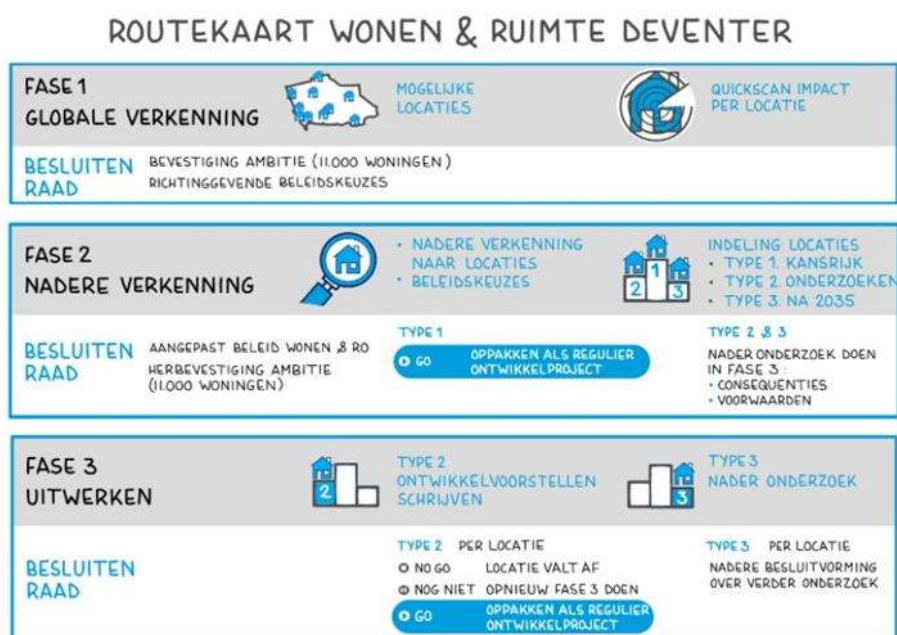


Plan van aanpak fase 3 Wonen Ruimte Stad

Inleiding

In de routekaart ruimte Deventer stad wordt de ambitie voor de woningbouwopgave voor de stad Deventer beschreven. Deze routekaart is – samen met andere routekaarten – in de raad van 22 december 2021 vastgesteld. De routekaart kent drie fases (de globale verkenning, de nadere verkennen en het uitwerken). De fases van de globale en de nadere verkenning (fases 1 en 2) zijn afgerond.

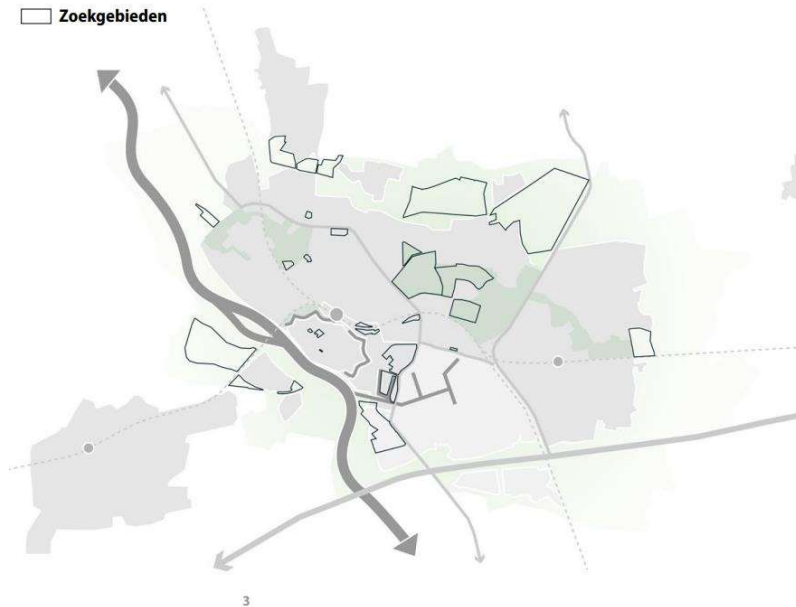
In de volgende fase komt het verder uitwerken van mogelijke woningbouwlocaties aan de orde. Dit betreft fase 3. In dit plan van aanpak komt aan de orde op welke wijze we komen tot nieuwe woningbouwlocaties voor de stad Deventer. Dit doen we mede op basis van de uitkomsten van de uitkomsten van fase 1 en 2.



