

Routekaart ruimte Deventer stad



Datum, 26 juni 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Impuls aan woningbouw	3
Continue bouwstroom	3
Samenhang.....	3
Routekaart ruimte Deventer stad	4
Participatie en maatschappelijke partners	5
Bijlagen.....	5
Bijlage 1: Verbeelding van de Routekaart wonen & ruimte Deventer	5
Bijlage 2: Tijdslijn besluitvorming routekaart wonen & ruimte Deventer	5
Bijlage 3: 'Globale verkenning woningbouwambitie stad Deventer', Urhahn juli 2021	5

Inleiding

In november 2018 heeft de raad de motie 'Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer' aangenomen. Vervolgens leidde dit tot een Plan van Aanpak Toekomst woningaanbod Deventer in april 2019. Op basis van gesprekken met maatschappelijke en economische partners in de stad zijn in januari 2021 5 groeistrategieën ter consultatie voorgelegd aan de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft gevraagd voor groeistrategie 4 'arbeidsmarkt versterken...én verjongen' de bijbehorende routekaart uit te werken. Dit gebeurt vanuit de 4 sporen 'wonen en ruimte', 'voorzieningen', 'arbeidsmarkt' en 'verjongen'.

Voor de stad Deventer betekent deze strategie een toename van het woning aanbod van 7.000 woningen om de autonome groei op te vangen, en 4.000 woningen om invulling te geven aan de versterking van de arbeidsmarkt en verjonging van de gemeente. Aangezien de ambitie voor de dorpen een toevoeging van circa 1.000 woningen betekent, houdt dit in dat voor de stad locaties voor 10.000 woningen gevonden moeten worden.

Impuls aan woningbouw

De stad ontwikkelt zich continu. Soms aangezet door ruimtelijke ambities van de gemeente (Steenbrugge, Eikendal), soms door initiatieven van derden (Geertruidentuin, Auping, Larenstein, Roto Smeets).

Het traject Wonen en Voorzieningen voegt hier een specifieke ambitie aan toe. Deze bestaat niet alleen uit de lange termijn ontwikkeling van woningbouw, mede gelet op het draagvlak voor voorzieningen. Deze bestaat ook uit een specifieke impuls voor woningbouwontwikkeling voor de huisvesting van jongeren en voor doelgroepen die samenhangen met een gezonde economie en arbeidsmarkt.

De benodigde woningbouwontwikkeling staat daarmee niet op zich zelf. Niet voor niets omvat het traject Wonen en Voorzieningen ook het spoor 'verjongen', 'economie' en 'voorzieningen'. Deze sporen communiceren met elkaar. Een woningbouwlocatie voor jongeren is alleen kansrijk als voorzieningen voor jongeren bestaan, er banen zijn voor deze jongeren en Deventer een aantrekkelijke culturele omgeving kan bieden. Meer dan in het verleden zal woningbouwontwikkeling een relatie leggen met deze randvoorwaarden.

Continue bouwstroom

Voor de gewenste woningbouwontwikkeling voor de stad Deventer is een ontwikkelstrategie nodig, zowel op hoofdlijnen als op locatieniveau. Dit zal tijd vergen. Er wordt hard gewerkt aan de ontwikkeling van locaties die al zijn aangemerkt als woningbouwlocaties en waarbij de planvorming gestart is. Dit geldt bijvoorbeeld voor Steenbrugge en het Sluiskwartier. Besluitvorming over deze locaties zal vooruitlopend op de strategie voor 2035 aan de orde zijn. Dat betekent niet dat hierbij geen rekening gehouden wordt met de ambities van Deventer en gewenste doelgroepen. Het betekent vooral dat deze ontwikkelingen gewoon door moeten gaan volgens de planning die nu in beeld is. Het zorgen voor tijdige besluitvorming over ontwikkellocaties in relatie tot een zorgvuldig afwegingsproces over nieuwe locaties, vergt een balans waarbij een continue bouwstroom als resultante wenselijk is.

Samenhang

Tegelijkertijd moet gewerkt worden aan de strategie van woningbouwontwikkeling tot 2035. Er is nu een eerste globale verkenning gedaan naar de theoretische plancapaciteit binnen de gedefinieerde typologieën woonmilieus (studie Urhahn). Er zal nog veel uitgezocht moeten worden voordat de raad het kader en een ontwikkelstrategie per locatie kan vaststellen. Onderweg zal er continu gemonitord moeten worden of we op koers zijn en of de gewenste ambities er mee geholpen zijn. Onvoorziene ontwikkelingen op een locatie of in de maatschappij kunnen effect hebben op het totale 'bouwwerk'.

