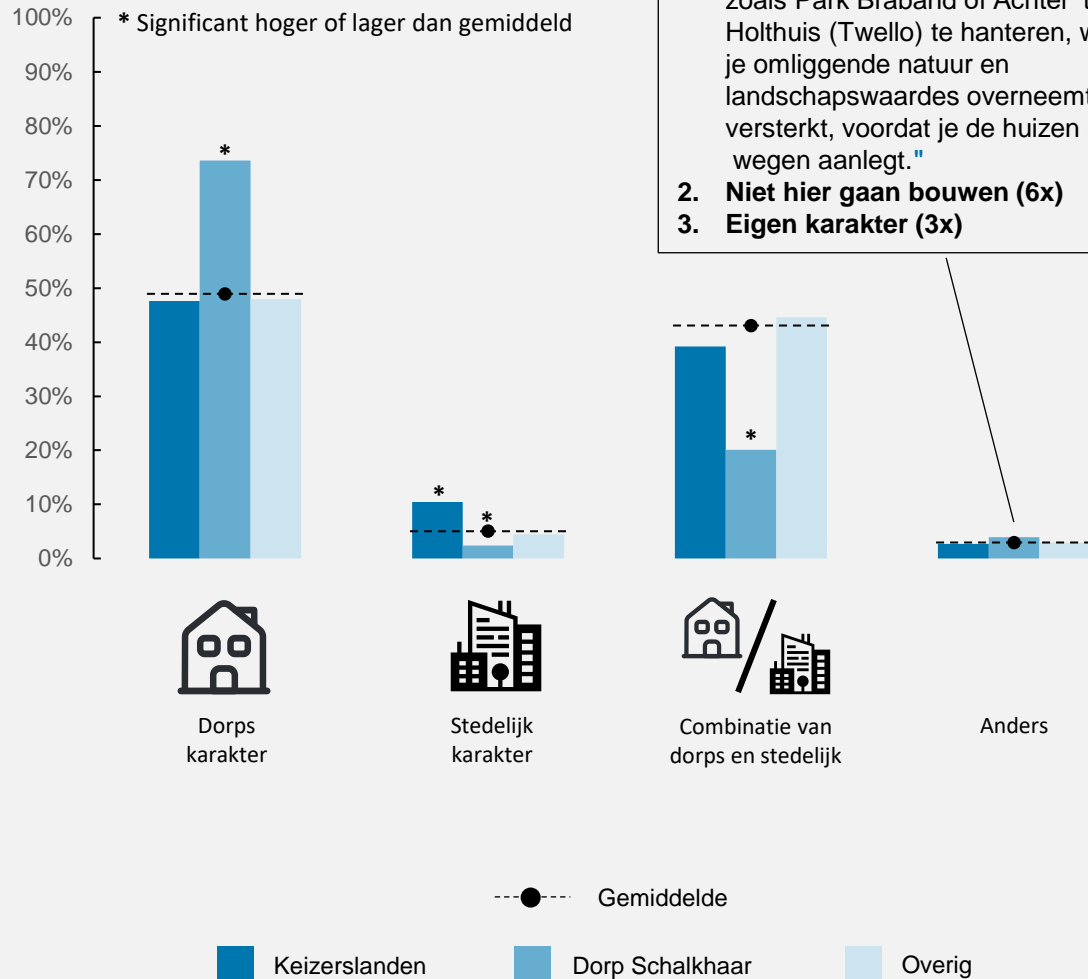
Gemiddeld genomen hebben de respondenten een voorkeur voor een dorps karakter (49%) of een combinatie van een dorps en stedelijk karakter (43%). Een stedelijk karakter heeft duidelijk niet de voorkeur. Deze optie kreeg slechts 5% van de stemmen.

Respondenten uit Schalkhaar hebben een duidelijke voorkeur voor een **dorps karakter**. Liefst 74% van de respondenten koos voor deze optie. Dit is significant meer dan het gemiddelde. Deze groep heeft juist een lager dan gemiddelde voorkeur voor een combinatie van **dorps en stedelijk karakter** (20%). Ook dit is significant.