Fase 1

Fase 1 (de globale verkenning van mogelijke locaties) is afgerond. Door middel van een raadsbesluit op 21 december 2021 is de ambitie van 11.000 woningen bevestigd. De ambitie voor Deventer gaat uit van 7.000 woningen voor de autonome groei en 4.000 extra woningen om invulling te geven aan de versterking van de arbeidsmarkt en verjonging van de gemeente. Een deel van de woningbouwopgave wordt in de dorpen gerealiseerd met een omvang van ca 1.000 woningen. In en om de stad gaat het om een toevoeging van 10.000 woningen tot 2035.

In de eerste fase Wonen Ruimte Stad (fase 1) is een groot aantal zoekgebieden verkend en vastgesteld: potentiële locaties voor woningbouw.



Zoekgebieden voor woningbouw

Uit die studie van fase 1 Wonen Ruimte Stad bleek dat alle zoekgebieden tezamen potentieel hebben voor meer woningen dan nodig is. Het lijkt of Deventer wat te kiezen heeft. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er nauwelijks 'makkelijke locaties' meer zijn. Nagenoeg alle locaties kennen belemmeringen door bijvoorbeeld waardevol gebruik, milieuhinder, het principe van bodem en water sturend, beperkingen in bereikbaarheid of concurrerende ruimteclaims.

Op basis van deze bevindingen wordt duidelijk dat er keuzes gemaakt moeten worden; waarbij ook de wijze van ontwikkelen (bijvoorbeeld meer klimaat adaptief) meegenomen moet worden in het maken van afwegingen.

Fase 2

In fase 2 Wonen Ruimte Stad is nader verkend voor welke doelgroepen we moeten bouwen, en welke kwaliteiten vanuit maatschappelijke organisaties en inwoners belangrijk vinden bij de keuzes en afwegingen voor nieuwe woningbouwlocaties.

Er zijn denkrichtingen opgesteld die die op hoofdlijnen duidelijk maken welke keuzes er te maken zijn. De uitkomsten van deze fase zijn door middel van een consulterende raadsmededeling gedeeld met de raad.

Consulterende raadsmededeling 31 mei 2023

De uitkomsten van fase 2 zijn door middel van een consulterende raadsmededeling op 31 mei 2023 gedeeld met de raad.

Aan de hand van de ambities uit het coalitieakkoord, de Omgevingsvisie 2019 en de uitkomsten uit de brede participatie is een afwegingskader opgesteld. Het afwegingskader geeft aan hoe we door middel van woningbouw kunnen bijdragen aan de maatschappelijke ambities van de stad en beschrijft ambities en thema's die in het vervolg bij de beoordeling van mogelijke woningbouwlocaties betrokken kunnen worden.

Wonen en samenleven

1. Sluit goed aan op de lokale en regionale woonvraag: jongeren, startende gezinnen en ouderen
2. 2/3 nieuwbouw in betaalbare segment; 30% sociale huur op totale woningvoorraad cf. rijksdoelstellingen
3. Gemengde buurten qua doelgroepen
4. Woonmilieus die aansluiten bij beoogde arbeidsmarkt: bijvoorbeeld hoger opgeleide stedeling
5. Woonaantrekkelijkheid door onderscheidende woonmilieus
6. Tijdigheid van de woningbouwproductie
7. Wonen nabij voorzieningen

Iedereen doet er toe

8. Versterkte buurtvoorzieningen en ontmoetingsruimten
9. Voldoende ruimte voor sport en bewegen

Ruimtelijke kwaliteit, stedelijkheid & landschap

10. Deventer stedelijkheid: verdicht en functiegemengd
11. Inbreiding boven uitbreiding
12. Behoud scherpe randjes van de stad
13. Ruimte voor innovatieve woonmilieus (als wonen op water; vragers-dragers-concepten; wooncorporaties, CPO)
14. Versterken groene stadsstructuur
15. Vitaal en bereikbaar buitengebied

Duurzame mobiliteit

16. Fietsgebruik stimuleren
17. Benutten vervoerswaarde openbaar vervoer/nabijheid
18. Minder auto's in de (binnen)stad, bestaande capaciteit auto-bereikbaarheid

