



# Kansenkaart wonen Deventer

## Deventer Bouwt: tussenproduct fase 3, Wonen Ruimte Stad

Mei, 2024

# Inhoudsopgave

## 1. Waarom dit traject?

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

## 2. Kwantitatieve analyse

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

## 3. Kwalitatieve analyse

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

## 4. Kerndilemma's

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

## 5. Voor wie bouwen we?

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

## 6. Drie mogelijke ontwikkelrichtingen

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

## 7. Eindadvies

### Colofon

### Bijlage 1: Participatie

### Bijlage 2: Kwantitatieve analyse

# 1. Waarom dit traject?



# Inleiding

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

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

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

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

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

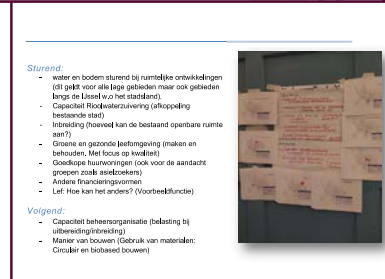
# Programma Wonen Ruimte Stad

## Al heel wat werk verricht

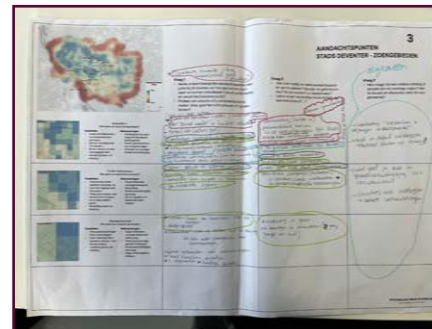
Dit rapport bouwt voort op ons bestaande programma "Wonen Ruimte Stad" en de verschillende stappen die daarin al zijn gezet. Belangrijke documenten zijn:

- **Zoeklocaties wonen en afwegingskader van fase 2.**  
Zoeklocaties kaart en afwegingskader met kansen en belemmeringen per thema.
- **Deventer bouwt, werkboek scenario's en woonmilieus (maart 2023).**  
Drie ruimtelijke denkrichtingen voor de toekomst van wonen in Deventer.
- **Deventer bouwt, in gesprek met de stad (maart 2023).**  
Gemeentelijk participatietraject vanuit het project Wonen Ruimte Stad.
- **Ruimtelijke verkenning Wechelerhoek (maart 2024).**

Dit rapport maakt een verdiepingsslag om te begrijpen hoe we op de meest duurzame en gezonde wijze kunnen groeien.



<b>Wonen en samenleven</b>
1. Sluit goed aan op de lokale en regionale woonraag: jongeren, startende gezinnen en ouderen
2. 2/3 nieuwbouw in betaalbare segment; 30% sociale huur op totale woningvoorraad of rijksdeelhellingen
3. Gemengde buurten qua doelgroepen
4. Woonmilieus die aansluiten bij beoogde arbeidsmarkt; bijvoorbeeld hoger opgeleide stedeling
5. Woonaanreikbaarheid door onderscheidende woonmilieus
6. Tijdigheid van de woningbouwproductie
7. Wonen nabij voorzieningen
<b>Iedereen doet er toe</b>
8. Versterkte buurtvoorzieningen en ontmoetingsruimten
9. Voldoende ruimte voor sport en bewegen
<b>Ruimtelijke kwaliteit, stedelijkheid &amp; landschap</b>
10. Deventer stedelijkheid: verscheid en functiemengend
11. Interendig binnens landschap
12. Behoud sterke randjes van de stad
13. Ruimte voor innovatieve woonmilieus (als wonen op water; wagens dragers concepten; wooncorporaties, CPO)
14. Versterken groene stadsstructuur
15. Vloer en bereikbaar buitengebied
<b>Duurzame mobiliteit</b>
16. Fietsovervloed stimuleren
17. Benutten vervoerswaarde openbaar vervoer/habehheid
18. Minder auto's in de binnenstad; bestaande capaciteit auto-bereikbaarheid
<b>Werkgelegenheid en economie</b>
19. Voldoende bedrijvlocaties; onderscheidende werkmilieus
<b>Duursaam, toekomstgericht Deventer</b>
20. Kansen voor energietransitie
21. Bodem-water sturend
22. Klimaatadaptief, biodivers, natuurinclusief ontwikkelen



# Participatie

## Interne en externe samenwerking

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

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

De gesprekken gingen onder andere over:

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

Daarbij zijn de volgende vragen gesteld:

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

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

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

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

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

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

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

#### Belangrijkste inzichten voor dit tussenproduct:

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

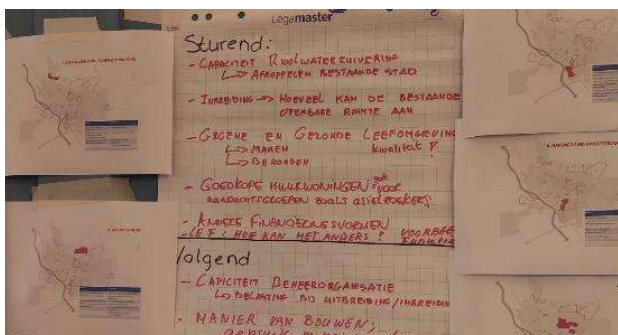


Foto van input verzameld tijdens het intern atelier van 7 december.

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

Aandachtspunten en hun mogelijke oplossingen per zoeklocatie.

#### Belangrijkste inzichten voor dit tussenproduct:

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

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

Ontwikkelrichtingen en kerndilemma's.

#### Belangrijkste inzichten voor dit tussenproduct:

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

### **Atelier 2.2 met externe stakeholders (27 maart 2024).**

Aandachtspunten en hun mogelijke oplossingen per zoeklocatie.

#### Belangrijkste inzichten voor dit tussenproduct:

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



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

# Woningbouw opgave en ambitie

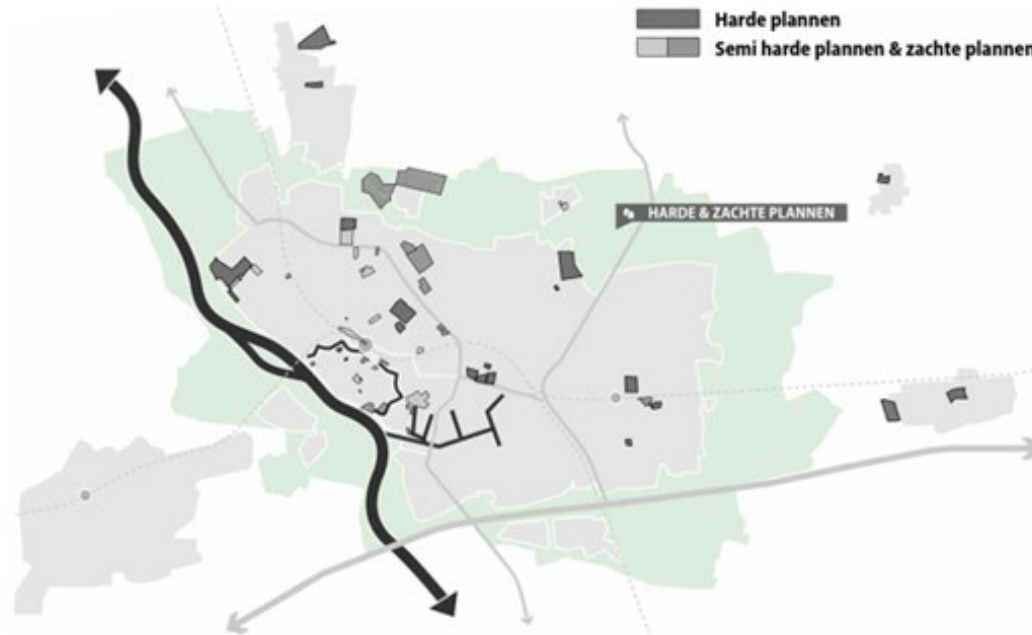
## Voor wie bouwen we?

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

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

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

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



Kaart harde en zachte plannen woonlocaties

### Forse groei aantal woningen:

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



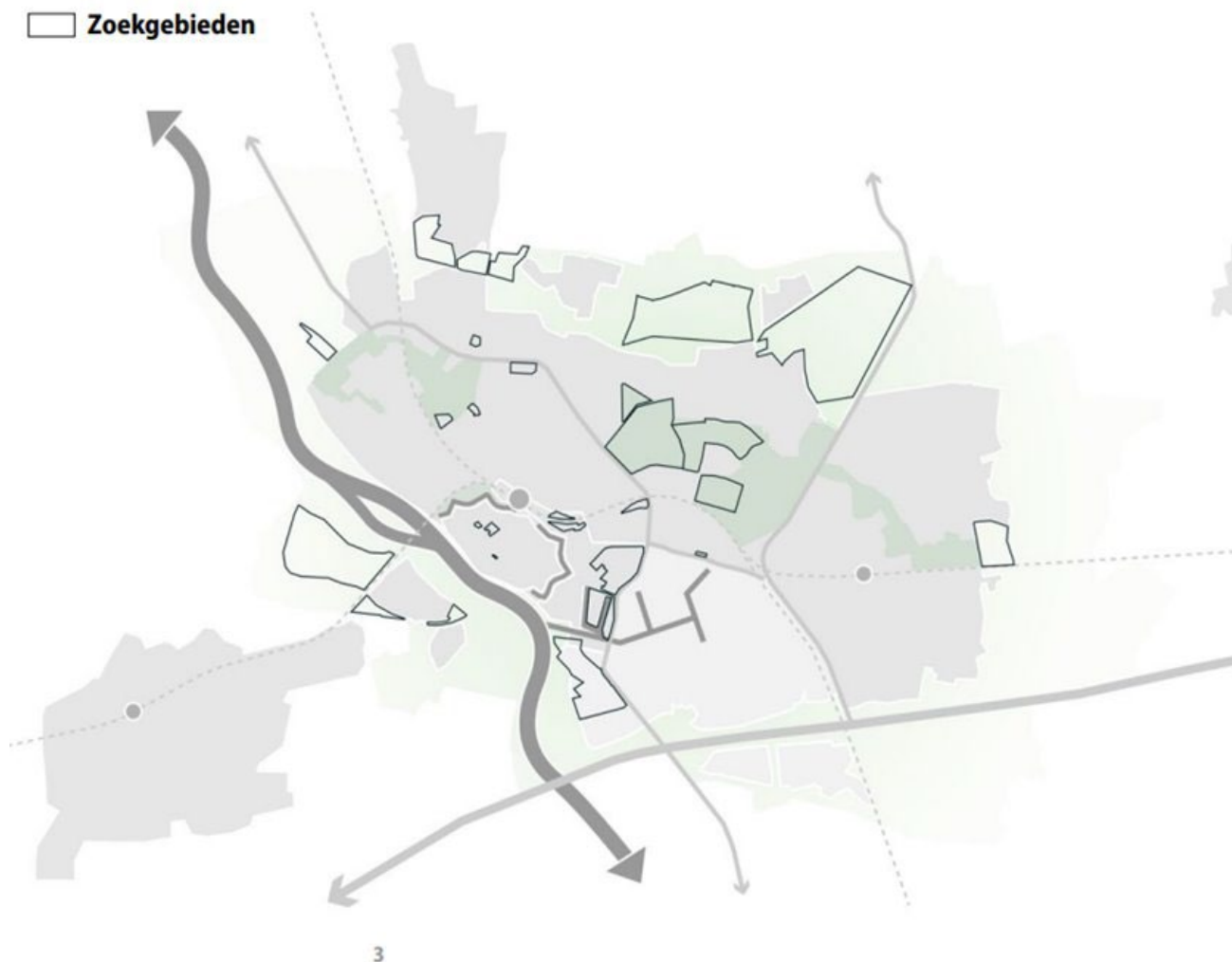


Voor het vinden van geschikte locaties voor woningbouw heeft Deventer eerder (in fase 1) zoekgebieden gedefinieerd. Deze staan in de afbeelding hiernaast.

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

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

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



Kaart zoekgebieden nieuwe woonlocaties

# Naar een integrale woonambitie

## Met aandacht voor gezondheid

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

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

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

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

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



## **2. Kwantitatieve analyse**



# Gezondheidsquickscan

## Op basis van data

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

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

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

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

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

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

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

# Ruimtelijke bouwstenen

## voor gezonde verstedelijking

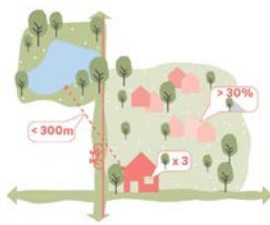
Hieronder wordt een overzicht gegeven van de bouwstenen voor gezonde verstedelijking.

### 1 DUURZAME, VEILIGE WOON- EN WERKOMGEVING



Schone stad/wijk

### 2 RUIMTE VOOR KLEIN EN GROOT GROEN & BLAUW



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

### 3 ACTIEF EN INCLUSIEF REIZEN



Voetgangers en fietsers voorop

### 4 NABIJHEID



15-minutenstad

### 5 HECHTE, DUURZAME GEMEENSCHAPPEN



(Woon)gemeenschap: samenwerken en eigenaarschap

### 6 LOKAAL ETEN



Toegang tot gezonde en betaalbare voeding binnen loop- en fietsafstand



Klimaatveilige omgeving



Diversiteit in typen groen voor rust en reuring



Inclusieve bereikbaarheid: vervoer voor iedereen



Draagkracht voor voorzieningen



Een zorgzame en leerzame omgeving



Ruimte voor lokale voedselproductie



Duurzame gebouwvoorraad



Natuurinclusiviteit en biodiversiteit



Schone (deel)systemen



Sport en spel centraal in de openbare ruimte



Ruimte voor identiteit, betekenis en sociale mix

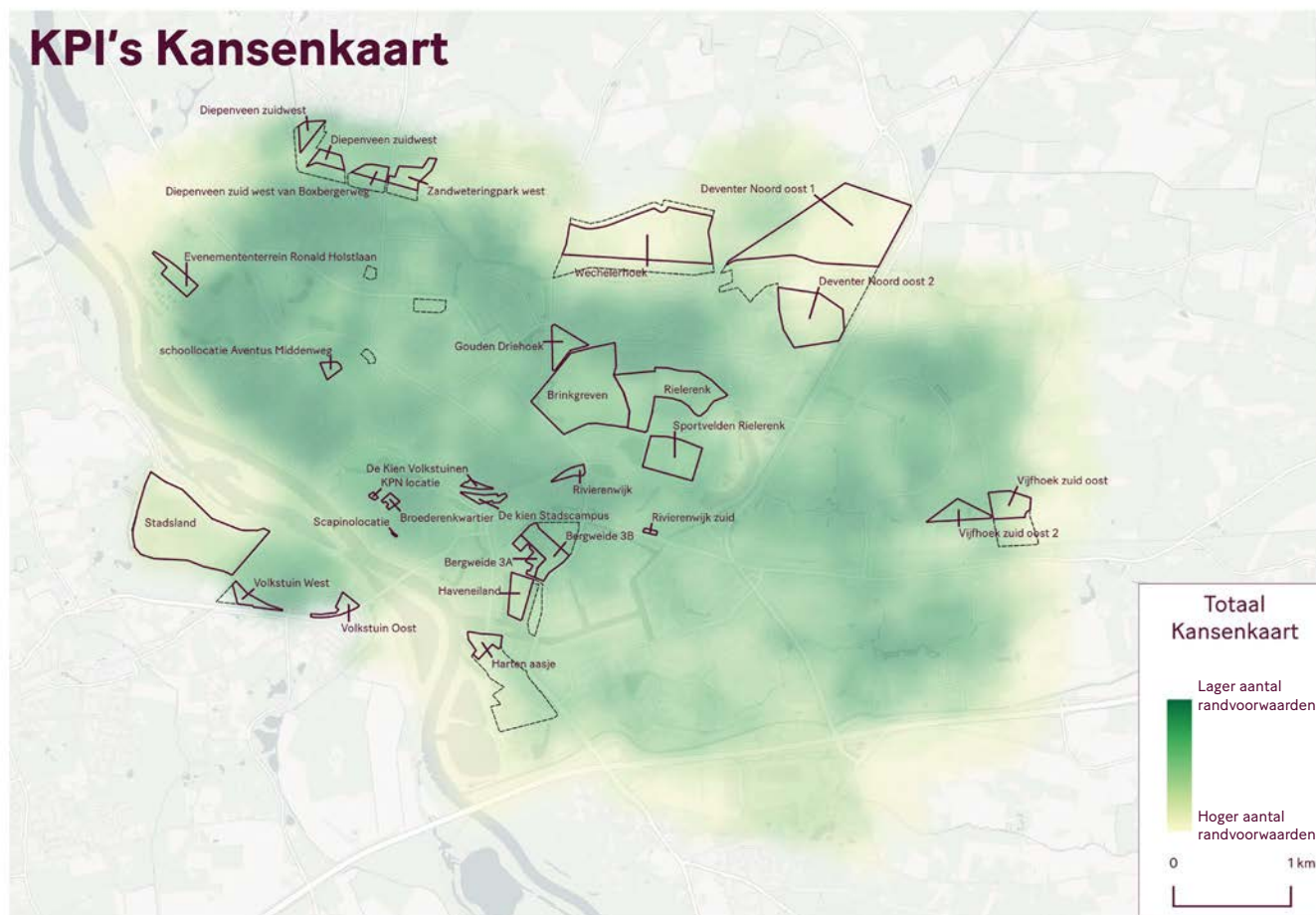
# Totale kansenskaart

De kansenskaart geeft een overzicht van welke zoeklocaties meer aandacht nodig hebben op niet-wonen gerelateerde onderwerpen om tot een gezonde en duurzame leefomgeving te komen (bijvoorbeeld: biodiversiteit, voorzieningen, mobiliteit).