Respondenten uit Schalkhaar hebben ook een lager dan gemiddelde voorkeur voor een **stedelijk karakter** (2%). Respondenten uit Keizerslanden hebben juist een hoger dan gemiddelde voorkeur voor een stedelijk karakter (10%). Beide resultaten zijn ook significant.

21 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

- Groen/natuurlijk (11x)**
"Ik zou ervoor kiezen om een opzet zoals Park Brabant of Achter 't Holthuis (Twello) te hanteren, waarbij je omliggende natuur en landschapswaardes overneemt en versterkt, voordat je de huizen en wegen aanlegt."
- Niet hier gaan bouwen (6x)**
- Eigen karakter (3x)**



Karakter

Wat voor karakter moet Wechelerhoek krijgen?

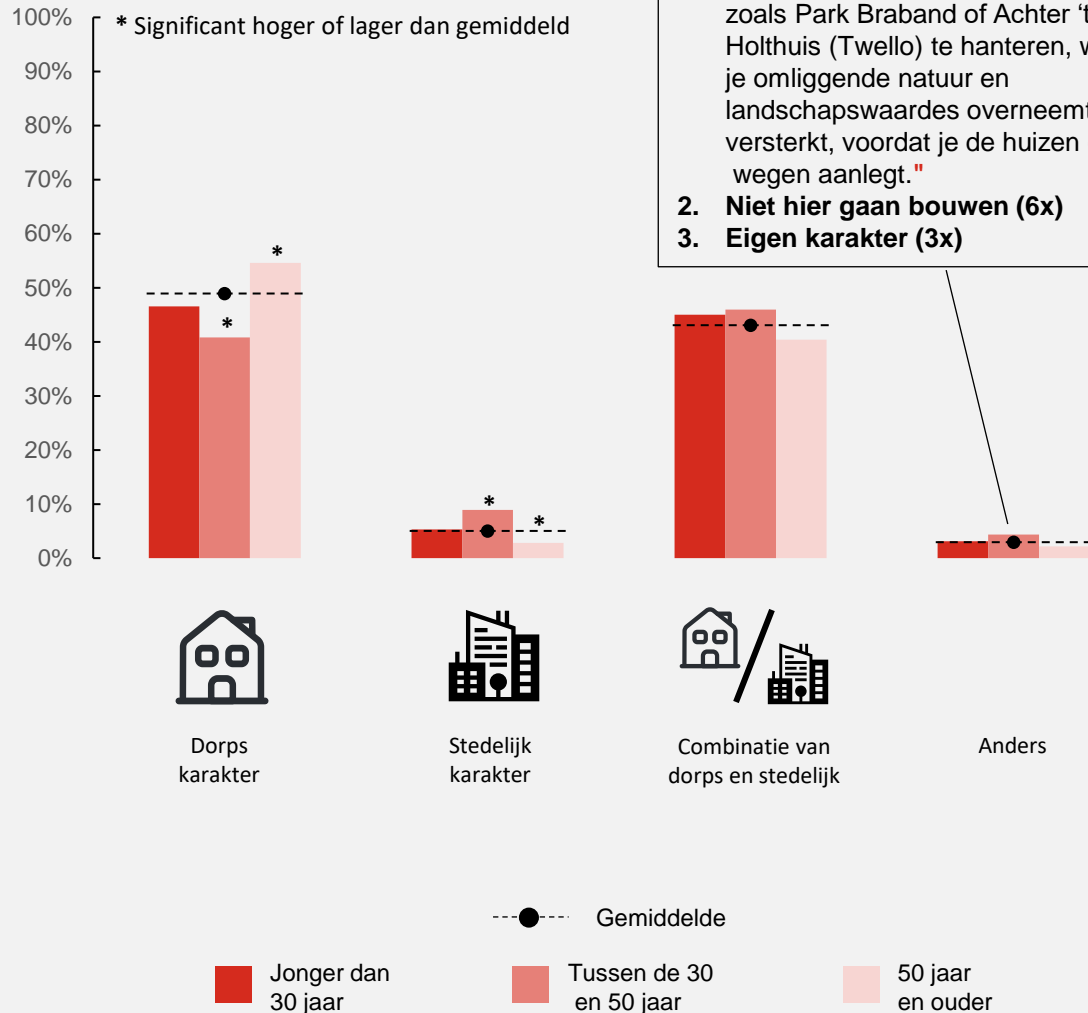
Alle leeftijdsgroepen hebben een voorkeur voor een dorps karakter of een combinatie van een dorps en stedelijk karakter.