Werkgelegenheid en economie

19. Voldoende bedrijfslocaties, onderscheidende werkmilieus

Duurzaam, toekomstgericht Deventer

20. Kansen voor energietransitie
21. Bodem-water-sturend
22. Klimaatadaptief, biodivers, natuurinclusief ontwikkelen

Concept afwegingskader

Voor het afwegingskader heeft de raad de volgende aandachtspunten benoemd:

- Aandacht voor de identiteit van Deventer
- Belang van goede speelplekken
- Toegang tot zorg
- Sterke buurtvoorzieningen en ontmoetingsruimtes
- Prioriteit bij kansen voor jongeren

In eerdere stukken wordt gesproken over het vaststellen van het afwegingskader in fase 2. In fase 3 worden voorgaande aandachtspunten meegenomen.

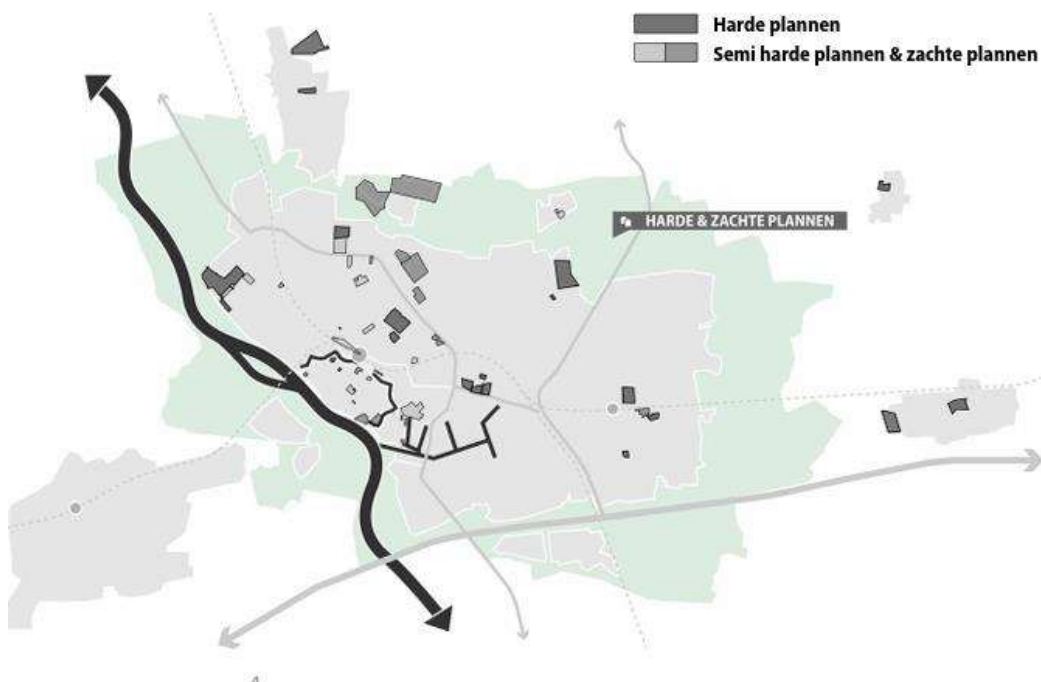
Voor het vervolg heeft de raad de volgende aandachtspunten benoemd:

- Blijf de raad tijdig betrekken, goede ervaring met technische bijeenkomst op 24 mei 2023
- Belang van participatie; werk uit waar de participatie over gaat
- Leg voor wat de keuzes en dilemma's zijn (versus alles uitwerken)
- Toon lef en ambitie

De raad heeft de drie aanbevelingen overgenomen:

1. Voor de kortere termijn (tot 2028) maximaal inzetten op de realisatie van harde, semi harde en zachte plannen.

Op dit moment heeft Deventer voor de stad nog een planvoorraad van ongeveer 6570 woningen (volgens de planningslijst februari 2023). Een deel daarvan is harde plancapaciteit (bestemmingsplan onherroepelijk: 1900 woningen). Het overige deel zijn plannen in diverse stadia van planvorming, de zogenaamde semi harde en zachte plannen. Dit zijn plannen die nog in de voorbereidende fase zitten. Met de huidige planvoorraad moet Deventer de komende jaren (tot 2028) de verschillende doelgroepen goed kunnen bedienen.