Locaties aan de randen van de stad hebben meer aandacht nodig omdat ze leiden tot een functieverlies (landbouwgrond, recreatief uitloopgebied) en verlies aan waarden zoals bijvoorbeeld de karakteristieke openheid. Bovendien liggen ze relatief verder weg van bestaande voorzieningen en openbaar vervoer. Woningbouw op deze locaties vereist een verbetering van de voorzieningen in de omgeving of binnen de zoeklocatie zelf, en een betere verbinding met het stadscentrum. Stadsland is hierin een gedeeltelijke uitzondering vanwege haar nabijheid tot het centrum en het station.

Locaties in of nabij het stadscentrum daarentegen scoren relatief hoger omdat ze zich al bevinden in een volledig functionerende stad, o.a. dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer.

Voor een volgende studie is het noodzakelijk om niet alleen te kijken naar de aandachtspunten om de ontwikkelingen mogelijk te maken (zoals hier), maar ook naar de impact op de bestaande stad. Bijvoorbeeld: het verlies van bestaande functies/groen in de stad, een grotere druk op wegen, een hogere densiteit van bewoners.



*Disclaimer: Deze kansenskaart geeft een eerste ruw inzicht in de hoeveelheid randvoorwaarden die aan bepaalde zoeklocaties verbonden zijn. Het is geen maatstaf waar wel of geen ontwikkeling kan plaatsvinden en moet altijd worden aangevuld met een kwalitatieve analyse die minder meetbare aspecten meeneemt in de totale afweging. Momenteel wegen alle lagen even zwaar. In een volgende studie is het mogelijk om een gewenste weging toe te passen.*

# Inzichten uit de quickscan

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

De belangrijkste inzichten uit de quickscan zijn:

- **Alle locaties vragen om nader onderzoek.**

Alle zoeklocaties binnen deze studie hebben enkele tot vele randvoorwaarden die kunnen worden meegenomen in het bouw- en planningsproces.

- **De locaties met de minste randvoorwaarden zijn de kleinere locaties in het centrum.**

Dit komt omdat deze locaties al binnen het bebouwde gebied van Deventer liggen: ze liggen op (loop)afstand van het openbaar vervoer (vooral het treinstation) en van bestaande voorzieningen. Deze voorzieningen zullen bovendien niet al te veel onder druk komen te staan door de nieuwbouwontwikkelingen, aangezien er slechts enkele tientallen nieuwe woningen per locatie bijkomen. Daarom sluiten deze locaties meer aan bij de indicatoren voor een gezonde leefomgeving. Echter,

zijn deze locaties niet gemakkelijk om te realiseren. Belangrijke uitvoeringsaspecten zijn niet opgenomen in deze kwantitatieve analyse, zoals tempo en verplaatsing van bestaande functies.

Voorbeelden van deze locaties zijn: KPN, Scapino, Broederenkwartier, De Kien.

- **De locaties met de meeste randvoorwaarden zijn de grote uitbreidingsgebieden aan de randen van de bestaande stad.** Voornamelijk omdat de locaties buiten het bebouwde gebied liggen, vaak verder van het openbaar vervoer en van bestaande voorzieningen. Deze locaties vragen vanwege hun omvang ook om aanvulling/versterking van de bestaande voorzieningen in de buurt. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot verlies van het landbouwareaal, de bijbehorende landschappelijke en/of ecologische

waarden en de ruimte om andere ambities te halen.

Voorbeelden van deze locaties zijn: Wechelerhoek, Baarlerhoek.

- **Als een locatie veel randvoorwaarden heeft, betekent dit niet dat deze niet kan worden gerealiseerd.** In plaats daarvan betekent het dat, ALS de locatie wordt gerealiseerd, er meer aandacht moet worden besteed aan het proces. Bijvoorbeeld, zorgen voor een duidelijke en snelle toegang tot het treinstation via veilige en directe fietsroutes. Of duidelijke en snelle toegang tot voorzieningen of het realiseren van nieuwe voorzieningenclusters (basisschool, supermarkt, huisarts en apotheek, etc.) dichtbij de woningen.

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

# 3. Kwalitatieve analyse

Q3



# Ruimtelijke belangen

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

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

## Natuur:

N2000 gebieden + 50m buffer  
NNN gebieden + 50m buffer

## Water:

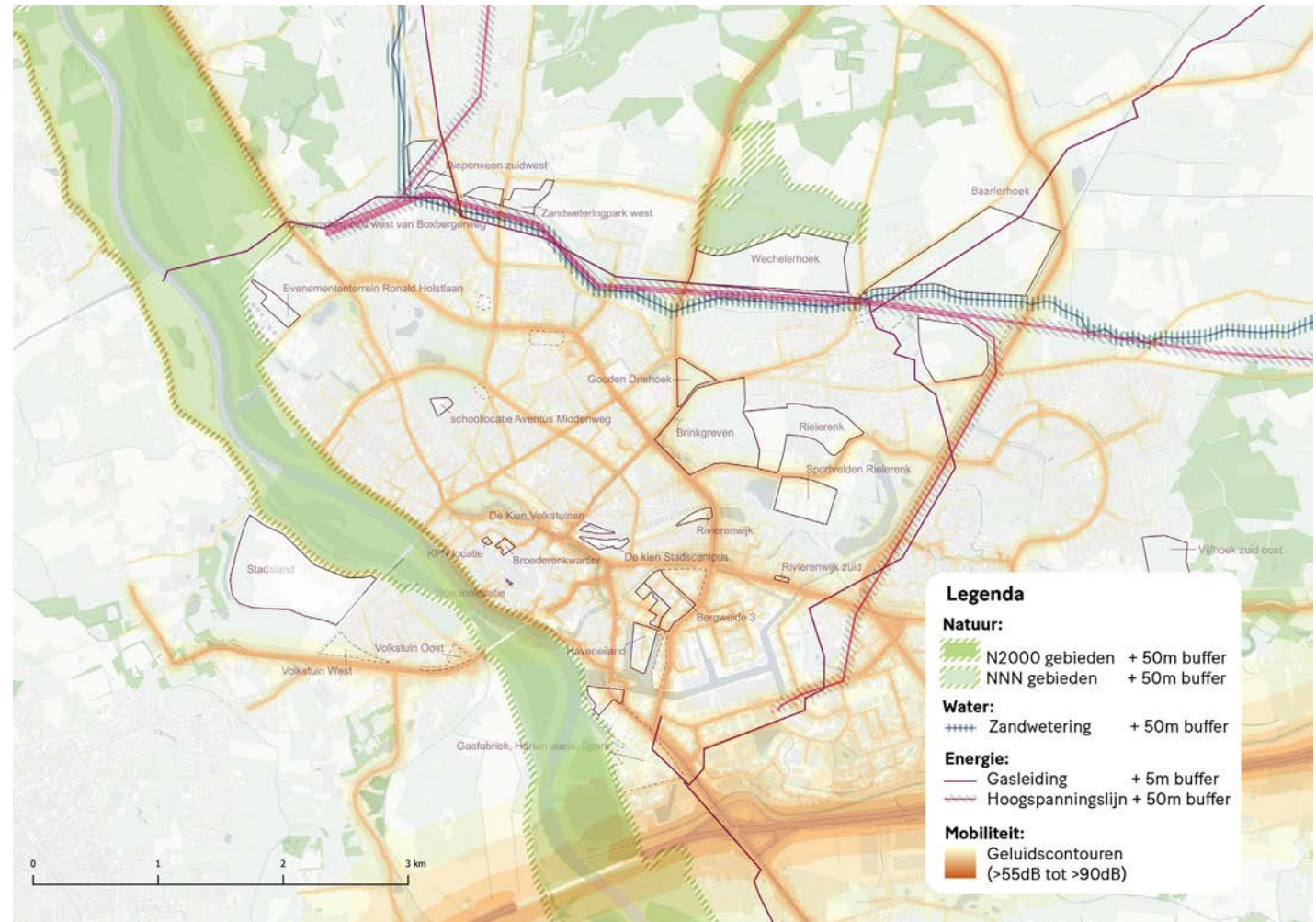
Zandwetering + 50m buffer

## Energie:

Gasleiding + 5m buffer  
Hoogspanningslijn + 50m buffer

## Mobiliteit:

Geluidscontouren boven WHO-niveau



Let op! Kaart in verkenningsfase.

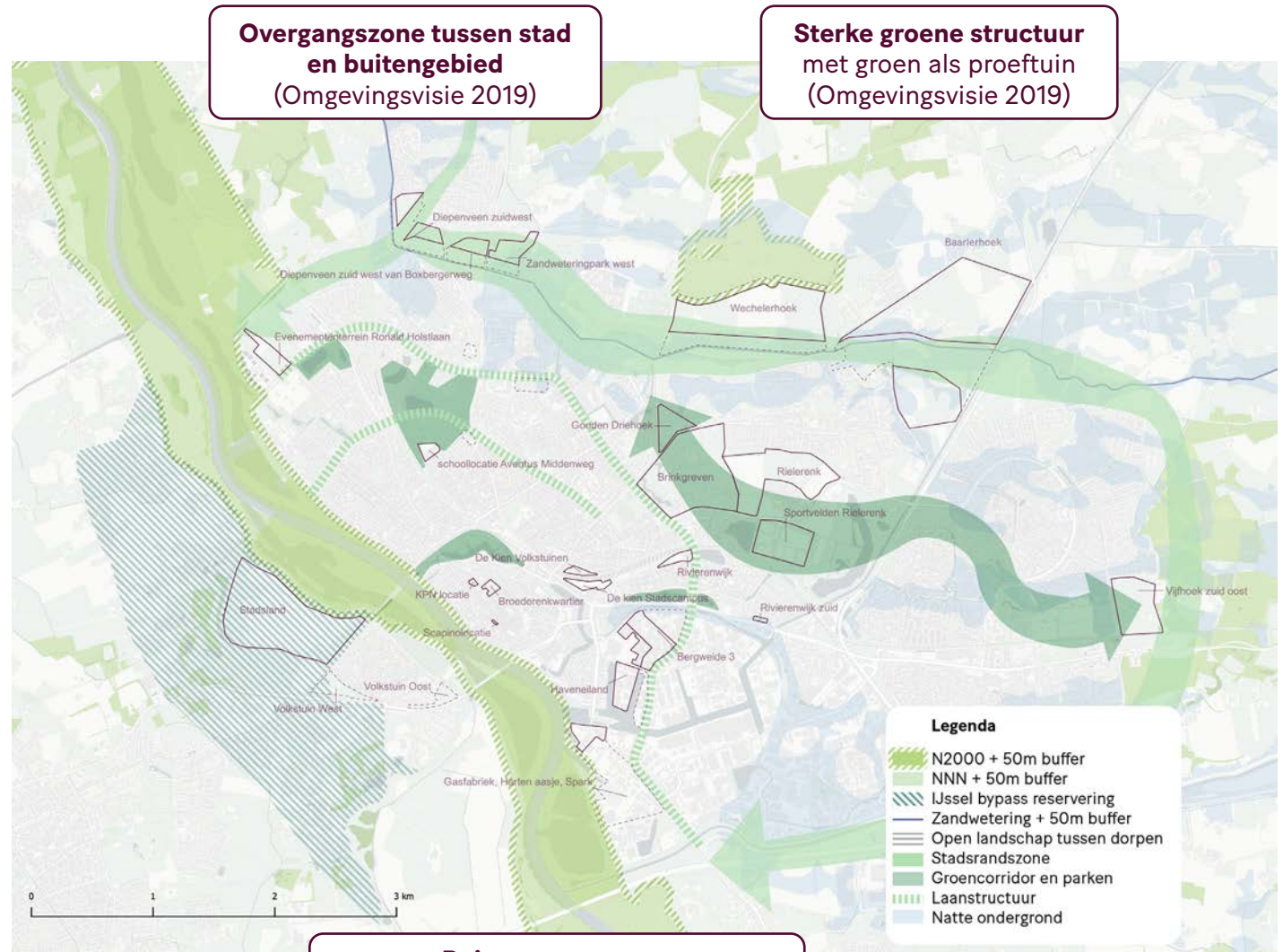
# Belangen landschap en natuur

Naast de algemene ruimtelijke belangen zijn er een reeks belangen die behoren tot verschillende andere thema's. Deze omvatten zowel aandachtspunten, beperkingen en conflicten, als mogelijke synergieën met wonen.

Zo ligt er een aantal randvoorwaarden vanuit landschap en natuur die een impact hebben op waar en hoe we willen ontwikkelen. Deze zijn vastgelegd in harde plannen en zachtere ambities.

1. **Stadsrandzone** rondom de stad heen.
2. **Waterbufferzone** in natte gebieden.
3. **Groene corridors** door de stad om de groene structuur te versterken en te verbinden.
4. **IJssel-bypass** reservering vanuit de Rijksoverheid.

Cultuurhistorie is een ander belang waarmee bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden. Vanwege tijds- en capaciteitsbeperkingen zijn deze overwegingen buiten dit document gelaten.



# Belangen economie

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

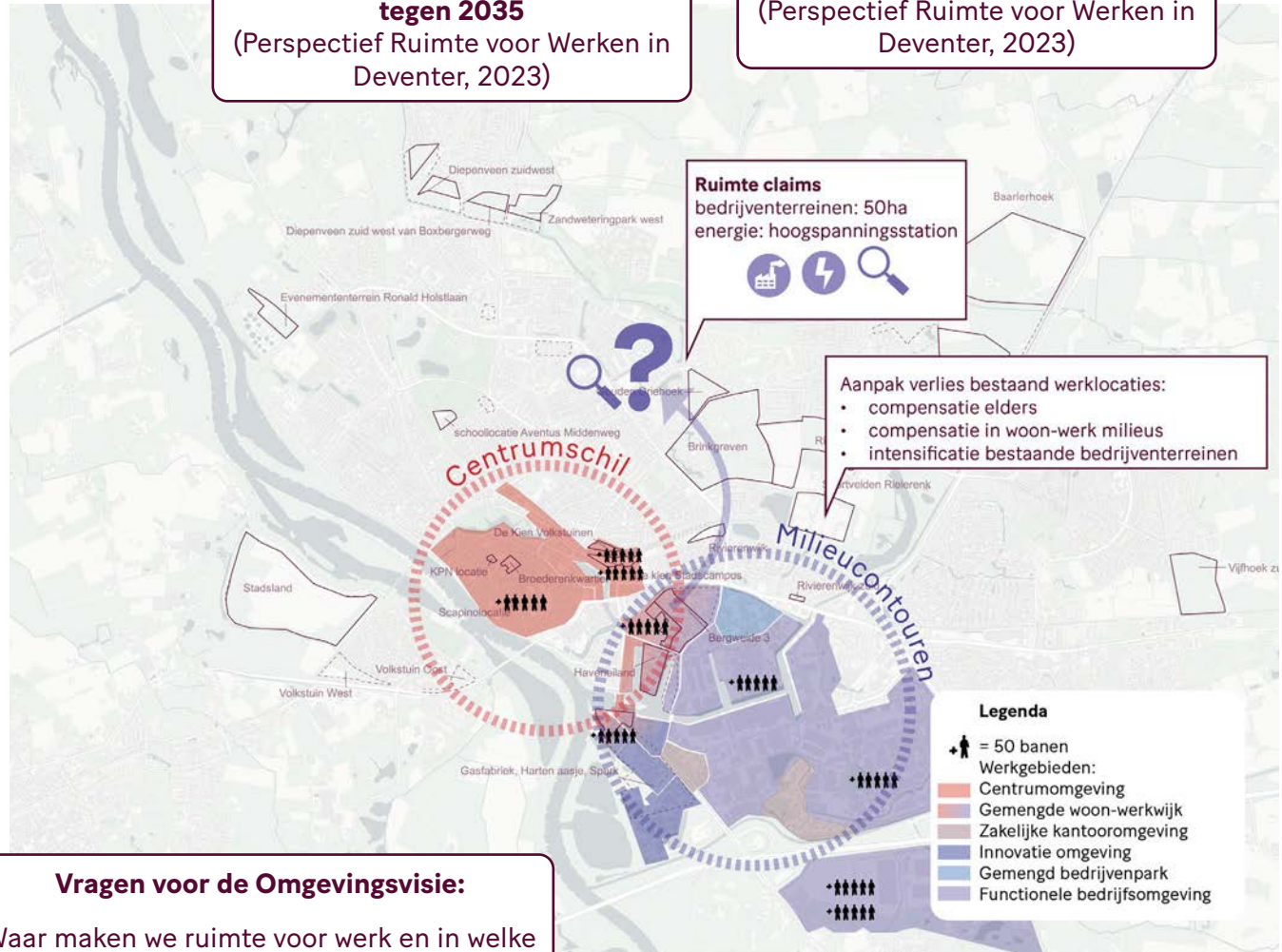
Daarnaast speelt dit thema een rol omdat bestaande werklocaties in beeld zijn als transformatiegebieden naar woningbouw. Ook kan het zijn dat nieuwe woningbouwlocaties bestaande bedrijvigheid kunnen beperken in de bedrijfsvoering (milieucontouren).