Onder respondenten van 50 jaar en ouder is de voorkeur voor een **dorps karakter** hoger dan gemiddeld (55%). Onder respondenten tussen de 30 en 50 jaar is de voorkeur voor een dorps karakter juist onder het gemiddelde (41%). Beide resultaten zijn significant.

Respondenten tussen de 30 en 50 jaar hebben juist een bovengemiddelde voorkeur voor een **stedelijk karakter** (9%). Onder de respondenten van boven de 50 jaar is deze voorkeur juist onder het gemiddelde (3%). Beide resultaten zijn significant.

21 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

- 1. Groen/natuurlijk (11x)**
"Ik zou ervoor kiezen om een opzet zoals Park Braband of Achter 't Holthuis (Twello) te hanteren, waarbij je omliggende natuur en landschapswaardes overneemt en versterkt, voordat je de huizen en wegen aanlegt."
- 2. Niet hier gaan bouwen (6x)**
- 3. Eigen karakter (3x)**



Karakter

Wat voor karakter moet Wechelerhoek krijgen?

Respondenten die samenwonen hebben een sterkere voorkeur voor een **dorps karakter** dan respondenten die alleenstaande zijn. Ongeveer 56% van de samenwonenden heeft deze voorkeur. Dit is significant boven het gemiddelde van 49%.

De groep alleenstaande zonder kinderen heeft een bovengemiddelde voorkeur voor een **stedelijk karakter** (8%). Dit is ook significant boven het gemiddelde van 5%. Samenwonenden zonder kinderen hebben juist een lager dan gemiddelde voorkeur voor deze optie (2%). Ook dit resultaat is significant.

De groep alleenstaande met kinderen koos opvallend vaak de optie **anders** (10%). Hierbij werden de volgende onderwerpen het vaakst genoemd: een groen karakter en dat er niet in Wechelerhoek gebouwd mag worden.