Met name in de faseovergangen, maar ook door de jaren heen is het nodig om de ontwikkeling van de woningbouwlocaties te toetsen, de gewenste typologie van woningen en woonomgeving en de samenhang met de andere randvoorwaarden zoals voorzieningen, economie en verjonging.

Routekaart ruimte Deventer stad

In bijlage 1 is de verbeelding van de routekaart opgenomen. Fase 1 van de routekaart behelst een globale verkenning van mogelijke locaties in combinatie met het definiëren van typologieën woonmilieus en daaraan gecombineerd 'laadvermogen' (de hoeveelheid woningen per locatie).



Fase 1 speelt zich hoofdzakelijk af in het jaar 2021. De raad wordt in eerste instantie gevraagd om in september 2021 de ambitie voor Strategie 4, arbeidsmarkt en verjongen, met de bijbehorende woningbouwopgave te onderschrijven. Daarnaast wordt in de raad middels een wensen en bedenkingen sessie gevraagd om richting te geven aan de resultaten van de studie 'Globale verkenning woningbouwambitie stad Deventer', Urhahn juli 2021.

Vervolgens worden scenario's voor woningbouw uitgewerkt en de maatschappelijke meerwaarde van type locaties bepaald. Dit in relatie tot de gestelde ambities in de gekozen strategie arbeidsmarkt en verjonging, maar ook in relatie tot de ambities uit bijvoorbeeld de omgevingsvisie. Vanuit de discussie over dit totaal, welke in november 2021 wordt geagendeerd, wordt van de raad een richting verwacht welke als basis zal dienen voor Fase 2, de nadere verkenning.



In de nadere verkenning binnen fase 2 zal meer ingezoomd worden op de verschillende locaties. Vanuit de gegeven richting vanuit de raad zullen mogelijk meer of minder focus op bepaalde locaties komen te liggen, waardoor meer focus op meer kansrijke locaties komt te liggen. Locaties worden verdeeld in:

- Type 1: kansrijke locaties, dit zijn locaties waar op de gebruikelijke manier invulling gegeven kan worden aan de woningbouw opgave. Deze locaties kunnen als regulier project opgepakt worden met zijn eigen besluitvormingsprocessen zoals we dat kennen.
- Type 2: dit zijn locaties met randvoorwaarden, die mogelijk gerealiseerd kunnen worden vóór 2035. Deze locaties vergen nader onderzoek naar deze randvoorwaarden en consequenties. Dienen er functies verplaatst worden, infrastructuur aangelegd of belemmeringen verwijderd worden? In deze fase dient hier per locatie een beeld van gevormd te worden, zonder uitputtend te zijn. Het zijn nog geen 'projecten'.
- Type 3: dit zijn locaties als type 2, maar met een horizon die verder dan 2035 wordt geacht. Toch is het zinvol om deze mee te nemen in de overwegingen. Mogelijk zijn er opties om deze locaties te versnellen, indien gewenst, of zijn deze locaties geschikt, maar dan na 2035 en dan is het wellicht wenselijk er nu reeds aandacht aan te geven.

Daarnaast is het van belang om in deze 2^e fase de 'Deventer stedelijkheid', zoals die in de omgevingsvisie is beschreven en per locatie wordt toegepast, met elkaar te verkennen. Aan de hand van voorbeelden, referenties, massastudies en bestaande locaties zullen we met elkaar het gesprek aangaan dat zal leiden tot het definiëren van een gewenste vorm van stedelijkheid aansluitend op de bestaande kwaliteiten van de stad.

Aan het eind van deze 2e fase wordt gevraagd om:

- een aantal locaties aan te merken als regulier ontwikkeltraject omdat ze als kansrijk worden ingeschat;
- aan te geven welke locaties wel of niet door kunnen naar de uitwerking in fase 3;
- aan te geven welke locaties nog als nieuw aangemerkt moeten worden, dan wel nogmaals een nadere verkenning vergen (een locatie vergt een 'extra fase 2');

Naar verwachting kunnen de resultaten van fase 2 in het tweede kwartaal van 2022 worden voorgelegd aan de raad. Dit is vanzelfsprekend afhankelijk van het verloop van fase 1 en de omvang en diepgang van gevraagde onderbouwingen in de zoektocht naar nieuwe locaties voor woningbouw.