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

**Ambitie verjongen en versterken arbeidsmarkt.**

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

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



**Vragen voor de Omgevingsvisie:**

Waar maken we ruimte voor werk en in welke mate te combineren met wonen?

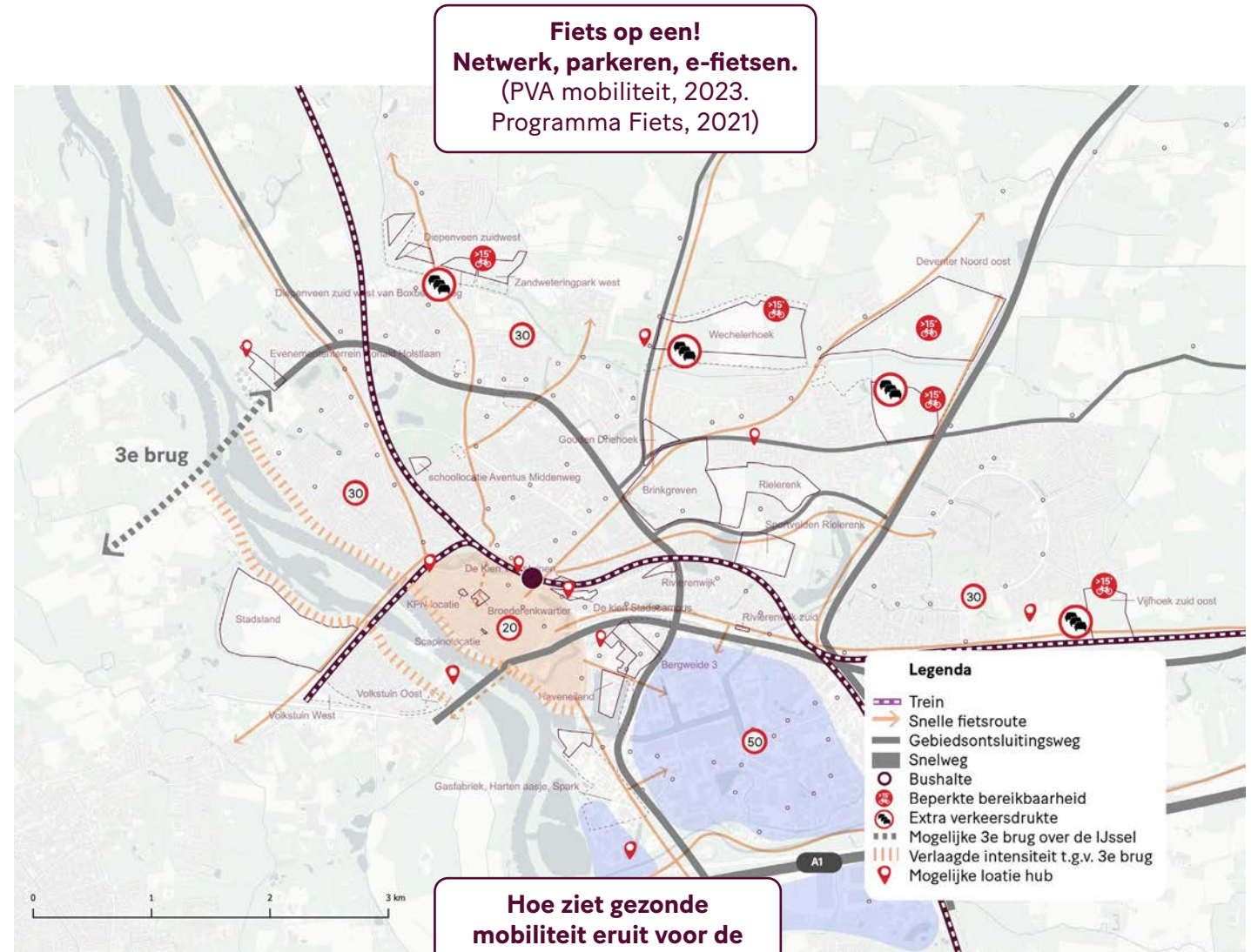
Welke rol kan onderwijs spelen in verjongen en versterken en waar kan dit landen?

Let op! Kaart in verkenningsfase.

# Belangen mobiliteit

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

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

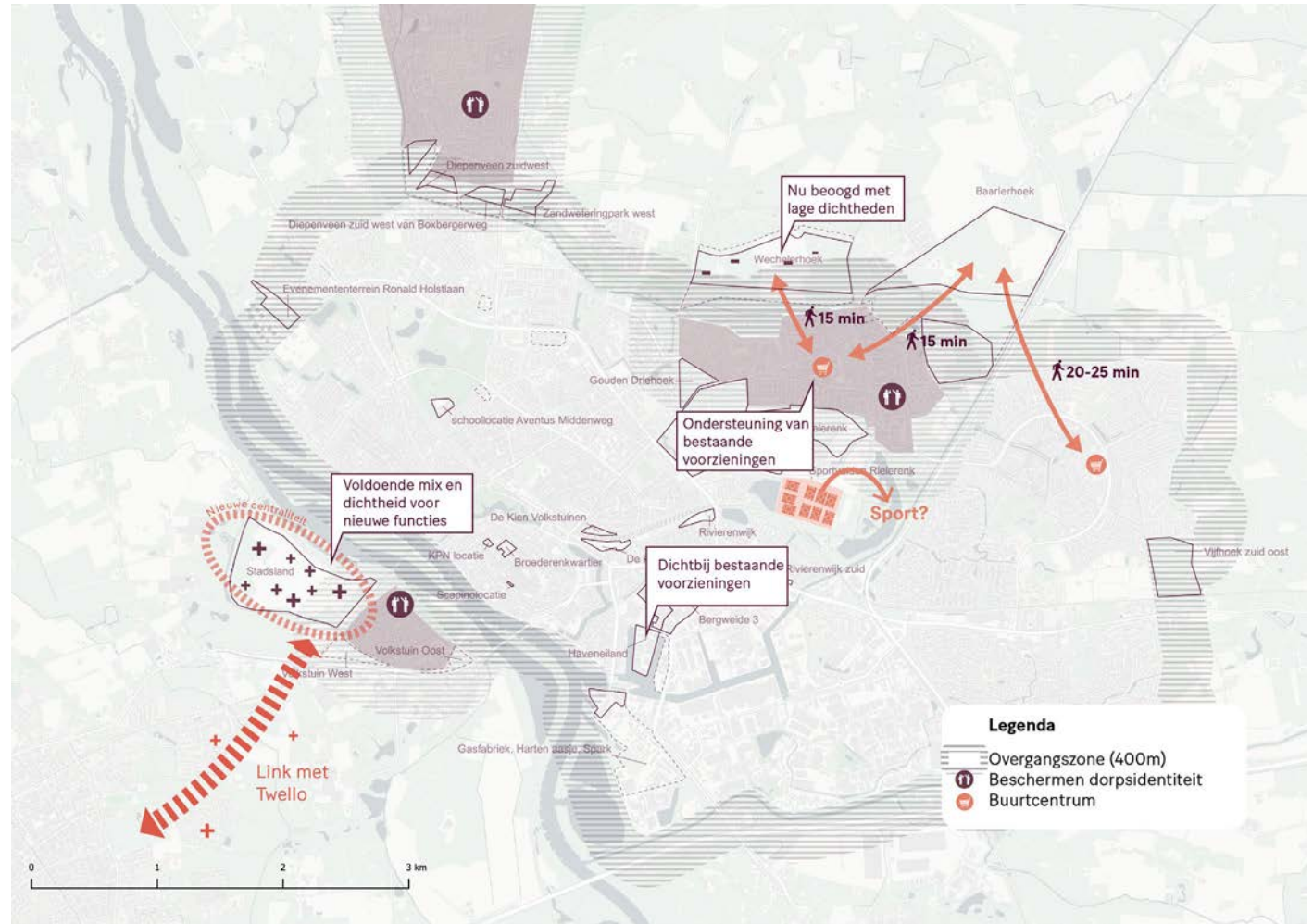


Let op! Kaart in verkenningfase.

# Belangen sociaal domein

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

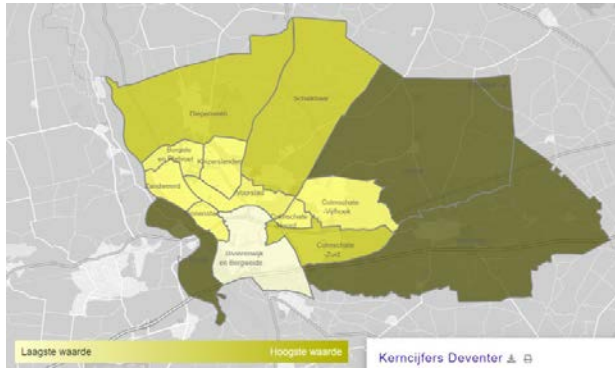
1. **Overgangszone tussen dorpen en stad** bewaren om 'dorpsgevoel' en bijbehorende sociale cohesie vast te houden.
2. **Mogelijk nieuw buurtcentrum in Stadsland**, dat ook het voorzieningenniveau en economische functies van De Worp kan versterken. Mogelijke verbinding met Twello en haar landgoederen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



Let op! Kaart in verkenningsfase.

# Sociaal domein

## Belangrijke cijfers over gezondheid



### Relatief goede sociale cohesie (6.2/10).

Uitdaging om deze te behouden en te versterken bij toevoeging nieuwe woningen en vergrijzing.

(Staat van Deventer)

### Eenzaamheid

**47,7%** **48,6%**

Deventer | Nederland

Meerdere bronnen | 2022  
Meer info ▼

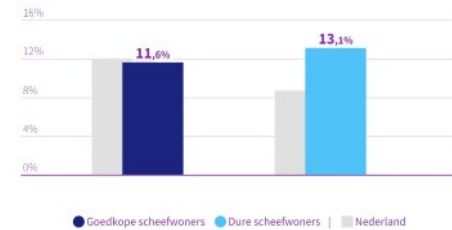
### Toch best veel eenzaamheid.

Vergrijzing werkt dit in de hand. Hoe zorgen we voor goede sociale interactie?

(Waar staat je gemeente.nl)

### Scheefwoning

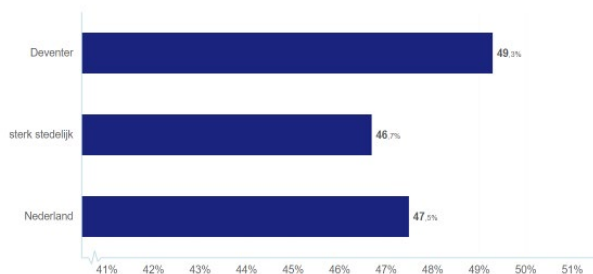
Deventer



Hoger % scheefwoning kan wijzen op gat tussen sociale huur en instapprijs vrije markt. **Hoe houden we nieuwe ontwikkelingen betaalbaar voor alle segmenten?**

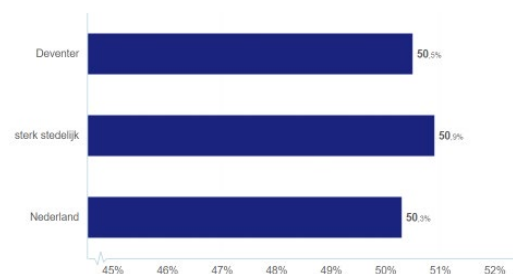
(Waar staat je gemeente.nl)

### 5.1 Voldoet aan norm gezond bewegen



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

### 5.3 Overgewicht

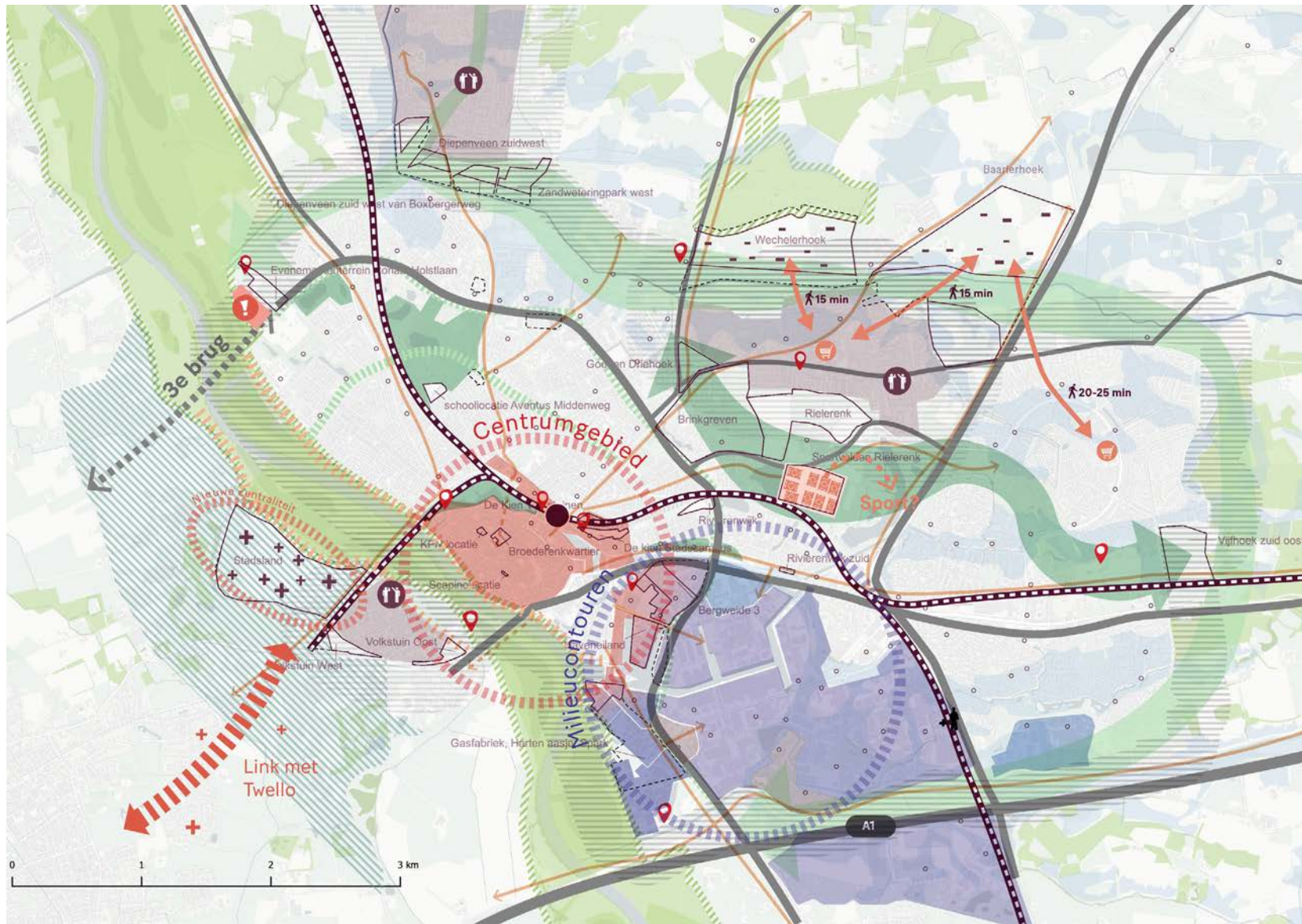


Bron: Gezondheidsmonitor volwassenen (en ouderen), GGD'en, CBS en RIVM

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

(Waar staat je gemeente.nl)

# Alle belangen samen



## Legenda

### Economie

= 50 banen

Werkgebieden:

- Centrumomgeving
- Gemengde woon-werkwijk
- Zakelijke kantooromgeving
- Innovatie omgeving
- Gemengd bedrijvenpark
- Functionele bedrijfsomgeving

### Sociale Domein

- Overgangszone (400m)
- Beschermen dorpsidentiteit
- Buurt(winkel-)centrum

### Mobiliteit

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

### Landschap

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

Let op! Kaart in verkenningsfase.

# Uitvoering

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

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

## **Financiën**

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

moet er doorgepaktd worden en zijn uiteindelijk wel keuzes noodzakelijk.