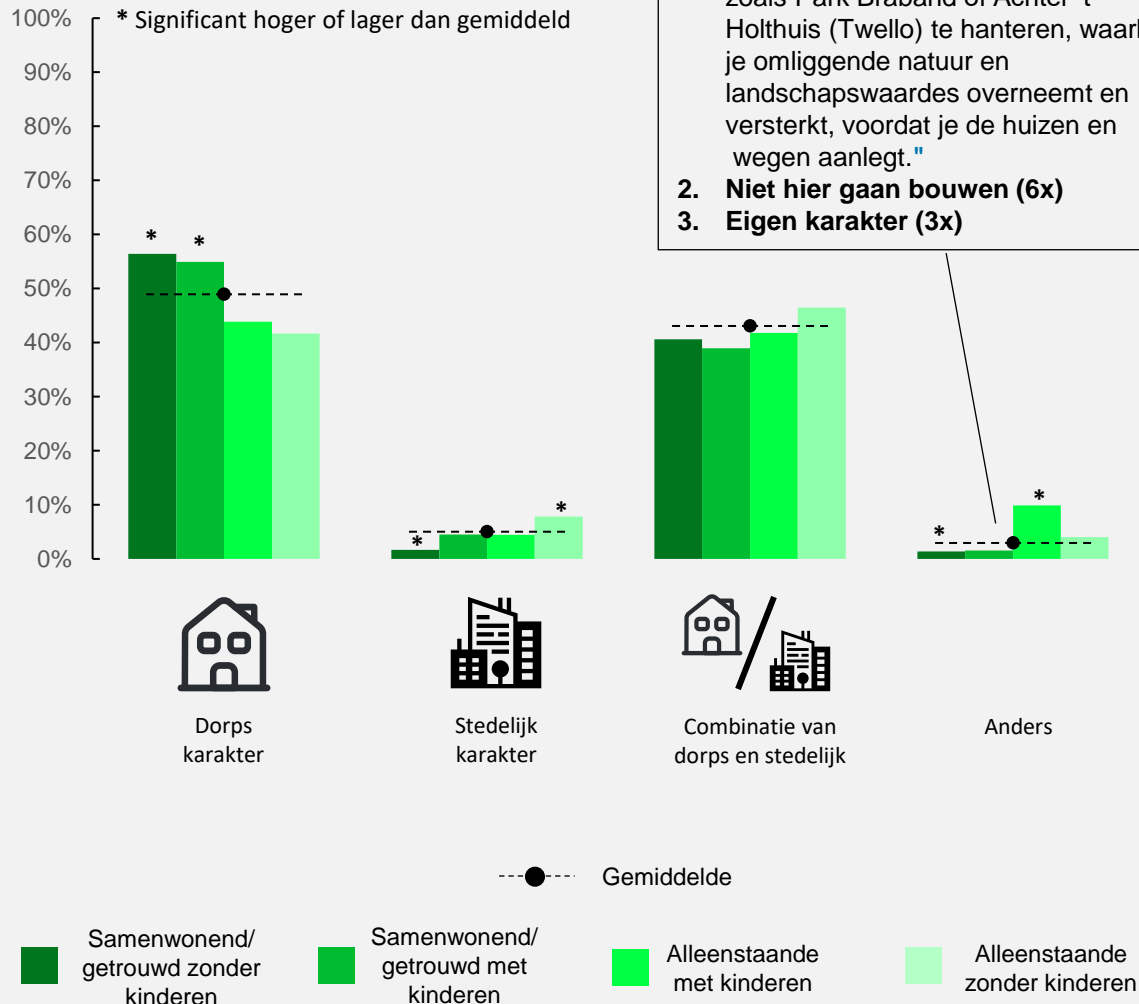
21 van de 798 respondenten gaven het antwoord 'anders', waaronder:

1. Groen/natuurlijk (11x)

"Ik zou ervoor kiezen om een opzet zoals Park Brabant of Achter 't Holthuis (Twello) te hanteren, waarbij je omliggende natuur en landschapswaardes overneemt en versterkt, voordat je de huizen en wegen aanlegt."

2. Niet hier gaan bouwen (6x)

3. Eigen karakter (3x)



houden
omgeving wechelerveld
landelijk rust ruimte bomen zandwetering
g roen
bos open wijk
gebied natuur
karakter schalkhaar

n = 415

Open vraag: zijn er kenmerken die je wil behouden aan gebied Wechelerhoek

1. Groen (181x)

- “Bewaar de groene randen en laat het groen goed terugkomen in de wijk.”
- “Zorg voor verbinding met het groen rondom de wijk. Zorg voor groene stroken en water stroken door de wijk heen.”
- “Het ruimtelijke en open groene karakter, maar ook het donkere landschap (dus geen lichtvervuiling door intensieve straatverlichting of woningen die veel licht uitstralen).”