Voor de locaties die zijn aangemerkt als kansrijk onder voorwaarden, worden in fase 3 deze voorwaarden en consequenties verder uitgewerkt. Vervolgens wordt wederom de keuzes voorgelegd om al dan niet een locatie op te pakken als regulier project of nogmaals nader onderzoek uit te laten voeren. Daarnaast dienen aanverwant beleid en de omgevingsvisie mee te ontwikkelen met de ambities die volgen uit dit traject. Hiervoor zal gelijktijdig besluitvorming plaats moeten vinden om de ambities te borgen.

Participatie en maatschappelijke partners

In de lijn van het proces van de Omgevingsvisie worden de maatschappelijke partners betrokken bij een aantal processtappen binnen deze ambitie. Door een brede participatie en mogelijk een stadsdebat te organiseren kunnen kansen, bedreigingen en andere inbreng vroegtijdig in het proces meegenomen en meegewogen worden.

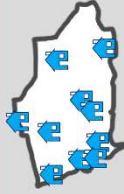
Bijlagen

- Bijlage 1: Verbeelding van de Routekaart wonen & ruimte Deventer
- Bijlage 2: Tijdslijn besluitvorming routekaart wonen & ruimte Deventer
- Bijlage 3: 'Globale verkenning woningbouwambitie stad Deventer',
Urhahn juli 2021

ROUTEKAART WONEN & RUIMTE DEVENTER

FASE 1

Globale Verkenning



MOGELIJKE
LOCATIES



QUICKSCAN IMPACT
PER LOCATIE

BESLUITEN RAAD

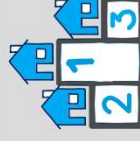
BEVESTIGING AMBITIE (11.000 WONINGEN)
RICHTINGGEVENDE BELEIDSKEUZES

FASE 2

Nadere Verkenning



- NADERE VERKENNING
NAAR LOCATIES
- BELEIDSKEUZES



INDELING LOCATIES

- TYPE 1. KANSRIJK
- TYPE 2. ONDERZOEKEN
- TYPE 3. NA 2035

BESLUITEN RAAD

AANGEPAST BELEID WONEN & RO
HERBEVESTIGING AMBITIE
(11.000 WONINGEN)

TYPE 1

▶ GO

OPPAKKEN ALS REGULIER
ONTWIKKELPROJECT

TYPE 2 & 3

NADER ONDERZOEK DOEN
IN FASE 3 :

- CONSEQUENTIES
- VOORWAARDEN

FASE 3 UITWERKEN



TYPE 2
ONTWIKKELVOORSTELLEN
SCHRIJVEN



TYPE 3
NADER ONDERZOEK

BESLUITEN RAAD

TYPE 2 PER LOCATIE

- ◻ NO GO LOCATIE VALT AF
- ◻ NOG NIET OPNIEUW FASE 3 DOEN

▶ GO
OPPAKKEN ALS REGULIER
ONTWIKKELPROJECT

TYPE 3 PER LOCATIE

NADERE BESLUITVORMING
OVER VERDER ONDERZOEK

2021

NU

STAND VAN ZAKEN PRESENTATIE
WONEN & RUIMTE DEVENTER

SEP

VASTSTELLEN ROUTEKAARTEN

- **WONEN & RUIMTE**
- VERJONGEN
- ARBEIDSMARKT
- VOORZIENINGEN

NOV

Globale Verkenning in Scenario's

2022

Q2

Nadere Verkenning

2023

Q2

Uitwerken Locaties

ROL RAAD



WENSEN & BEDENKINGEN
OVER 1^e GLOBALE VERKENNING

- WENSEN & BEDENKINGEN
OVER SCENARIO'S & LOCATIES
- RICHTINGGEVENDE BELEIDSKEUZES

- BESLUITVORMING OVER
KANSRIJKE LOCATIES
- BELEIDSKEUZES OVER TE
ONDERZOEKEN LOCATIES
- ONDERZOEKSVRAGEN VOOR
NIEUWE LOCATIES

- KEUZES OVER LOCATIES
& AANVERWANT BELEID
- RICHTINGGEVENDE BELEIDSKEUZES
OVER MIDDELLANGE & LANGE
TERMIJN-LOCATIES