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

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

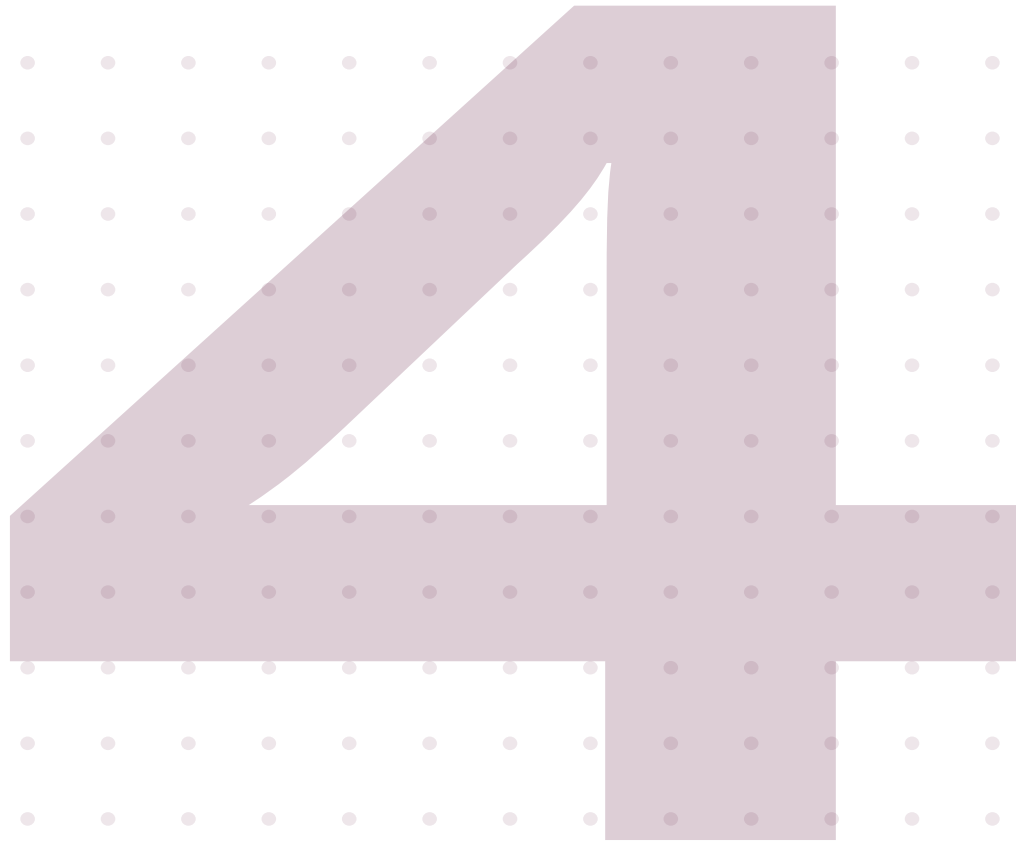
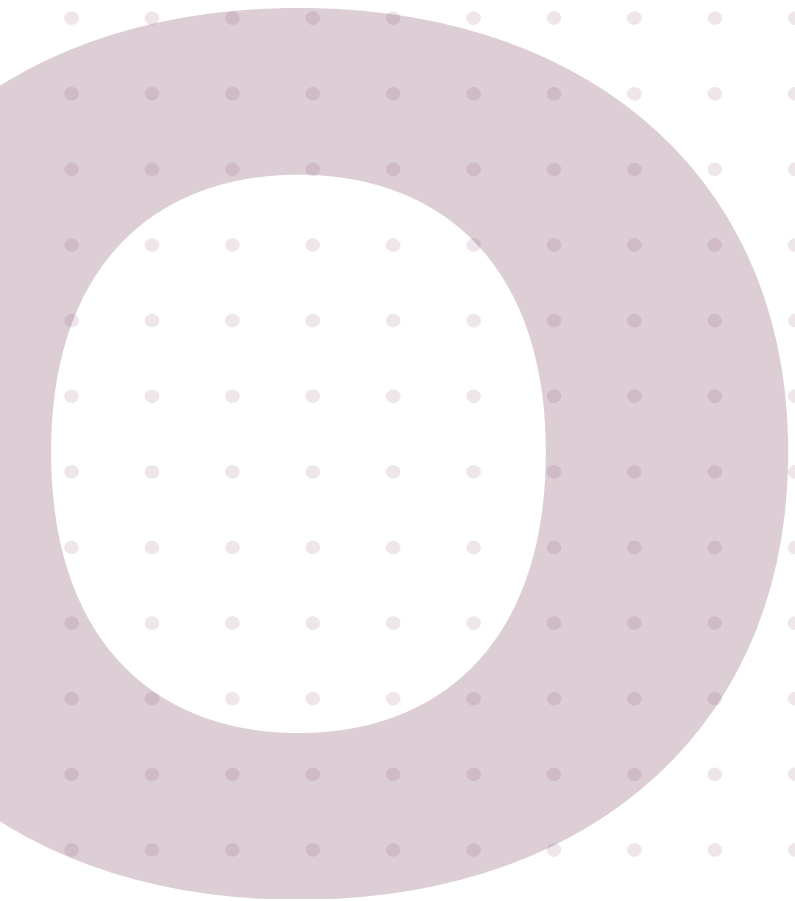
## **De rol van de gemeente**

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

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



# 4. Kerndilemma's



# Kerndilemma's

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

We vatten dit samen in de "kerndilemma's". Binnen de zoeklocaties voor Deventer zien we drie kerndilemma's:

- **De realisatie van de IJssel-bypass of niet** en de impact daarvan op het ontwikkelpotentieel en de ontwikkelvorm van Stadsland. Dit vraagt om een gesprek met het Rijk om helderheid te krijgen in de intentie, termijn en randvoorwaarden van deze bypass.
- **De transformatie van werkgebieden of niet.** Vinden we het wenselijk om bestaande werkgebieden te transformeren naar gemengde woon-werkgebieden? Dit zal bijkomende druk leggen op de al bestaande ruimteclaim voor nieuwe werkgebieden en vraagt om een integrale aanpak zodat woon- en werkopgaven gelijk op kunnen blijven gaan.
- **Verlies van areaal landbouwgebied met verschillende recreatieve, landschappelijke en ecologische waarden.** De ontwikkeling van de grote uitleglocaties zoals Wechelerhoek, Baarlerhoek en Stadsland betekent een verlies van bijvoorbeeld areaal landbouwgrond. Om hier onderbouwde keuzes in te kunnen maken, moet dit in samenhang bekeken worden met een visie op de landschapsstructuren en op het landelijke gebied.

**Stadsland:**  
IJssel-bypass of niet?

**Werkgebieden:**  
Transformatie of niet?

**Landschappelijke waarden:**  
Behouden of niet?

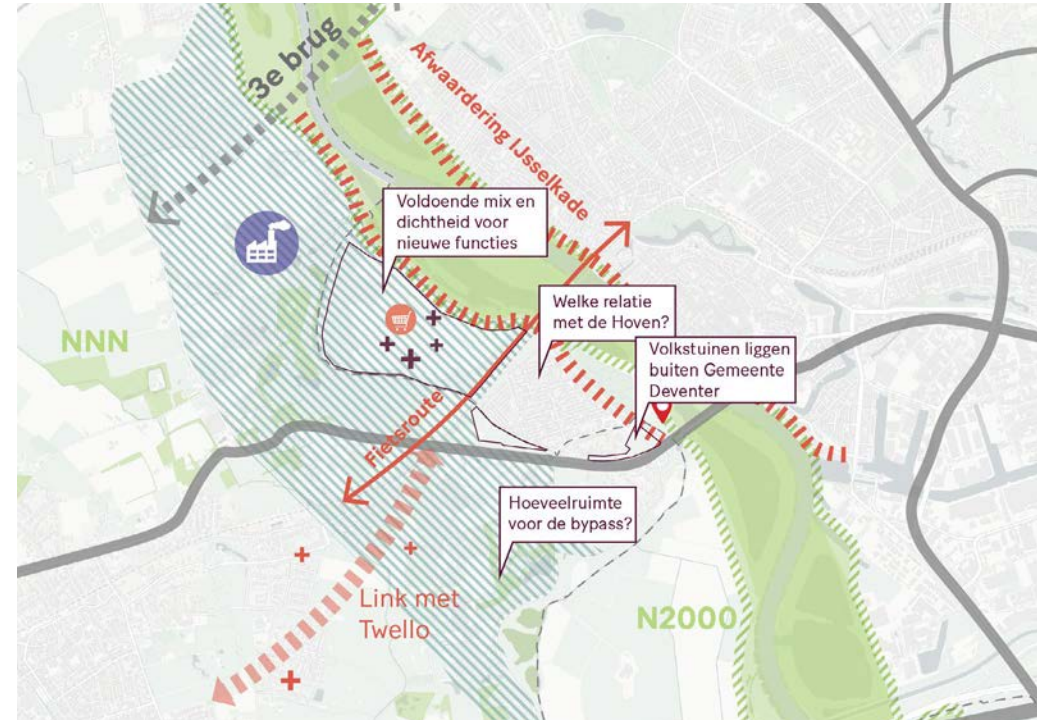
# Dilemma 1: Stadsland

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

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

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

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



## Voor- en nadelen

### Voordelen:

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

### Nadelen:

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

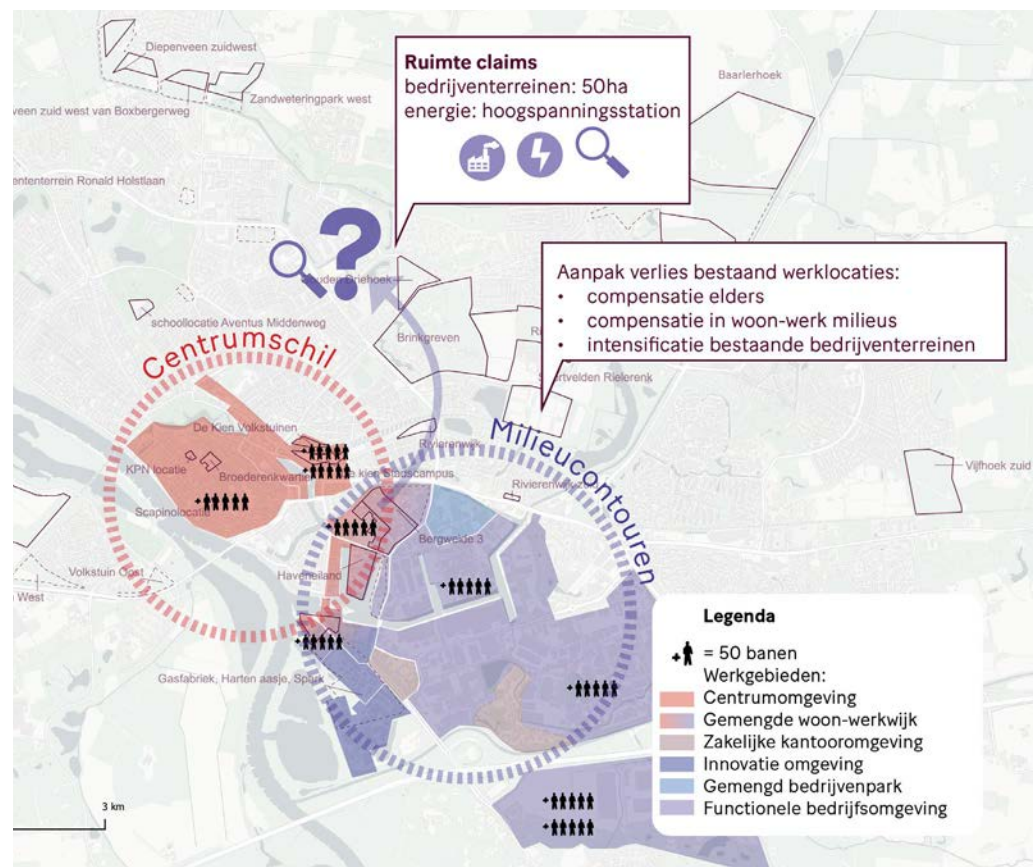
# Dilemma 2: Werkgebieden

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

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

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

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



## Voor- en nadelen

### Voordelen:

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

### Nadelen:

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

# Dilemma 3: Landschappelijke waarden

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

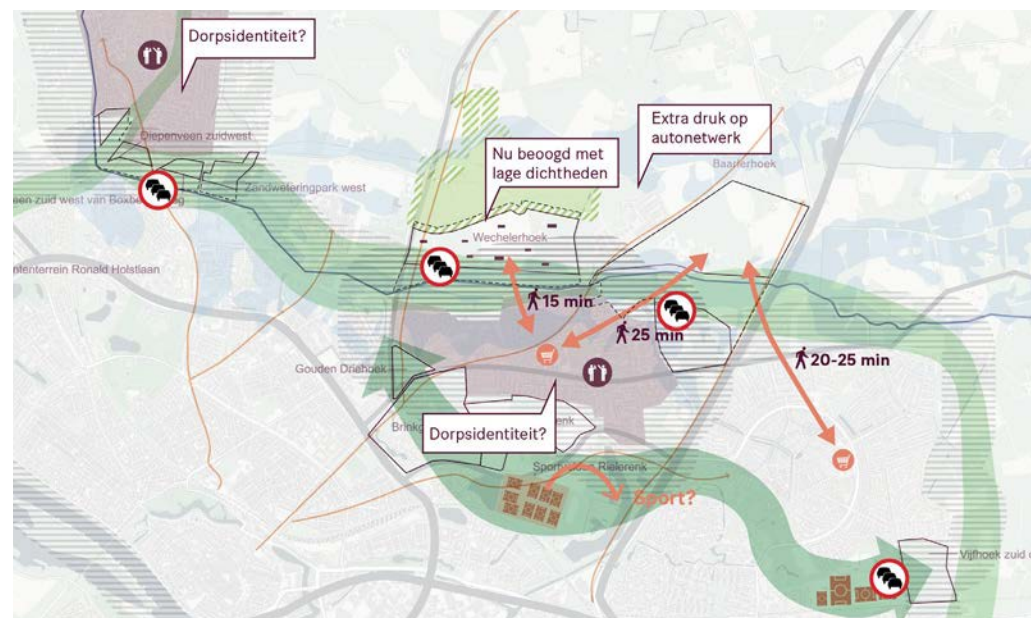
Voor de grootschalige noordelijke uitleglocaties Baarlerhoek en Wechelerhoek spelen een sleutelrol in de landschappelijke ambities. Dit vraagt om duidelijke keuzes over waar we prioriteit willen geven aan welk ruimtegebruik. Deze keuze kan niet binnen het kader van de Visie Toekomst Wonen alleen gemaakt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

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

Daarom stellen we **twee ontwikkelrichtingen** voor:

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

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



## Voor- en nadelen

### Voordelen:

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

### Nadelen:

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

# Een alternatieve keuze?

## Intensivering van bestaande woongebieden

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

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

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



## Voor- en nadelen

### Voordelen:

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

### Nadelen:

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

# 5. Voor wie bouwen we?



# Wat gaan we bouwen, en voor wie?

## Woonmilieus en doelgroepen

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

### Algemene uitgangspunten

#### Voldoende, betaalbaar en divers

- Met Wonen-Ruimte-Stad geven we stap voor stap invulling aan de ambitie voor het toevoegen van extra woningen aan Deventer. Daarbij houden we rekening met plannen waar we nu al aan werken en programmeren we met het oog op de middellange en lange termijn.
- We borgen een evenwichtig woningbouwprogramma met voldoende betaalbare woningen. Gemeentebreed gaan we bij nieuwe plannen uit van 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur. Zo houden we samen met de corporaties de omvang van de voorraad sociale huurwoningen op peil.
- Deventer hanteert het principe van een ongedeelde samenleving. Dit houdt in dat we inzetten op gemengde wijken met een gevarieerd woningaanbod. Daarbij hebben we aandacht voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen.

#### Aandacht voor ouderen

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



## Algemene uitgangspunten (vervolg)

### Verjongen en arbeidsmarkt versterken

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

## Concluderend

*Voor wie bouwen we?*

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

*Wat bouwen we?*

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

## Vervolg

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

# Woonmilieus

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

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

Clusters in het groen	Stedelijk parkwonen	Groen stadskwartier	Woon-werkkwartier
FSI: 0.2 - 0.4 MXI: 0.9	FSI: 0.6 - 0.8 MXI: 0.9	FSI: 1.2 - 1.5 MXI: 0.8	FSI: 1.2 - 1.4 MXI: 0.