2. Natuur (116x)

- “Ik zou het waarderen als het gebied niet wordt omgetoverd tot een stedelijke buurt met rijtjeshuizen of appartementen. Een dorpse buurt met oog voor natuur en omgeving zou, naar mijn mening, veel geschikter zijn.”
- “Zo min mogelijk aantasting van de natuur”
- “Toegankelijkheid naar de natuur”

3. Ruimte (49x)

- “Het bos en de ruimte. Hier past geen hoogbouw.”
- “Ruimtegevoel van het buitengebied. Het gevoel dat je niet op elkaar gepakt zit. Liever kleinere woningen met meer ruimte, dan groot met heel weinig ruimte.”
- “De rust, ruimte en natuur. Dat klinkt tegenstrijdig als je woningen wilt gaan bouwen. Maar moet goed naar gekeken worden.”

behouden
omgeving wechelerveld
landelijk rust ruimte bomen zandwetering
g roen
bos open wijk
gebied natuur
karakter schalkhaar

n = 415

4. Rust (32x)

- “Ik heb er heel veel moeite mee als hier gebouwd gaat worden. Wandel bijna dagelijks langs de weilanden naar het Wechelerveld en geniet hier enorm van. Ik hoop dat er rust, ruimte en groen overblijft.”
- “De natuur er omheen. En de rust voor de begraafplaats”
- “De rust en mogelijkheid om te wandelen/fietsen”

5. Wechelerveld (32x)

- “Wechelerveld moet intact blijven, evenals bomen langs bestaande wegen zoals Raalterweg.”
- “Het landelijke, mild heuvelachtige karakter, de waterkant, connectie met Wechelerveld”
- “Natuurgebied in stand houden rondom het Wechelerveld.”

6. Karakter (27x)

- “Het is nu agrarisch gebied, het zou mooi zijn als dat karakter terug kan komen in de wijk zonder dat het al te kitsch wordt. Bijvoorbeeld door moestuinen en groene speelplekken en een ‘dorpskern’ voor de wijk.”
- “Het rustige karakter van de omgeving behouden houden.”
- “Laat zoveel mogelijk landschappelijke elementen behouden voor de nieuwe wijk, dat geeft gelijk karakter.”

7. Schalkhaar (21x)

- “Bouw niet in het buitengebied van Schalkhaar! Laat Schalkhaar een dorp blijven!”
- “Ik hoop dat de ontsluiting op de Raalterweg uitkomt en niet in dorp Schalkhaar. De infrastructuur en dorpskern zijn hier helemaal niet op berekend.”
- “Schalkhaar behouden en dus niet alles (inclusief Baerlehoek) volbouwen.”



n = 216

Open vraag: Wil je nog iets kwijt?

1. Betaalbare/sociale woningen (37x)

“Ik hoop op veel betaalbare en sociale woningen, want daar is het meest behoefte aan.”

“Laat de prijzen betaalbaar zijn zodat mensen kunnen doorgroeien en er bestaande woningen, die goed onderhouden zijn, vrij komen.”

“Veel woningen starten in Deventer op 445.000 terwijl het zelfde type woning in bijv. Holten 380.000 kost. Die betaalbaarheid zou naar gekeken kunnen worden. In verband met nationale hypotheekgarantie voor starters.”

2. Bouw voor starters en ouderen (32x)

“Het zou fijn zijn als er wordt gekeken naar het woning probleem onder starters. In de huidige woningmarkt is het bijna onmogelijk om er tussen te komen. Hierdoor is er weinig toekomstperspectief.”

“Maak er woonwijk van voor een ieder die op zoek is naar een woning. Geef starters en ouderen die op zoek zijn naar een woning die geschikt is voor langere tijd de voorkeur. Bungalow zou terug moeten komen. Een afwissende wijk voor jong en oud.”

“Belangrijk om ook betaalbare woningen voor ouderen te bouwen. Die zijn er nu niet in Deventer en komen eigenlijk nooit in nieuwbouwplannen voor. Bouw je hier voor 55+ dan komt er doorstroming op de Deventer woningmarkt. Een eis is dan wel dat alleen inwoners van Deventer voor een woning in aanmerking komen.”



n = 216

3. Denk aan de natuur en het groen (24x)

“Houd het groen, dorps en rustig. Denk aan de natuur. Er leven veel vogels in dit gebied, oa de ijsvogel. Er zijn ook reeën en hazen. Zo mooi.”