2. Voor de locatie Wechelerhoek de verkenning te starten of de locatie toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad.

Voor de locatie 'Wechelerhoek' heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg). Het voorkeursrecht is gevestigd op 15 september 2021. Dit verplicht grondeigenaars, als zij wensen over te gaan tot verkoop, de grond eerst aan de gemeente aan te bieden. Om het recht niet te laten verlopen moet er voor 15 september 2024 een structuurvisie of omgevingsvisie dan wel bestemmingsplan/omgevingsplan door de raad zijn vastgesteld voor het gebied. De verkenning is inmiddels gestart. Aan de hand van de verkenning kan bestuurlijk de afweging gemaakt worden of de locatie daadwerkelijk als woningbouwlocatie ontwikkeld kan worden.

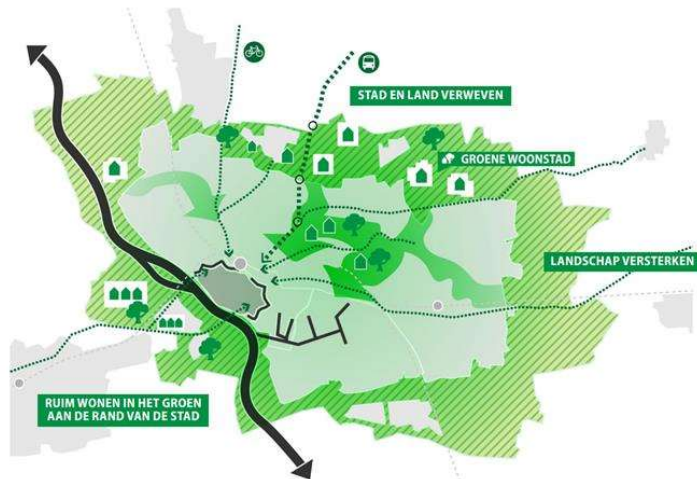
3. Om keuzes en afwegingen voor woningbouw te kunnen maken, moet in fase 3 de strategische keuze voor de langere termijn verder verkend worden (na 2028).

Om te komen tot nieuwe woningbouwlocaties zijn 3 denkrichtingen voor de verstedelijking verkend die op dit moment het speelveld aan verschillende mogelijkheden laten zien op het gebied van een aanvullend woningbouwprogramma.

Aan de hand van deze drie denkrichtingen voor de verstedelijking zijn de mogelijkheden van verschillende woonmilieus globaal in beeld gebracht. Het gaat om de denkrichtingen 'Groene woonstad', 'IJssel door de stad' en 'Stads Deventer'.

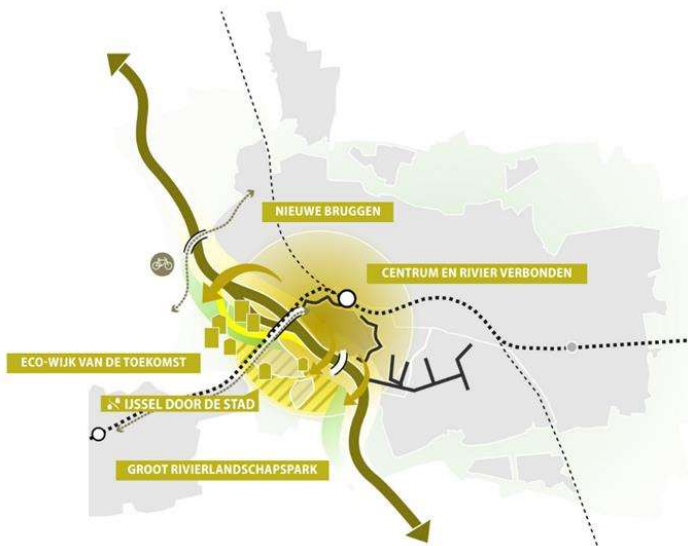
Bij de denkrichting voor de verstedelijking Groene woonstad ligt de nadruk op ruim wonen in het groen aan de rand van de stad.