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

**Opstroomende gezinnen**  
1.000-1.500  
Stads (gezins)woningen

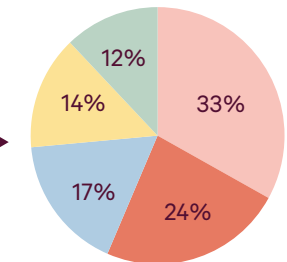
**Stedelingen**  
750-1.000  
Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen

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

**Jonge toestromers**  
400-700  
Sociale huur, gestapeld

**Stedelijke pioniers**  
400-500  
Compact, stedelijk, betaalbaar

## Mogelijke verhouding doelgroepen



Bron: KAW onderzoek  
Doelgroepen en aantallen zijn indicatief

# Clusters in het groen

## Clusters in het groen



FSI: 0.2 - 0.4  
MXI: 0.9

### Voordelen:

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

### Nadelen:

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



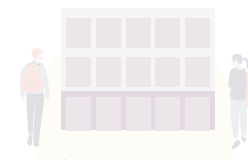
**Opstroomende gezinnen**  
1.000-1.500  
Stads (gezins)woningen



**Stedelingen**  
750-1.000  
Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen



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



**Jonge toestromers**  
400-700  
Sociale huur, gestapeld

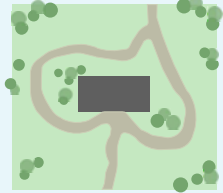


**Stedelijke pioniers**  
400-500  
Compact, stedelijk, betaalbaar

Bron: KAW onderzoek  
Doelgroepen en aantallen zijn indicatief

# Stedelijk parkwonen

## Stedelijk parkwonen



FSI: 0.6 - 0.8  
MXI: 0.9

19

### Voordelen:

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

### Nadelen:

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



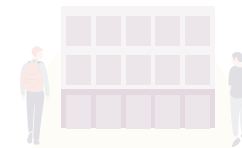
**Opstroomende gezinnen**  
1.000-1.500  
Stads (gezins)woningen



**Stedelingen**  
750-1.000  
Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen



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



**Jonge toestromers**  
400-700  
Sociale huur, gestapeld

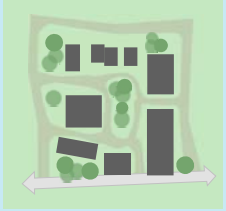


**Stedelijke pioniers**  
400-500  
Compact, stedelijk, betaalbaar

Bron: KAW onderzoek  
Doelgroepen en aantallen zijn indicatief

# Groen stadskwartier

## Groen stadskwartier



FSI: 1.2 - 1.5  
MXI: 0.8

### Voordelen:

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

### Nadelen:

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



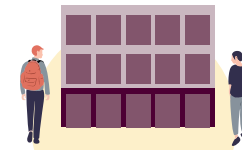
**Opstroomende gezinnen**  
1.000-1.500  
Stads (gezins)woningen



**Stedelingen**  
750-1.000  
Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen



**Stadse topklasse**  
500-800  
Penthouses en vrijstaande woningen buiten de stad



**Jonge toestromers**  
400-700  
Sociale huur, gestapeld



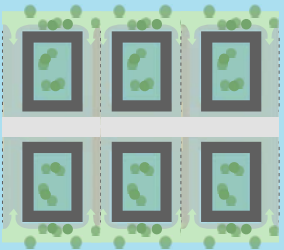
**Stedelijke pioniers**  
400-500  
Compact, stedelijk, betaalbaar

Bron: KAW onderzoek  
Doelgroepen en aantallen zijn indicatief

# Woon-werkkwartier

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

## Woon-werkkwartier



FSI: 1.2 - 1.4  
MXI: 0.

### Voordelen:

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

### Nadelen:

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



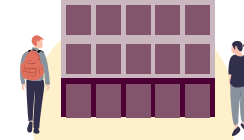
**Opstroomende gezinnen**  
1.000-1.500  
Stads (gezins)woningen



**Stedelingen**  
750-1.000  
Hoogwaardig gestapeld en grondgebonden woningen



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



**Jonge toestromers**  
400-700  
Sociale huur, gestapeld



**Stedelijke pioniers**  
400-500  
Compact, stedelijk, betaalbaar

Bron: KAW onderzoek  
Doelgroepen en aantallen zijn indicatief

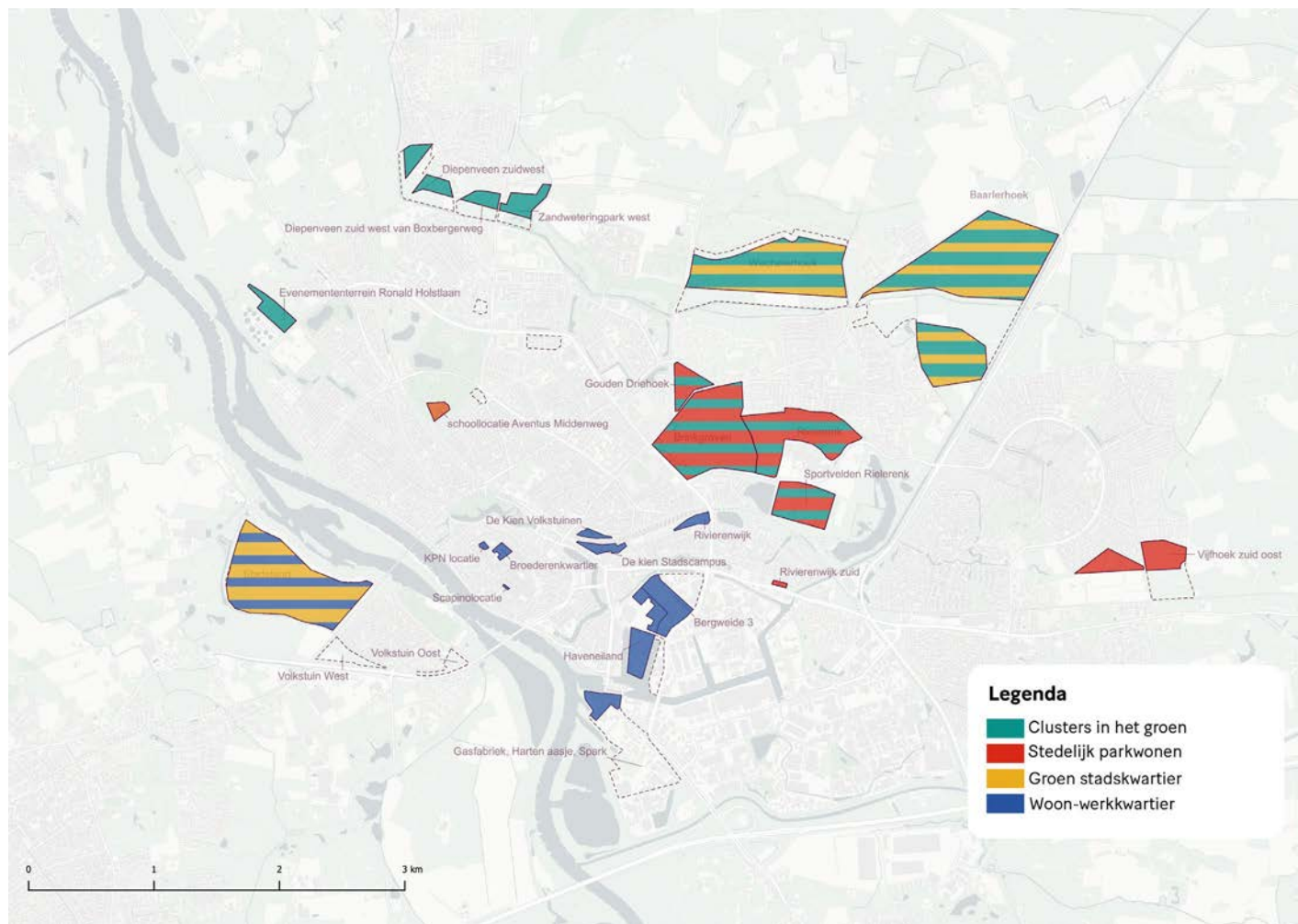
# Woonmilieus geadviseerd per locatie

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

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

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

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



# 6. Drie mogelijke ontwikkelrichtingen



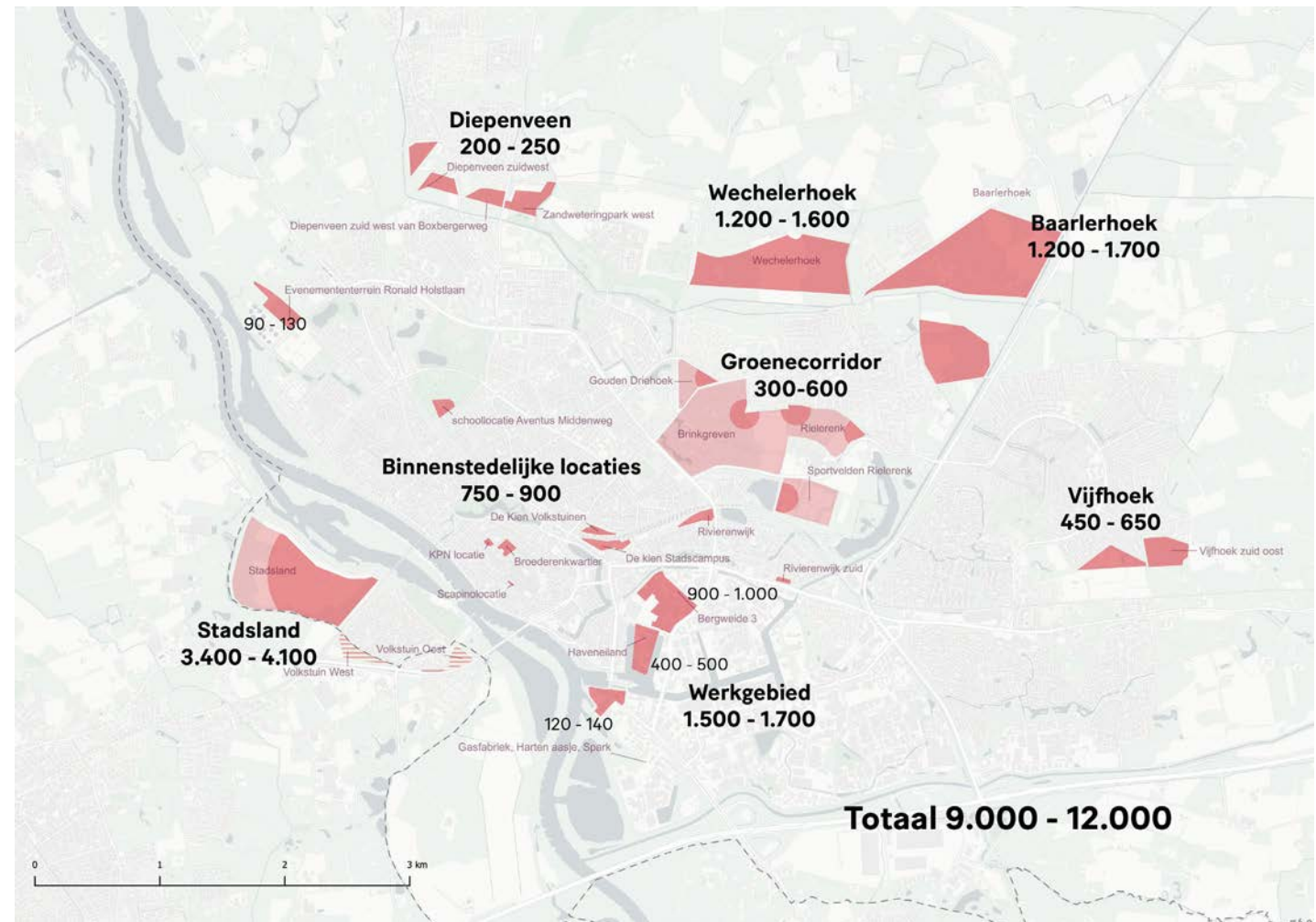


# Niet alle locaties zijn nodig

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

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

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



# Hoe kiezen we dan?

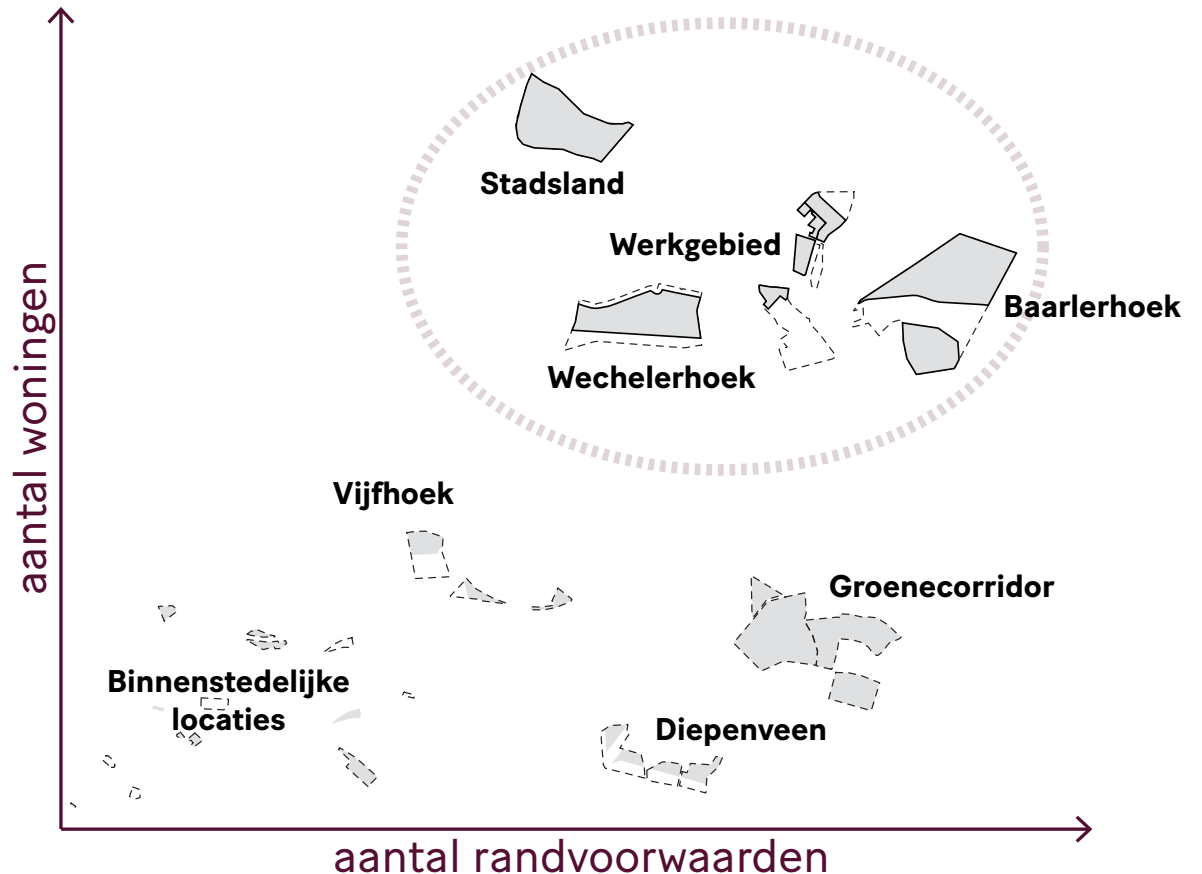
Met verschillende zoeklocaties, KPI's en ruimtelijke thema's is het gemakkelijk om te verdwalen in de enorme complexiteit van de woonopgave. Daarom is het noodzakelijk om prioriteiten te stellen en te bepalen welke kernproblemen nu echt om een keuze vragen.

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

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

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

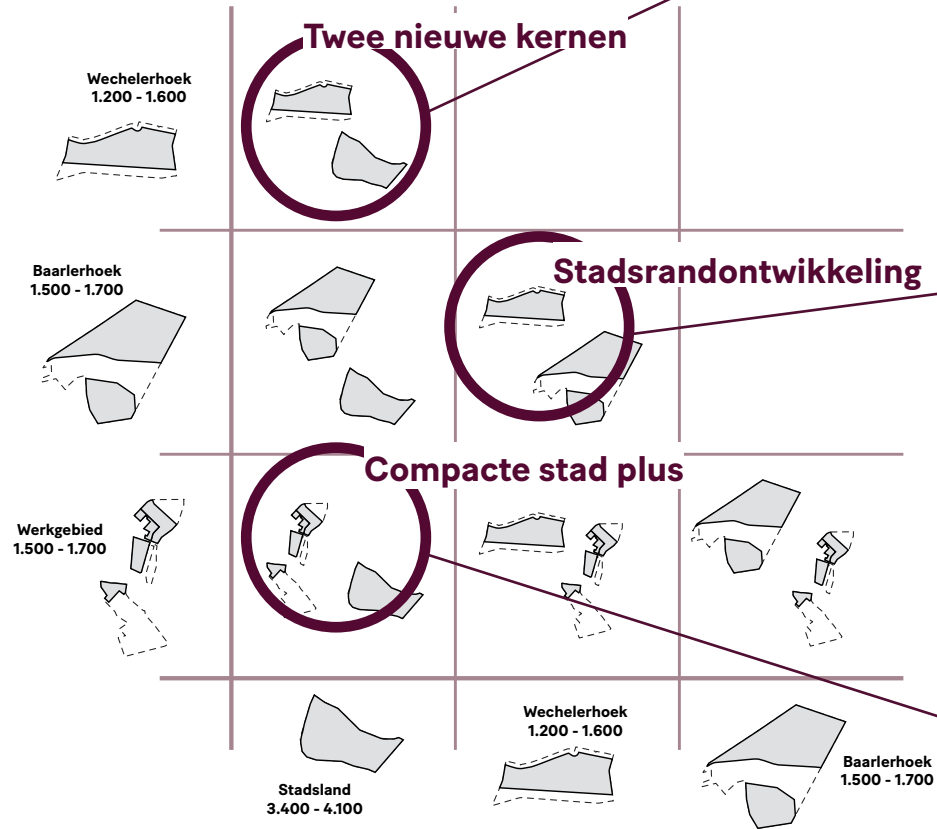
Deze vier locaties: Stadsland, Werkgebieden, Baarlerhoek en Wechelerhoek, zijn cruciaal voor het behalen van de woonambitie van Deventer.