“Kijk goed naar de bestrating. Maak meer gebruik van gras betonblokken, daar groeit gras door de afwatering. Hierdoor wordt het minder warm in de wijk water, kan het water beter weg en het oogt natuurlijker. Op plekken waar niet geparkeerd wordt groeit dan gras, kruiden en mogelijkheden voor insecten.”

“Moet geen nieuwe vijfhoek worden. Nieuwe visie met veelal schuurwoningen die passend zijn in dit gebied. Niet stenig maar veelal met natuurlijke materialen.”

4. Overlast door verkeer (22x)

“Zorg voor een goede ontsluiting van wegen richting de snelweg. Die lopen nu al vast vanuit (bijvoorbeeld) Steenbrugge”

“Geen hoogbouw en goed opletten dat het dorp Schalkhaar de extra belasting aan kan qua verkeer en bezoekers.”

“Zorgen over intensiteit van verkeer aan noordzijde van Deventer; waak voor de veiligheid en mogelijkheden voor voetgangers en fietsers.”

5. Zorgen over Schalkhaar (20x)

“Zorg dat Schalkhaar niet opgeslokt wordt en een eigen dorp blijft. Niet zoals Colmschate bijvoorbeeld is opgeslokt.”

“Bereikbaarheid Wechelerhoek ten opzichte van overbelasting wegnent van Schalkhaar (ook in combinatie met bouwplannen Hagenvoorde) zijn groot punt van aandacht.”

“Met de nieuwe woningbouw ten noorden van de stad komt er een grotere druk op de sociale voorzieningen aan de noordkant van de gemeente (Schalkhaar, Keizerslanden). Om een te grote druk te voorkomen, moeten er tijdig maatregelen worden genomen. In mijn geval is het vooral zichtbaar in de kinderopvang en buitenschoolse opvang. Mogelijk ook zorg- en winkelvoorzieningen en cultureel aanbod (bibliotheek, horeca).”



n = 216

6. Zorg voor voldoende voorzieningen (20x)

“Maak niet dezelfde fout als in Steenbrugge, dat er helemaal geen medische voorzieningen en bijvoorbeeld geen horeca of buurthuis is.”

“Niet te hoog, landelijk karakter belangrijk. Voorzieningen waar Steenbrugge ook van profiteert. Die hebben nu niets en enorm veel huizen.”

“Ga in overleg met provincie en EBS over het aanbieden van een buslijn en aansluiting op het lijnennet. Zorg voor voorzieningen in de wijk, want anders gaan mensen alsnog met (de auto) overal naartoe. Ouderen en gezinnen willen vaak op korte afstand voorzieningen als supermarkt, opvang/onderwijs en zorg. Doe je dit niet dan wordt het weer een spookwijk zoals de rest van Steenbrugge.”

7. Niet hier gaan bouwen (19x)

“De gemeente moet meer rekening houden met Schalkhaar. Dus niet alles maar volledig vol bouwen een straatje erbij is prima. Maar geen volledig nieuwe wijk.”

“Moet dit gebouwd worden? Ga s.v.p. de hoogte in op bestaande bouwlocaties en laat ruimte over voor natuur en buitenverblijf in plaats van geesteloos gesteente en schuttingen.”

“Niet nog een stuk natuur verwoesten. Pak leegstaande kantoorpanden en maak daar appartementen in. Sneller te realiseren en goedkoper en je helpt daar de doelgroepen mee die nu het hardst getroffen worden in de woningnood (starters, stellen zonder kinderen en alleenstaanden).”

Wat kan het projectteam met de inbreng van anderen?



“Respondenten hebben een lichte voorkeur voor parkeren voor de deur, maar waarderen ruimte voor groen bijna net zo veel. Dat is nuttige informatie voor de parkeeroplossing en het ontwerp.”

- Beleidsadviseur Mobiliteit



“Tijdens het flyeren om de enquête onder de aandacht te brengen, was ik blij verrast door de bekendheid van inwoners met deze locatie en de bereidheid om deze enquête in te vullen. Dit heeft een mooi resultaat opgeleverd.”