DENKRICHTING 1 - GROENE WOONSTAD



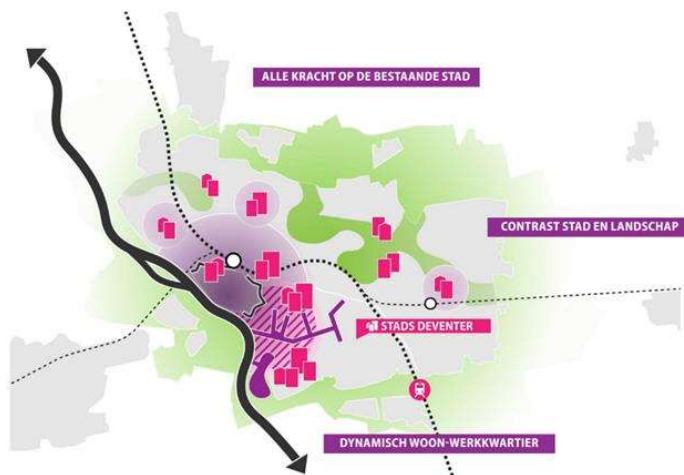
Bij de denkrichting voor de verstedelijking IJssel door de stad komt een nieuwe woonwijk aan de overkant van de IJssel, dit in combinatie met nieuwe verbindingen (fiets, auto) over de IJssel.

DENKRICHTING 2 - IJSSEL DOOR DE STAD



Bij de denkrichting voor de verstedelijking Stads Deventer gaat uit van verdere verstedelijking door middel van het realiseren van nieuwe woon- werkmilieus in de bestaande stad, veelal op korte afstand van het station en de centrale voorzieningen.

DENKRICHTING 3 – STADS DEVENTER



Fase 3 uitwerken denkrichtingen naar groeiscenario's voor Wonen

De denkrichtingen laten het speelveld vanuit de woningbouwopgave zien. In de denkrichtingen voor verstedelijking heeft nog geen confrontatie plaatsgevonden met andere beleidsvelden en opgaven.

Naast de verkenning voor nieuwe locaties voor woningbouw spelen binnen Deventer ook opgaven ten aanzien van economie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezonde leefomgeving, duurzame mobiliteit, energietransitie en vitaal platteland. Deze opgaven vragen ook om ruimtebeslag.

De keuzes hebben verder een directe relatie met andere thema's zoals (maatschappelijke) voorzieningen, economie en arbeidsmarkt. Omdat het toevoegen van 5.000 woningen grote invloed heeft op de bestaande infrastructuur van de stad dient dit onderdeel in de verkenningen verder uitgezocht te worden. Hier ligt een sterke relatie met de herijking van de visie hoofdwegenstructuur en het mobiliteitsplan binnenstad en periferie.

In fase 3 staat de uitwerking en de beoordeling van de denkrichtingen centraal. Daarbij worden de genoemde aandachtspunten vanuit de raadsbehandeling van 31 mei 2023 meegenomen. Bij de uitwerking en beoordeling van de denkrichtingen ligt er een relatie met een aantal lopende trajecten in Deventer. Deze zijn hieronder benoemd.

Onderdeel	Mogelijke relatie
Routekaarten: Wonen Ruimte Stad	Opgaven integraal in beeld brengen waardoor afwegingen en keuzes voor diverse opgaven in Deventer gericht gemaakt kunnen worden; opgave gericht op 5000 woningen na 2028. Relatie met afwegingskader woningbouw
Herijking visie Hoofdwegenstructuur & Integraal mobiliteitsplan binnenstad en periferie	HWS-proces bestaat uit twee fasen: Eerste fase betreft herijking visie hoofdwegenstructuur, rekening houdend met pijplijnprojecten op gebied van woningbouw (ca. 7.000). Besluit medio Q3 2023. Tweede fase (start hopelijk eind Q3 2023) betreft spiegelen WRS-scenario's aan HWS en koppelen aan haalbaarheidsonderzoek 3 ^e IJsselbrug.
Visie Landelijk gebied	Lopend traject, ook afhankelijk van landelijk en provinciaal beleid, bodem water sturend, als kader voor mogelijkheden ontwikkelingen.
Deventer 2040	Gericht op de identiteit (wat voor stad willen we zijn); heeft directe relatie
Energietransitie	Ruimte vraag inzichtelijk krijgen, procesmatige afstemming met RES, ruimtelijke inpassing en impact nationaal energiesysteem
Human Capital Agenda	In beeld brengen effect op de hoofdambitie "versterken arbeidsmarkt en verjongen" effecten op doelen van de HCA en het programma verjongen.
Ruimte voor werken	Op basis van rapport Buck richting gevende uitspraken en ambities: waar raken ambities elkaar: ruimtegebruik maar ook bouwen voor doelgroepen.
Woonvisie (inclusief woonzorgvisie)	Plan van aanpak gereed; inhoud moet afgestemd worden, gebruik maken van participatie WRS.
Hoogbouwvisie	Raakt de denkrichtingen, benoemen waar aan de orde en welke relaties er liggen.
Milieu-natuur en duurzaamheidsaspecten	Consequenties Milieu, natuur en duurzaamheid
Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie, beleidskader bodem en water sturend,	Randvoorwaardelijk, zowel in ontwerpend onderzoek, de beoordeling als in de uitwerking. Relatie met groenbeleid en beheer Opgaven bossenstrategie.