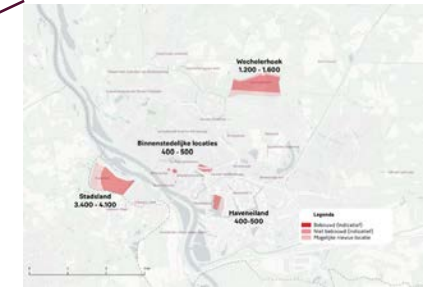
# Mogelijke ontwikkelrichtingen

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

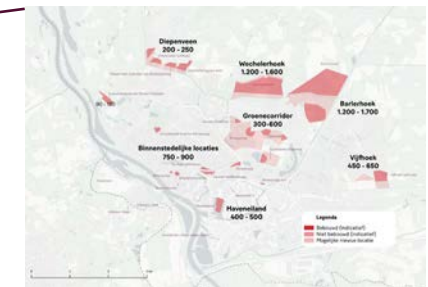
In samenspraak met alle ruimtelijke thema's, hun randvoorwaarden en koppelkansen, hebben we drie ontwikkelrichtingen geselecteerd die een coherent en interessant verhaal voor de toekomst van de stad verbeelden. Deze drie ontwikkelrichtingen worden verder toegelicht op de volgende pagina's.



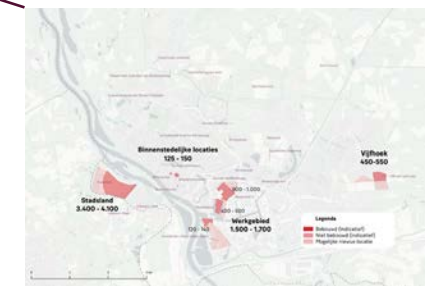
**Twee nieuwe kernen**  
5.300 – 6.700 woningen  
~80ha bebouwd



**Stadsrandontwikkeling**  
4.500 - 6.400 woningen  
~155ha bebouwd



**Compacte stad plus**  
5.400 – 6.600 woningen  
~75ha bebouwd



# Ontwikkelrichting 1: Stadsrandontwikkeling

Nieuwbouw:

+4.500-6.400

Footprint:

155 ha

Mogelijke fasering:

Korte termijn (tot 2035):

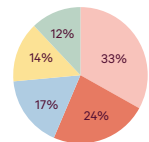
Wechelerhoek, Vijfhoek, Haveneiland

Lange termijn (na 2035):

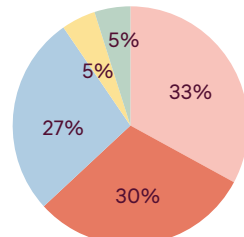
Baarlerhoek

Goede spreiding in de tijd.

Woonmilieus en doelgroepen:



Mogelijke verhouding doelgroepen. (Bron: KAW onderzoek)



Niet alle beoogde doelgroepen worden voldoende bereikt.

Meekoppelkansen en conflicten:

Landschap

- Mogelijkheid om stadsrandzone mee te ontwikkelen met 25ha Weteringzone

Landschap

- Verlies aan landbouwareaal met landschappelijke waarden.
- Grote footprint.

Economie en energie

- Geen verlies bestaande werkterreinen.
- Mogelijkheid om voorzieningen van omliggende dorpen te versterken.

Mobiliteit

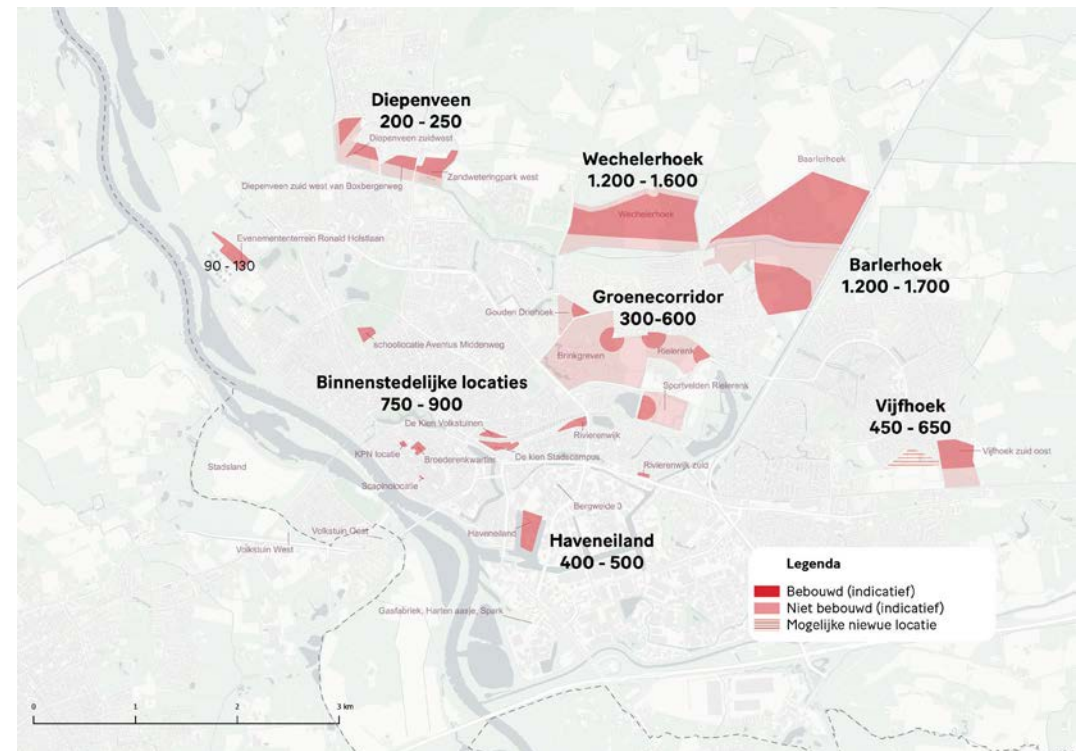
- Grote extra verkeersdruk op noordrand die al aan max. capaciteit zit bij autonome groei.
- Mogelijke grote auto-afhankelijkheid door moeilijkere bereikbaarheid voorzieningen en OV.

Economie en energie

- Niet volledig passend bij beoogde werkprofiel
- Conflict ruimteclaims economie
- Conflict ruimteclaims energie

Sociale domein

- Mogelijk conflict met omliggende dorpen
- Lage dichtheden



Advies en verder onderzoek:

Lange termijn locaties:

- Baarlerhoek, vanwege extra mogelijke ruimteclaims voor economie en energie in het gebied. Alle kansen in samenhang onderzoeken.
- Evenemententerrein, vanwege geuroverlast van riool.

Onderzoek hogere dichtheden in Wechelerhoek.

- Verken de mogelijkheid om meer en diversere woningen te realiseren in Wechelerhoek:
- Huidige aantallen: 1.200-1.600 woningen. Allen geschikt voor maatschappelijke voorzieningen.
  - Alternatief: ontwikkeling met woonmilieu van groen stadskwartier. Meer diverse woningen met zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen, met als doel een levendige wijk met een beperktere ruimtelijke footprint.

# Ontwikkelrichting 2: Compacte stad plus

**Nieuwbouw:**

**+5.400-6.600**

**Footprint:**

**75 ha**

**Mogelijke fasering:**

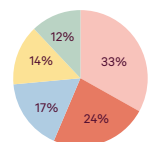
**Korte termijn (tot 2035):**

Vijfhoek, Haveneiland

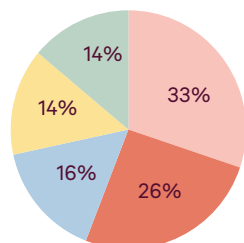
**Lange termijn (na 2035):**

Stadsland, Bergweide 3, Gasfabriek

**Woonmilieus en doelgroepen:**

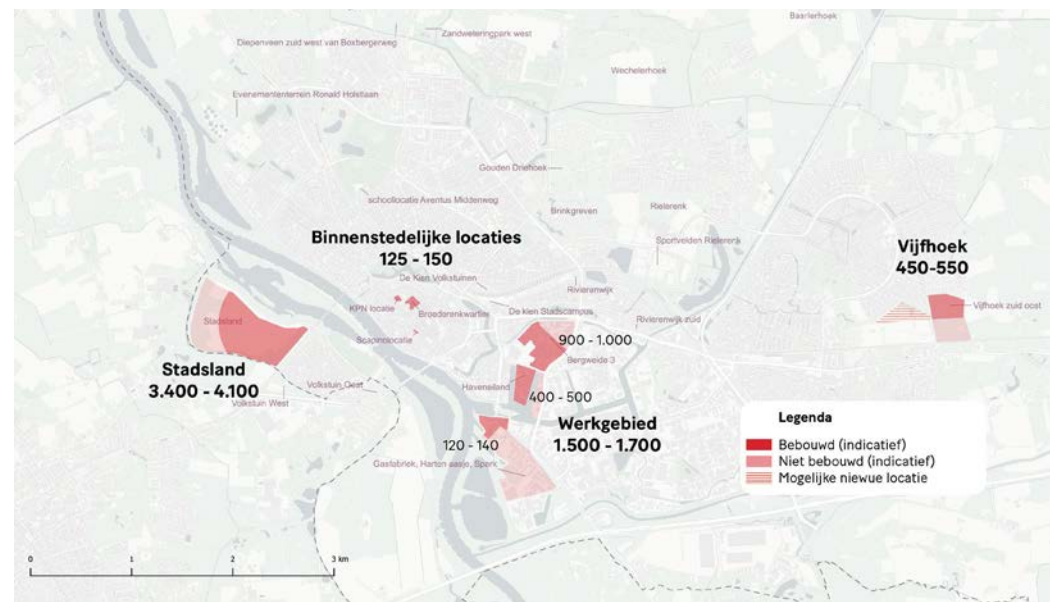


Mogelijke verhouding doelgroepen. (Bron: KAW onderzoek)



Weinig locaties voor de korte termijn

Alle doelgroepen worden goed bediend.



**Meekoppelkansen en conflicten:**

**Landschap**

- Beperkt verlies aan open landschap (in vergelijking met andere richtingen)

**Mobiliteit**

- Beperkte druk op bestaande infra
- Extra sterk argument voor 3e brug en afwaardering IJsselskade.
- Alle locaties goed bereikbaar vanaf het station.

**Economie en energie**

- Goed passende woonmilieus voor beoogde economische profielen

**Sociale domein**

- Nieuwe kern in Stadsland met mogelijke link met Twello en beter voorzieningenniveau voor De Worp.

**Landschap**

- Verlies aan bedrijven betekent extra claims op het open landschap voor nieuwe zoekgebieden voor werklocaties.
- Verlies aan open landschap in Stadsland.
- Conflict met IJssel-bypass reservering.

**Economie en energie**

- Verlies aan bestaande bedrijven binnen zoekgebieden leggen druk op werkambitie en op verhuizen bestaande bedrijven.
- Mogelijk conflict met milieucontouren van naastliggende bedrijven.

**Sociale domein**

- Mogelijk conflict met omliggende dorpen

**Advies en verder onderzoek:**

**Gesprek met Rijk:**

- Helderheid krijgen over zekerheid, randvoorwaarden en effectieve ruimteclaim van de IJssel-bypass reservering.

**Woon-werklocaties:**

- Start op de korte termijn met locaties buiten de milieucontouren van omliggende bedrijven in Haveneiland. Andere locaties moeten samengaan met de verhuizing/transformatie van de bedrijven van deze milieucontouren.
- Heb aandacht voor de woon-werkvorm om te voorkomen dat wonen werken verdringt. Het moet samen kunnen bestaan.

• **Zoek naar andere transformatie/intensiveringslocaties** op de

bedrijventerreinen om werkfuncties te intensiveren en mogelijke bijkomende locaties te identificeren.

• **Onderzoek de mogelijke en nodige milieucontouren** om voldoende ruimte voor verschillende typen bedrijven en voor de circulaire economie te realiseren.

# Ontwikkelrichting 3: Twee nieuwe kernen

**Nieuwbouw:**

**+5.300-6.700**

**Footprint:**

**80 ha**

**Mogelijke fasering:**

**Korte termijn (tot 2035):**

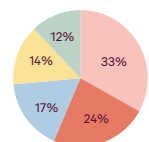
Wechelerhoek, Haveneiland

**Lange termijn (na 2035):**

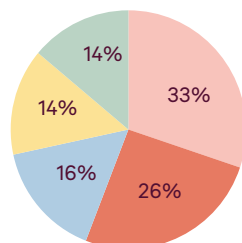
Stadsland

Goede spreiding in de tijd

**Woonmilieus en doelgroepen:**



Mogelijke verhouding doelgroepen. (Bron: KAW onderzoek)



Alle doelgroepen worden goed bediend.

**Meekoppelkansen en conflicten:**

**Landschap**

- Mogelijkheid om stadsrandzone mee door te ontwikkelen met 25ha Weteringzone

**Mobiliteit**

- Bijdrage aan 3de brug en afwaardering IJsselskade
- Alle locaties goed bereikbaar vanaf het station

**Economie en energie**

- Goed passende woonmilieus voor economisch profiel
- Bepaalde conflicten met bedrijventerreinen

**Sociale domein**

- Nieuwe kern in Stadsland met mogelijke link met Twello en beter voorzieningenniveau voor De Worp.

**Landschap**

- Verlies aan landbouwareaal met landschappelijke waarden.
- Conflict met IJssel-bypass reservering
- Extra druk op NNN-natuur en Zandweteringpark.

**Mobiliteit**

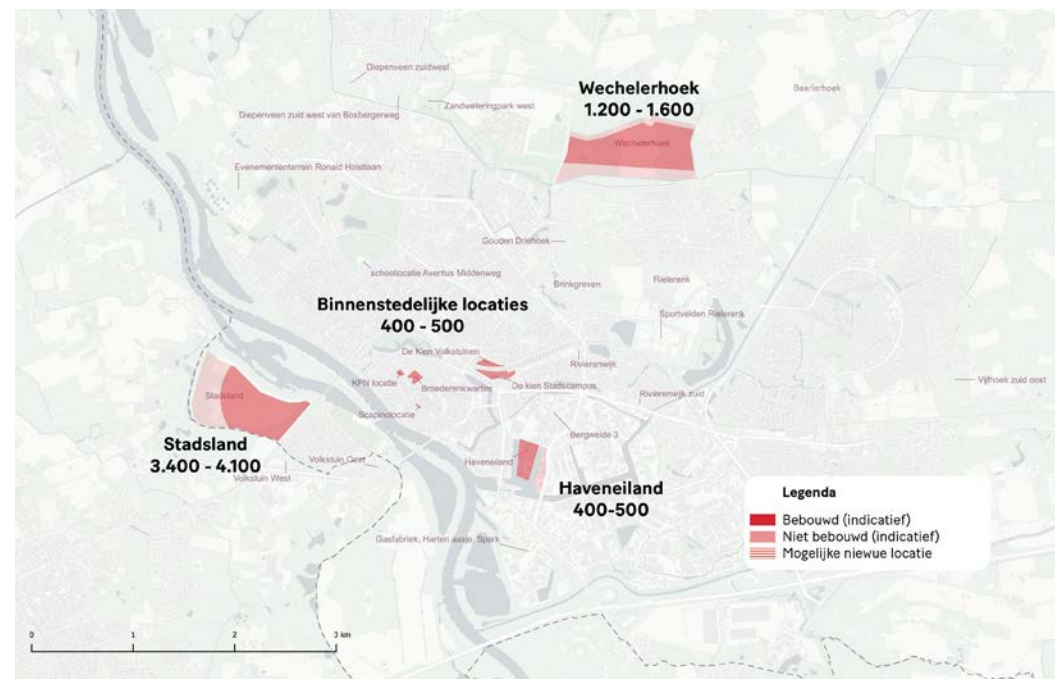
- Grote extra verkeersdruk op noordrand die al aan max. capaciteit zit bij autonome groei.
- Mogelijke grote auto-afhankelijkheid door moeilijkere bereikbaarheid voorzieningen en OV.

**Economie en energie**

- Verlies aan bestaande bedrijven binnen zoekgebied Haveneiland.
- Mogelijk conflict met milieucontouren van naastliggende bedrijven.

**Sociale domein**

- Mogelijk conflict met omliggende dorpen



**Advies en verder onderzoek:**

**Gesprek met Rijk:**

- Helderheid krijgen over zekerheid, randvoorwaarden en effectieve ruimteclaim van de IJssel-bypass reservering.

**Woon-werklocaties:**

- Start op de korte termijn met locaties buiten de milieucontouren van omliggende bedrijven in Haveneiland. Andere locaties moeten samengaan met de verhuizing/transformatie van de bedrijven van deze milieucontouren.
- Heb aandacht voor de woon-werkvorm om te voorkomen dat wonen werken verdringt. Het moet samen kunnen bestaan.

**Onderzoek hogere dichtheden in Wechelerhoek.**

- Verken de mogelijkheid om meer en diversere woningen te realiseren in Wechelerhoek:
- Huidige aantallen: 1.200-1.600 woningen. Allen geschikt voor maatschappelijke voorzieningen.
  - Alternatief: ontwikkeling met woonmilieu van groen stadskwartier. Meer diverse woningen met zowel maatschappelijke als commerciële voorzieningen, met als doel een levendige wijk met een beperktere ruimtelijke footprint.

# 7. Eindadvies



# Eindadvies

## Hoe verder?

**1. Maak slimme combinaties; niet alle locaties zijn nodig op de korte termijn.** Alle benoemde locaties uit fase 1 samen kunnen ca. 9.000 tot 12.000 woningen opleveren. Dit is meer dan de 5.000 woningen die we nu nodig hebben. Daarom is het niet nodig om alle locaties te ontwikkelen. Dit maakt het mogelijk om een slimme combinaties te maken die maximaal bijdragen aan de woonopgave, de juiste doelgroepen aantrekken en die bijdragen aan de andere ambities op groen, mobiliteit, economie, etc. De drie ontwikkelrichtingen geven een eerste denkrichting van mogelijke slimme combinaties. Welke combinatie willen we verder verkennen?