- Projectondersteuner



“Leuk om te zien dat het gebied voor verschillende doelgroepen interessant kan zijn als plek om te wonen. En dat naast woningen bouwen ook veel behoefte is aan plekken om elkaar te ontmoeten.”

- Stedenbouwkundige

Op www.deventer.nl/wechelerhoek staat alle informatie over de ontwikkeling Wechelerhoek

Stel je voor... dat Wechelerhoek een woongebied wordt

Resultaten peiling 18 december 2024 t/m 12 januari 2025



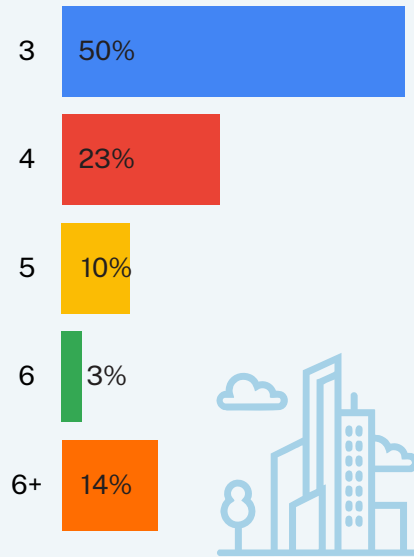
Welk soort woningen?



Voor welke groepen?



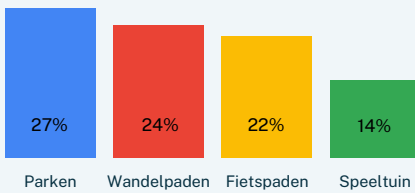
Maximaal aantal verdiepingen?



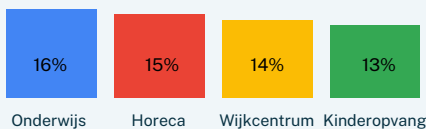
Voorzieningen

Welke voorzieningen zijn belangrijk in Wechelerhoek...

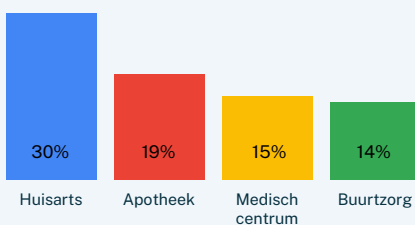
voor spelen en bewegen?



om te ontmoeten?



op het gebied van zorg?



Aantal deelnemers

798

Bereikbaarheid

Goede bereikbaarheid van of naar...?



Welk vervoersmiddel naar binnenstad?

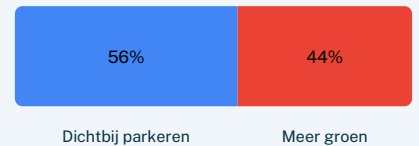


Welk vervoersmiddel naar Schalkhaar?

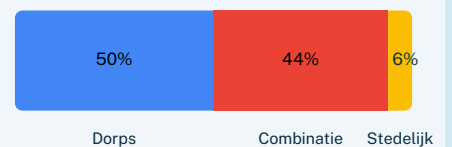


Omgeving

Dichtbij parkeren of meer groen?



Wat voor karakter in de buurt?

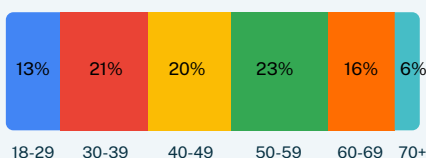


Welke kenmerken behouden?

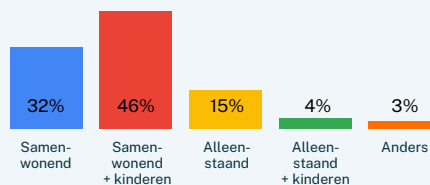


Kenmerken van de deelnemers

Leeftijdscategorieën



Woonsituatie



Woonplaats