ruimtelijk afwegingskader klimaat adaptieve gebouwde omgeving, Beleidslijn grote rivieren en Integraal rivier Management	
Programma Gezondheid	Randvoorwaardelijk, ook thema in de OER
Leefomgeving	Algemeen onderdeel; zijn kwalitatief goede buitenruimte/ speelruimte te maken en te onderhouden? Ook behoud leefomgeving; groenblauwe structuren (stad en omgeving).
Zorg	Zal onderdeel zijn van planuitwerkingen: ruimtelijke impact inrichting van toekomstige zorg: zorgvoorzieningen, zorgwoningen, mantelzorg, enz.
Jeugd en Onderwijs	Onderdeel planuitwerkingen; bij de beoordelingen: niet alleen kijken naar ruimte voor/ behoefte aan woningbouw, maar ook inclusieve, ongedeelde, draagkrachtige wijken benodigde voorzieningen meenemen.
Jeugd en Onderwijs	Aansluiting bij het thema scholenbouw/ IHP
Nota Grondbeleid (in ontwikkeling)	Vanuit grondbeleid (positie) bepalen welke denkrichtingen, zoekgebieden voor de hand liggen en welke beperkingen aan de orde zijn.
Programma Ruimtelijke Ontwikkeling	Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit
Veiligheid	In beeld brengen consequenties (sociale) veiligheid.
Programma voorzieningen	Commerciële en maatschappelijke voorzieningen in samenhang.

Fase 3: Relatie met actualisatie Omgevingsvisie Deventer

Op 1 januari 2024 zal de Omgevingswet ingaan. Al het strategisch beleid met betrekking tot de leefomgeving zal te zijner tijd opgenomen moeten gaan worden in een Omgevingsvisie. Dit geldt ook voor de uitkomst van het visietraject Wonen Ruimte Stad. Het eindproduct van Wonen Ruimte Stad zal op dat moment ook worden betrokken bij de actualisatie van de Omgevingsvisie. Bij het opstellen van de Omgevingsvisie zullen de keuzes voor Wonen worden betrokken in een brede afstemming met de opgaven economie, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezonde leefomgeving, energietransitie en vitaal platteland. Bij het opstellen van de verschillende groeiscenario's zal daarom al afstemming zijn met de andere opgaven om te voorkomen dat er tegenstrijdige uitkomsten van visietrajecten zijn.

Opdracht fase 3 Wonen Ruimte Stad

De opdracht voor fase 3 Wonen Ruimte Stad luidt:

Stel een visie Toekomst Wonen Deventer op waarin verbeeld en beschreven wordt welke combinatie van de groeiscenario's het meest geschikt is om tijdig passende woonmilieus voor de woningbouwopgave van de stad Deventer te kunnen aanbieden.

Dit doen we door middel van het volgende:

- Verken de mogelijkheden voor woningbouw aan de hand van uitwerking van de denkrichtingen tot verder uitgewerkte groeiscenario's voor wonen;

- Breng per groeiscenario in beeld welke bandbreedte (laadvermogen) aan woningbouw mogelijk is, inclusief een verdeling van mogelijke woningbouwmilieus;
- Verken woonmilieus die nieuw zijn voor Deventer;
- Breng in beeld welke woonmilieus binnen welke tijdsspanne gerealiseerd kunnen worden;
- Benoem kansen en consequenties met andere opgaven (zoals werken, groenblauwe structuur, visie landelijk gebied, energietransitie, duurzame mobiliteit, voorzieningen enz.);
- Breng dilemma's en keuzes in beeld en leg deze bestuurlijk voor. Gebruik hiervoor het verbindingsoverleg;
- Stel een advies op (visie Toekomst Wonen Deventer) welke (combinatie) van de groeiscenario's het meest geschikt is voor de opgave om locaties te zoeken voor 5000 nieuwe woningen in de stad Deventer, inclusief een fasering.
- Het afwegingskader maakt onderdeel uit van de visie Toekomst Wonen Deventer;
- Betrek de visie Toekomst Wonen Deventer bij de actualisatie van de Omgevingsvisie Deventer.