**2. Ontwikkel niet alle vier de grote locaties; dit cumuleert ook grotere dilemma's (pick your battle).** Aan de vier grote ontwikkellocaties (Stadsland, de werkgebieden, Wechelerhoek en Baarlerhoek), hangen ook de grootste keuzes en dilemma's. Met twee van deze vier locaties raken we in alle ontwikkelrichtingen aan onze woningbouwdoelstelling. Zo vermijden we dat we alle grotere dilemma's moeten oplossen voor we echte stappen in de woningbouw kunnen maken.

- *Stadsland bevindt zich op de reservering voor een IJssel-bypass. Om duidelijkheid te krijgen over de werkelijke omvang en behoefte van de bypass is een gesprek met het Rijk nodig.*
- *De transformatie van werkgebieden houdt het verlies/herlokalisatie van bestaande bedrijven in. Dit betekent dat elders extra ruimte moet worden gevonden. Waar dit zou kunnen moet verder onderzocht worden. Er is nog een gradatie mogelijk waar toch al op kortere termijn met Haveneiland en Roto wordt ingezet. Bergweide 3 kan dan op langere termijn onderzocht worden.*

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



## Ontwikkelprincipes vanuit gezondheid:

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

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

## Hoe verder op korte termijn?

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

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

## Hoe verder op langere termijn?

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

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

# Colofon

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

Posad Maxwan:

Stefano Agliati, Marianne Lefever, Megan Visscher

Gemeente Deventer:

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

Omslagfoto:

MDH Uitgeverij

Posad Maxwan

Binckhorstlaan 36

2516 BE Den Haag

tel: 070 322 2869

stefano.agliati@posadmaxwan.nl

Mei, 2024

**POSAD MAXWAN**  
strategy x design



# Bijlage 1: Participatie

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

# Intern atelier

## Deelnemers

Intern betrokken beleidsafdelingen van binnen Gemeente Deventer

## Doel en vragen

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

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

## Uitkomst

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

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

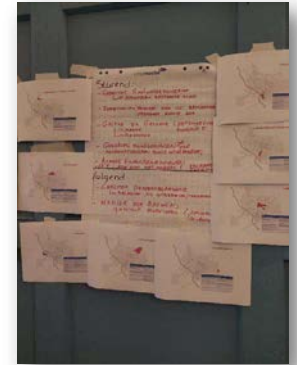
Voorbeelden van volgende onderwerpen zijn: capaciteit van het beheerorganisatie, bouwmethode, instrumenten voor grondbeleid, woonmilieus.

### Sturend:

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

### Volgend:

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

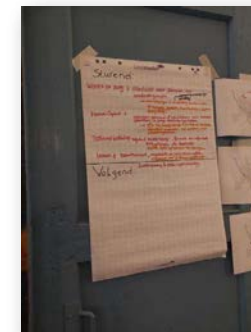
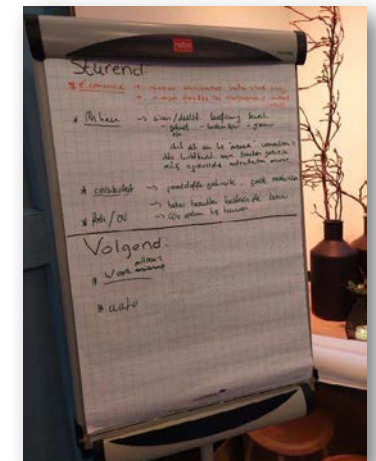


### Sturend:

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

### Volgend:

- Woonmilieus
- Auto



# Atelier 1

## Agenda 3h (13u – 16u)

### Deel I – Inzichten uit de analyse

- 13.00 – 13.15 Intro (15min)
- 13.15 – 13.45 Presentatie resultaten Analyse en Kanskaart Wonen (40min)
- 13.45 – 14.15 Groepsgesprek reflectie + toelichting break-outs (20min)
- 14.15 – 14.30 pauze (15min)**

### Deel II – Samen aan de slag

- 14.30 – 15.00 Break-out scenario's randvoorwaarden (30min)
- 15.00 – 15.45 Break-out scenario's keuzes en dilemma's (45min)
- 15.45 – 16.00 Terugkoppeling en wrap-up (15min)

## Deelnemers

Uitgebreide team van binnen Gemeente Deventer

## Doel en vragen

**Delen en doorleven** eerste inzichten uit de **kwantitatieve analyse**  
Samen onderzoeken welke **randvoorwaarden en keuzes** (uit de kwantitatieve analyse) al naar boven komen bij de verschillende ontwikkellocaties.

## Uitkomst

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

### Groep 1: Groene Woonstad.

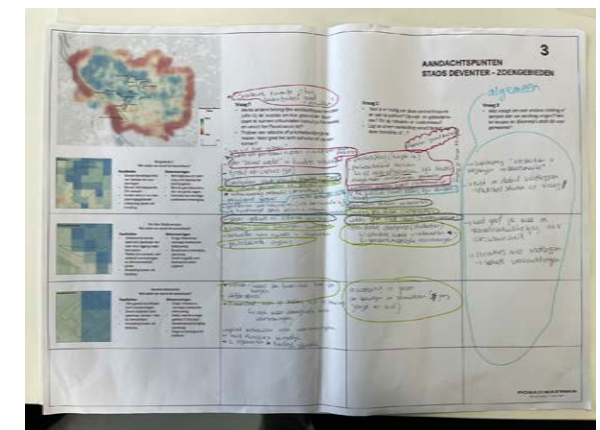
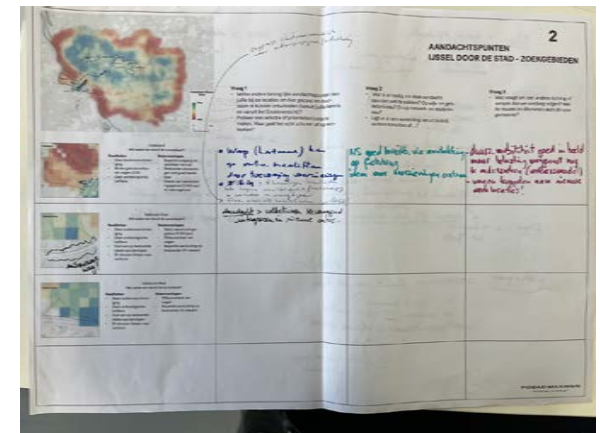
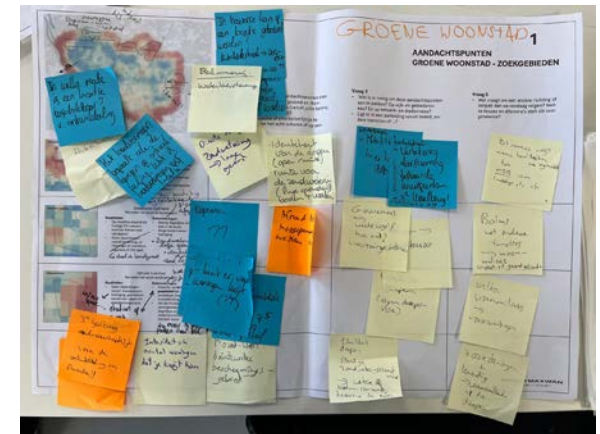
Zorg voor voldoende voorzieningen, zowel sociaal als commercieel, om de nieuwe woningen te ondersteunen.

### Groep 2: IJssel door de stad.

Zie Stadsland als een kans om het voorzieningenniveau van De Worp te versterken. Onderzoek de mogelijkheid om met water te ontwerpen en ruimte te geven aan (lokale) voedselproductie.

### Groep 3: Stads Deventer.

Besteed voldoende ruimte aan groen in de binnenstad door te focussen op hogere dichtheid die minder ruimte inneemt voor meer huizen. Zoek naar vergelijkbare oplossingen voor meerlaagse parkeergelegenheid. Ontwerp ontmoetingsruimtes voor specifieke doelgroepen.



# Atelier 2

## Agenda 3h (14u - 17u)

### Deel I – Presentatie “Kansenkaart wonen”

- 14.10 – 14.20 Inloop + intro
- 14.20 – 15.10 “Kansenkaart wonen” – presentatie ruimtelijke richtingen + groepsdiscussie
- 15.10 – 15.30 pauze**

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

- 15.30 – 15.40 Toelichting break-out oefening
- 15.40 – 16.30 Break-out sessies
- 16.30 – 17.00 Terugkoppeling, discussie en wrap-up

## Deelnemers

Project team Wonen Ruimte Stad van binnen Gemeente Deventer

## Doel en vragen

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

We hebben jullie hulp nodig met de volgende vragen:

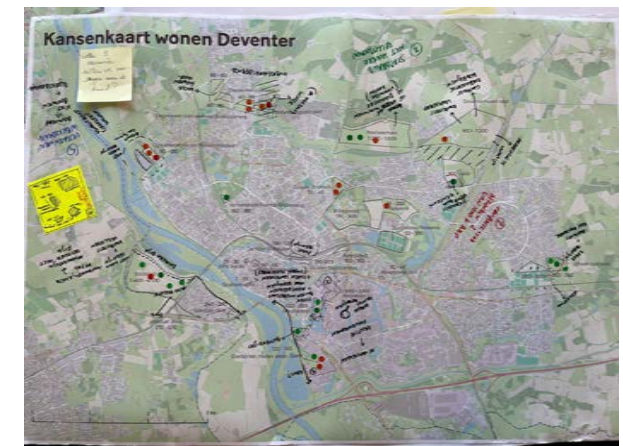
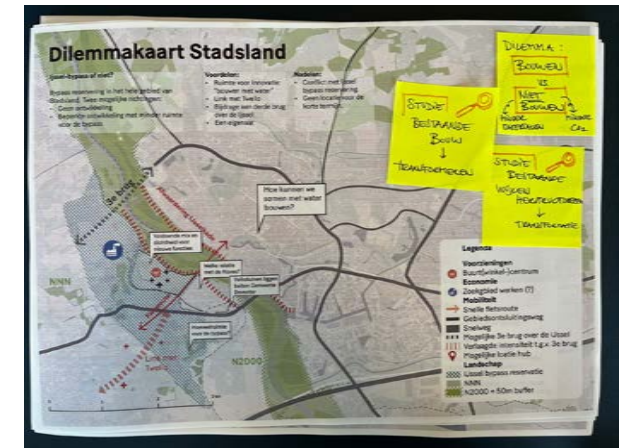
1. Welke locaties zijn echt noodzakelijk om 5.000 huizen te realiseren?
2. Welke locaties kunnen de meeste voordelen bieden voor Deventer?
3. Hoe gaan we om met de dilemma's achter deze locaties?

## Uitkomst

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

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

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



# Atelier 3

## Agenda 2h (19u – 21u)

### Deel I – Inzichten uit de analyse

13.00 – 13.15 Intro (15min)

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

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

**20.00 – 20.10 pauze (10min)**

### Deel II – Samen aan de slag

20.10 – 20.40 Break-out sessie (30min)

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

## Deelnemers

Externe stakeholders en project team Wonen Ruimte Stad

## Doel en vragen

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

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

## Uitkomst

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

### Groep 1: Stadsland.

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

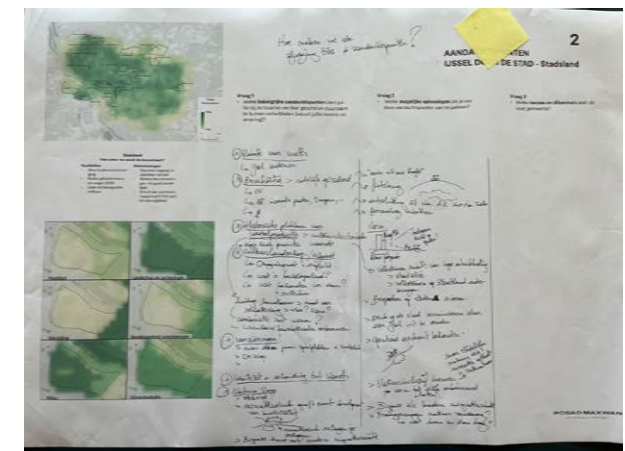
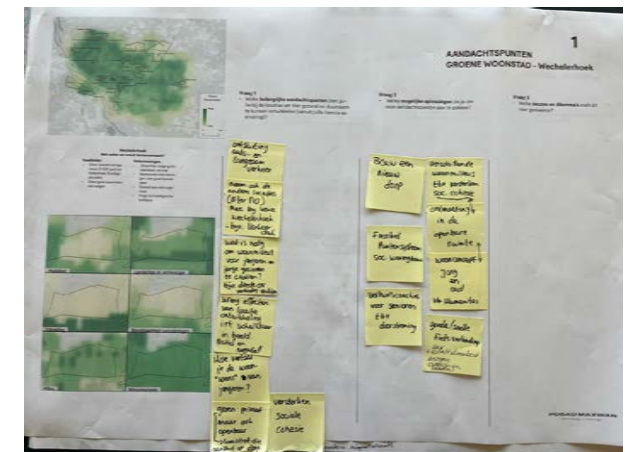
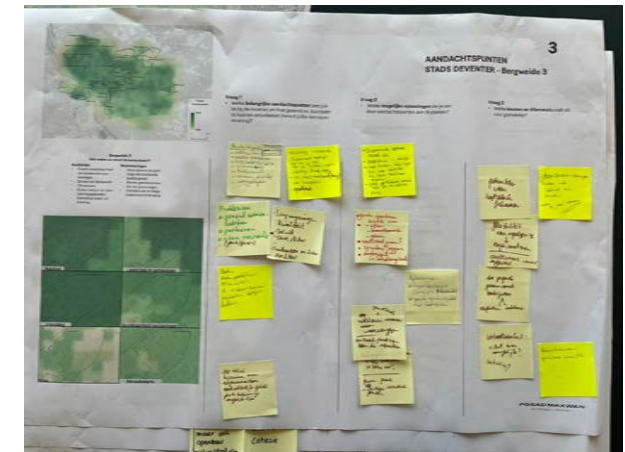
### Groep 2: Bergweide 3.

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

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

### Groep 3: Wechelerhoek.

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



# Bijlage 2: Kwantitatieve analyse

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

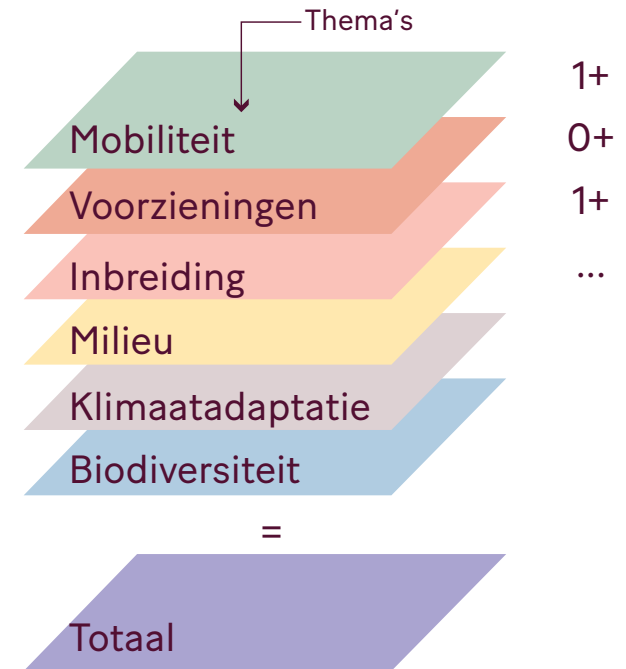
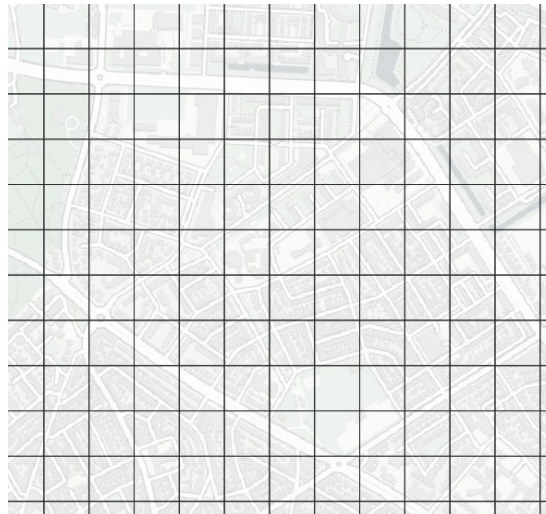


# Hoe werkt zo'n quickscan?

De data-analyse is als volgt opgebouwd:

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

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



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

# Themalaag: Mobiliteit

## Databronnen:

1. Bereikbaarheid treinstations (aangeleverd door Gemeente Deventer)
2. Bereikbaarheid bushaltes (aangeleverd door Gemeente Deventer)
3. Fietsnetwerk (aangeleverd door Gemeente Deventer)

## Hoe worden de gebieden van de gemeente gescoord?

- Bereikbaarheid van intercity station binnen 5, 10 en 15 minuten fietsen.
- Bereikbaarheid van sprinter station binnen 5, 10 en 15 minuten lopen.
- Bereikbaarheid van bushalte binnen 5, 10 en 15 minuten lopen.
- Afstand tot fietsnetwerk: 150 meter in de bebouwde kom, 300 meter in het buitengebied.



+



+



+



# Themalaag: Klimaatadaptatie

## Databronnen:

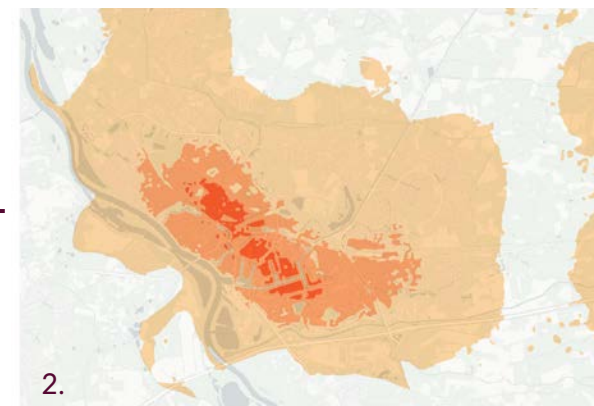
1. Overstromingsrisico (Klimaat-effectatlas Overstromingsdiepte middelgrote kans)
2. Hittestress (Klimaat-effectatlas Stedelijk hitte eiland)

## Hoe worden de gebieden van de gemeente gescoord?

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



+



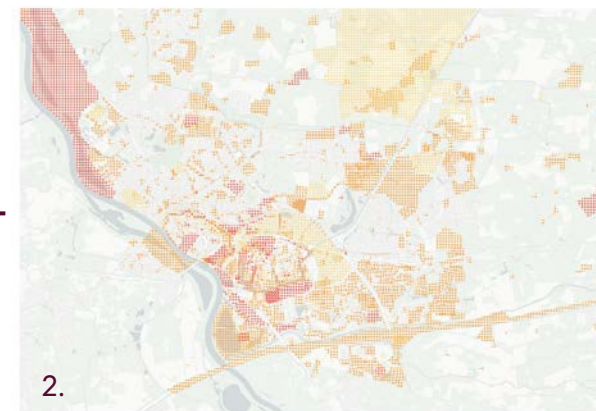
# Themalaag: Milieu

## Databronnen:

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



+



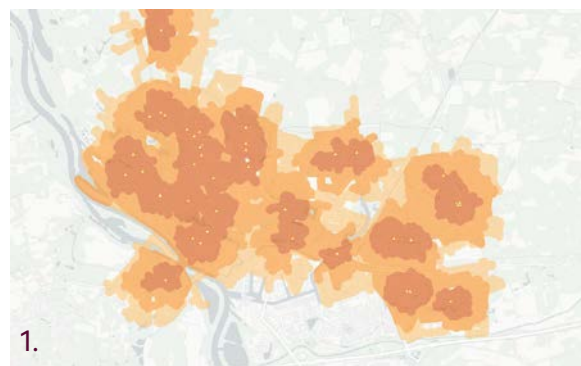
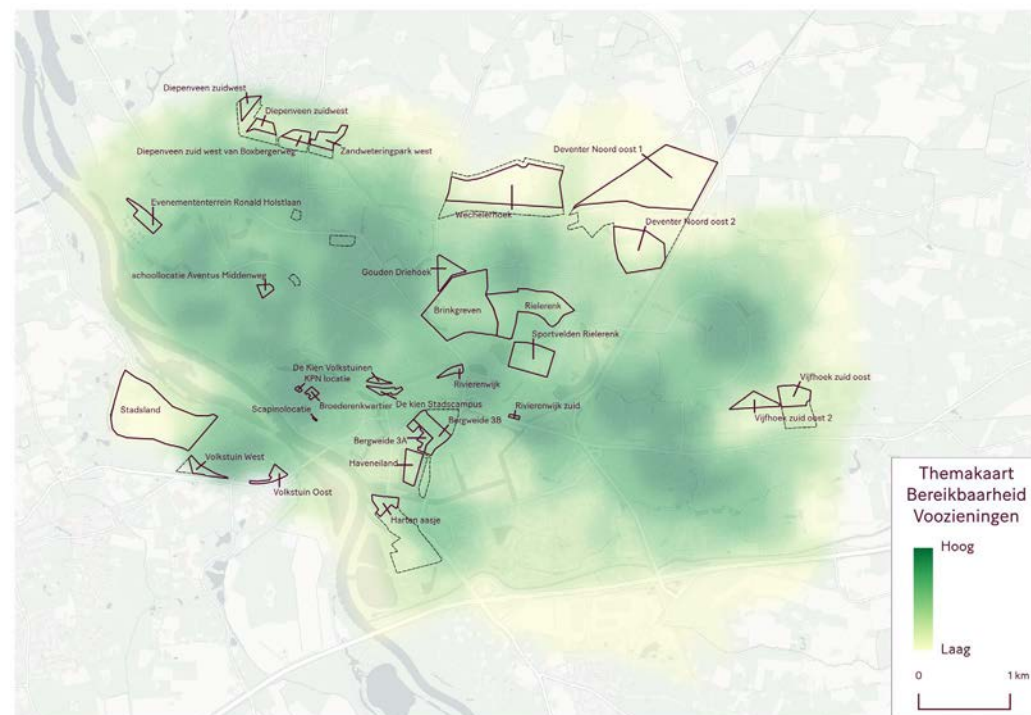
# Themalaag: Bereikbaarheid voorzieningen

## Databronnen:

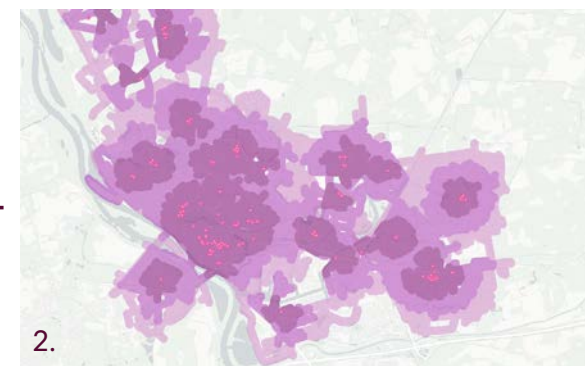
1. Basisscholen (aangeleverd door Gemeente Deventer)
2. Supermarkten (aangeleverd door Gemeente Deventer)

## Hoe worden de gebieden van de gemeente gescoord?

- Bereikbaarheid binnen 1km of 12' lopen



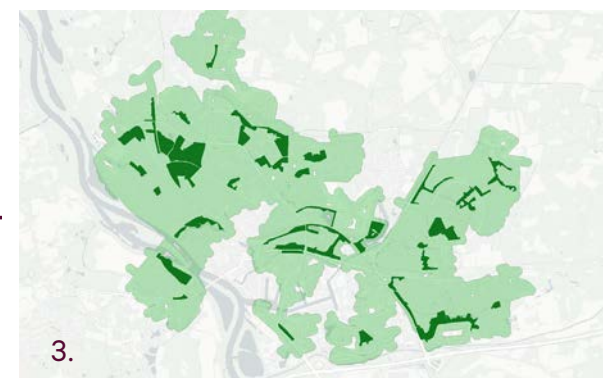
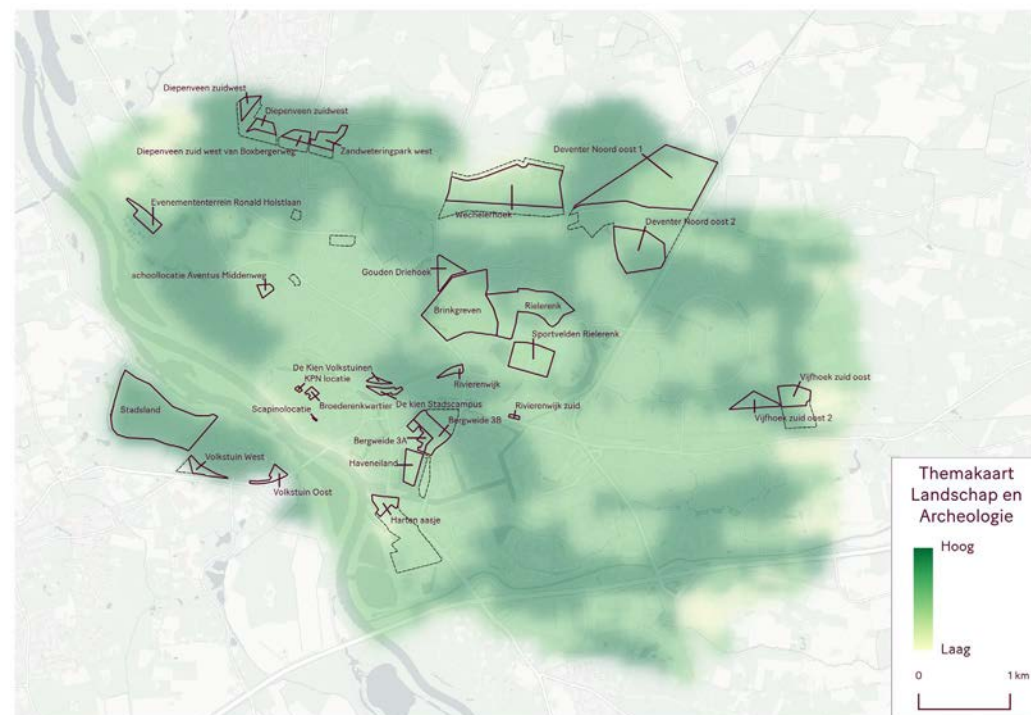
+



# Themalaag: Landschap en archeologie

## Databronnen:

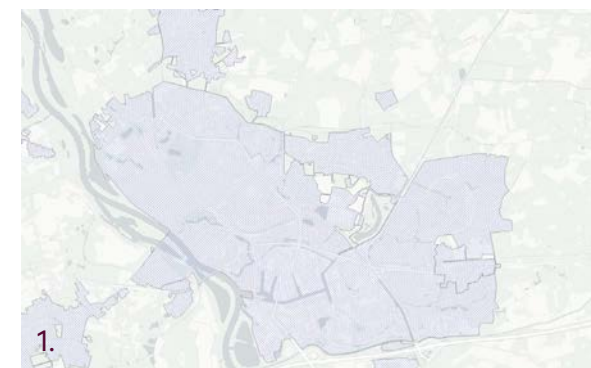
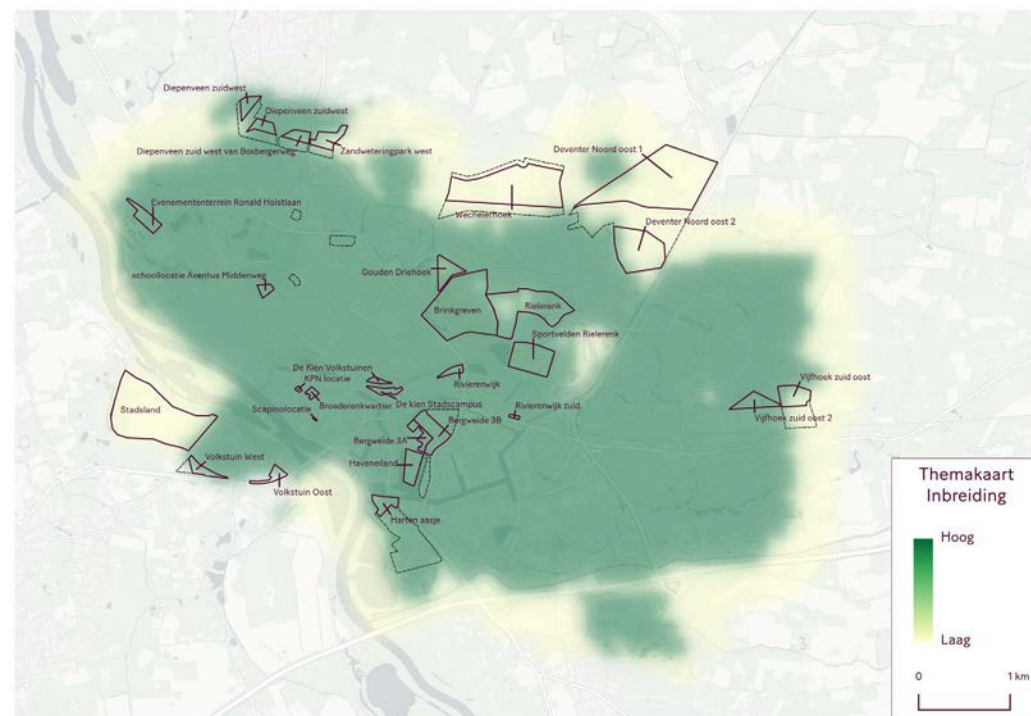
1. Archeologisch beschermde gebieden (aangeleverd door Gemeente Deventer)
2. NNN- en Natura2000-gebieden (Atlas van de leefomgeving)
3. Landgoederen (aangeleverd door Gemeente Deventer)



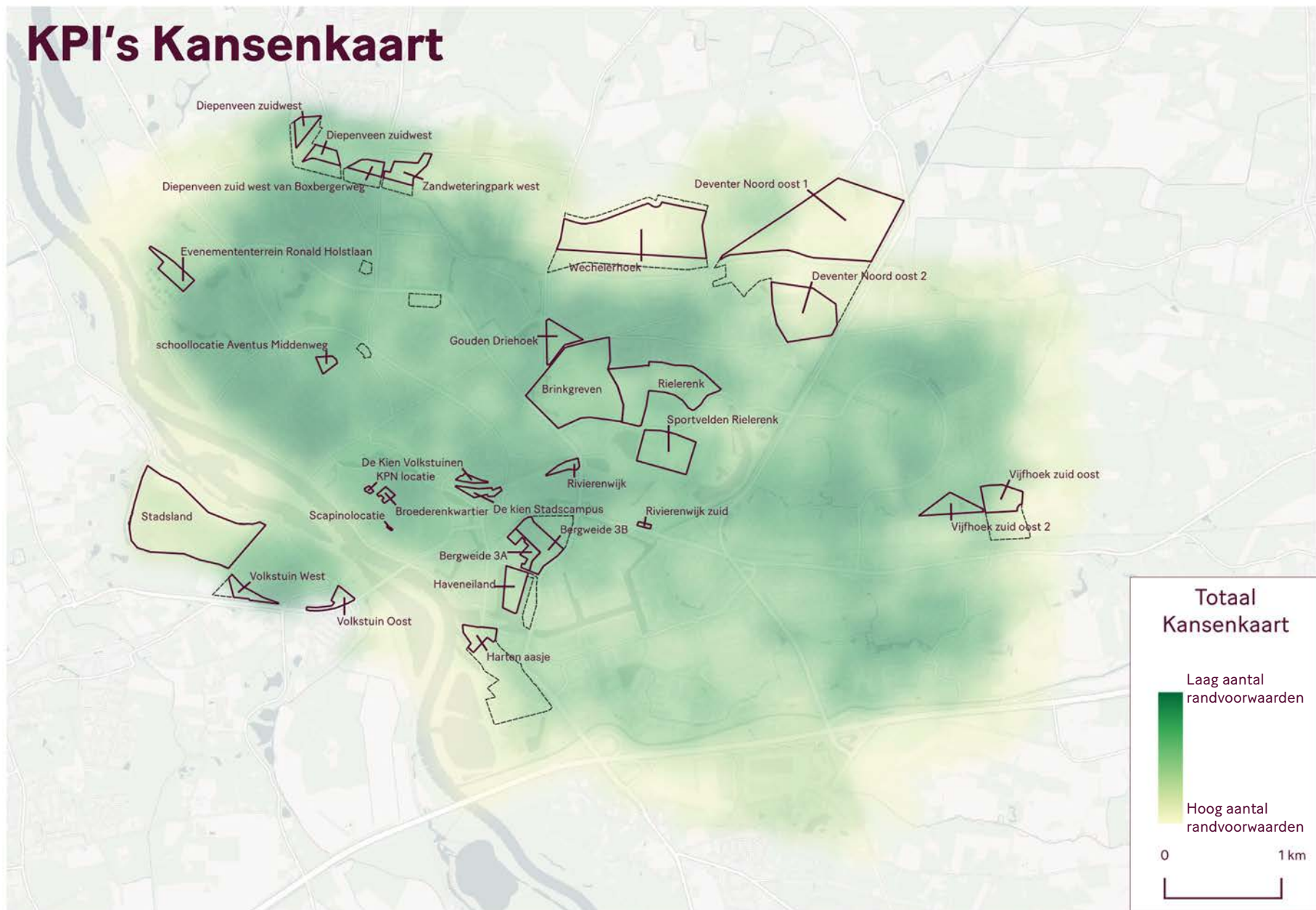
# Themalaag: Inbreiding

## Databronnen:

1. Bebouwde kom (BRT TOP10NL Plaats - bebouwde kom)



# Totale kaart





# Aandachtspunten per zoeklocatie

## Drie voorbeelden

### Stadsland

#### Kwaliteiten

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

#### Aandachtspunten

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

### Bergweide 3

#### Kwaliteiten

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

#### Aandachtspunten

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

### Wechelerhoek

#### Kwaliteiten

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

#### Aandachtspunten

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