Planning (op hoofdlijnen)

Activiteit	Tijd	Resultaat
Verkenning	Oktober-december 23	Inventarisatie en eerste schetsen
Uitwerkfase	Januari- maart 2024	Verdieping, participatie, afstemming ketenpartners
Dilemma's in kaart	Mei – juni 2024	Tussentijdse (bestuurlijke) consultatie over dilemma's
Opstellen eindadvies	Juni – september 2024	Rapportage over toekomst Woningbouw
Bestuurlijke behandeling	September-oktober 2024	Bestuurlijke behandeling visie Toekomst Wonen ter voorbereiding op de actualisatie van de omgevingsvisie

Participatie

We onderscheiden in deze fase de volgende groepen die tijdig inbreng moeten hebben in het proces. We werken dit uit in een participatie- en communicatieplan.

Wie	Doel
College en raad	Door middel van werksessie betrekken bij uitwerking kansen, belemmeringen en consequenties denkrichtingen. Informereren en consulteren Keuzes voor leggen

Wie	Doel
Onze professionele partners: <ul style="list-style-type: none"> • Provincie Overijssel en Gelderland? • Buurgemeenten (Voorst) DOWR/Stedendriehoek • Waterschappen • Rijkwaterstaat • Enexis • Landschap Overijssel, Landgoederen? • Adviesraad Natuur en Milieu • Vitens • PAR 	Ophalen kaders en randvoorwaarden Aanscherpen bevindingen, kansen en belemmeringen. Afstemming woningbouwplannen met gemeenten in omgeving

Wie	Doel
Maatschappelijke instellingen (lijst uit fase 1) Bewoners	Kansen en belemmeringen van groeiscenario's toetsen, reacties verwerken en inzichtelijk maken.

Organisatie

- Bestuurlijk opdrachtgever
- Ambtelijk opdrachtgever
- Projectmanager
- PT Wonen Ruimte Stad

Projectmanager
Ondersteuning
Beleidsadviseur Wonen
Communicatieadviseur
Beleidsadviseur mobiliteit
Beleidsadviseur Milieu en duurzaamheid
Beleidsadviseur Landschap
Beleidsadviseur Stedenbouw
Geo data engineer
Extern Bureau

- Atelier

Beleidsadviseur economie
 Ecoloog
 Juridisch adviseur gebiedsontwikkeling
 Planeconoom
 Adviseur archeologie
 Beleidsadviseur water en klimaatadaptatie
 Geodata engineer
 Beleidsadviseur energietransitie
 Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
 Beleidsadviseur Onderwijshuisvesting
 Programma Gezondheid
 Programmamanager Leefomgeving
 Programmaonderdeel manager Zorg (WMO)
 Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Inzet middelen

Team	Functie	Raming 2023	Resterend 2023
PRO	Projectmanager	500	200
PRO	Ondersteuning	150	100
BLD	Beleidsadviseur Stedenbouw	300	150
BLD	Beleidsadviseur Wonen	60	60
BLD	Beleidsadviseur Wonen	90	80
COM	Communicatieadviseur	50	40
BLD	Beleidsadviseur milieu en duurzaamheid	80	50
BLD	Beleidsadviseur Landschap	150	100
BLD	Beleidsadviseur mobiliteit	200	100
BLD	Geo data engineer	40	40
	Deelnemers atelier	250	200
	TOTAAL		1120
	Kosten (€ 100 per uur)		€ 112.000
	Externe kosten		€35.000
	Totaal		€ 147.000
	Ruimtelijke verkenningen Deventer (E6011154)		€ 112.000
	Dekking ten laste van programmering woningbouw fase 3 zoals opgenomen in de meerjarenbegroting (E6011153)		€ 37.000