

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Julianabuurt

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-002012	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	11-12-2018
Datum	22-11-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. Kolkman		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijsen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input type="checkbox"/> Openbaar	11-12-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Regiemanager	05-12-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
programmamanager a.i.	04-12-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	05-12-2018
Portefeuillehouder	04-12-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-12-13

### Bijlagen

ambitiedocument Julianabuurt

B & W d.d.: 11-12-2018

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van het 'Ambitiedocument Julianabuurt' en vrij te geven voor consultatie bij bewoners;
- 2 de nota en het besluit openbaar te maken.

### **Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

### **Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

### **Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

### **ADVIESRADEN:**

## Toelichting

### Inleiding

Sinds het begin van deze eeuw staat de stedelijke vernieuwing van Keizerslanden op de agenda. In het uitvoeringsplan Keizerslanden (2002) wordt gesteld dat: "grootschalige fysieke vernieuwing op korte termijn niet noodzakelijk zijn" in het Oranjekwartier. Wel zijn volgens het "Uitvoeringsplan Oranjekwartier" (2008) "gerichte investeringen in mensen, openbare ruimte en leefbaarheid, voorzieningen en woningen nodig".

Tien jaar na het verschijnen van het "Uitvoeringsplan Oranjekwartier", kan geconstateerd worden dat onvoldoende geïnvesteerd is. Het is een 'vergeten' buurt. Dit heeft in het Oranjekwartier, en nog specifiek in de Julianabuurt, geleid tot een rommelige openbare ruimte, onvoldoende passend woningaanbod, achterstallig onderhoud aan woningen én sociale problematieken. Het is tijd om daar wat aan te doen.

In de zomer van 2018 heeft de gemeente geconstateerd dat reeds bestaande overleggen tussen corporaties, woningeigenaren en projectontwikkelaars onvoldoende perspectief boden voor verbetering van de Julianabuurt. Daarop heeft de gemeente de regierol naar zich toe getrokken, met als doel om voor deze buurt stapsgewijs te komen tot uitvoeringsplannen die leiden tot verbetering van zowel het sociale als het ruimtelijke domein. Vier hoofonderwerpen (te weten sociale balans, woningaanbod, openbare ruimte en ruimtelijke identiteit) vormen al jaren de bouwstenen voor de ontwikkelingsideeën in de Julianabuurt. Gemeente en partners concludeerden afgelopen zomer dat de energietransitie extra aanleiding is om de Julianabuurt nu aan te pakken. Partners Woonbedrijf Ieder1 en Eigen Bouw willen de bestaande woningvoorraad verduurzamen en de gemeente heeft ambities in het kader van stadswarmte. Partner PHI/Hegeman is in beeld voor de ontwikkeling van de voormalige schoollocatie (na besluitvorming daarover door college in 2016) en onderschrijft eveneens de energie ambities.

Het nu voorliggende document is het ambitiedocument dat de gemeente in nauwe samenwerking met haar partners Woonbedrijf Ieder1, Eigen Bouw en PHI/Hegeman heeft opgesteld. Het is een opmaat naar een intentieovereenkomst tussen de partners met vervolgens uitvoeringsplannen. Alles in nauwe samenwerking met elkaar, maar ook zeker met de bewoners en omgeving zelf!

In de Julianabuurt zijn in de afgelopen jaren veel verwachtingen geschapen die men niet kon waar maken. De bewoners hebben recht op duidelijke communicatie en goed verwachtingenmanagement.

### Beoogd resultaat

Voor de Julianabuurt is het doel om zowel ruimtelijk als sociaal de buurt aan te pakken en te verbeteren. Om dat te kunnen bereiken is maatschappelijk draagvlak van belang. Daarom wordt het college verzocht om het ambitiedocument vrij te geven. Het vrij te geven document is noodzakelijk om met bewoners en sociale partners (zoals WIJ Deventer, Raster, gezinscoaches etc) te bespreken, om de verwoorde ambities aan te scherpen en met maatschappelijk draagvlak waar te maken. Het is eveneens de opmaat naar een hopelijk intensieve betrokkenheid van bewoners en sociale partners.

### Kader

Uitvoeringsplan Keizerslanden (2002)  
Uitvoeringsplan Oranjekwartier (2008)

### Argumenten voor en tegen

Ten behoeve van maatschappelijk draagvlak wordt verzocht tot vrijgave van het concept ambitiedocument.

### Extern draagvlak (partners)

Voorliggend concept ambitiedocument is opgesteld met eerder genoemde partners (Woonbedrijf Ieder1, Eigen Bouw en PHI/Hegeman). Met het vrijgeven van dit document worden bewoners, omgeving en sociale partners betrokken en gevraagd om hun mening en feedback. Bewoners en sociale partners worden intensief betrokken bij de totstandkoming van de uitvoeringsplannen.

### **Financiële consequenties**

Voorliggend ambitiesdocument heeft geen financiële consequenties. Eventuele investeringen en gevraagde financiële middelen worden nader uitgewerkt in de intentieovereenkomst en bijbehorende uitvoeringsplannen. Beide worden in een later stadium aan college en raad voorgelegd.

### **Aanpak/uitvoering**

Gemeente en partners zijn voornemens om in januari 2019 het concept ambitiesdocument voor te leggen aan bewoners, waarna op basis van de feedback een definitieve versie aan college en raad wordt voorgelegd.





Ambitiedocument 2018

# Julianabuurt

# Inhoud

1. Inleiding .....	3
2. Ambities .....	5
3. Van ambitiesdocument naar uitvoeringsplan .....	14

**Opgesteld door** gemeente Deventer ism Woonbedrijf Ieder1, Eigenbouw en PHI/Hegeman

**Onderwerp** Ambitiesdocument 2018 Julianabuurt

**Versie** 12 december 2018

# 1. Inleiding

## 1.1. AANLEIDING

De herstructurering van het begin van deze eeuw is grotendeels aan de Julianabuurt voorbij gegaan. In de afgelopen jaren is er wél meerdere malen én in diverse samenstellingen over aanpak en verbetering van deze Deventer wijk gesproken. 10 jaar na het verschijnen van een eerste uitvoeringsplan in 2008 kan worden gesteld dat er gerichte investeringen zijn gedaan in de openbare ruimte, máár ook kan worden vastgesteld dat de sociale balans, de visie op woningaanpak en openbare ruimte in de wijk onvoldoende aandacht heeft gekregen of ontbrak.

Het nu voorliggende document omschrijft de ambities van de gemeente Deventer voor de Julianabuurt (zie kaart 1.2 voor begrenzing). Deze ambities geven richting aan de gewenste verbeteringen van de wijk en de investeringen van de gemeente, de corporaties, energiemaatschappijen en andere woningeigenaren. Over deze ambities is tussen de partijen afstemming geweest en wordt met de bewoners van de buurt besproken.

De gemeente Deventer heeft het voortouw bij het opstellen van dit ambitiedocument voor de Julianabuurt. Zij doet dit samen met een aantal partners die veel woningen bezitten in de wijk: Woonbedrijf Ieder1 en Eigen Bouw. Daarnaast is de combinatie PH1/Hegeman een partner, vanwege de ambitie om één inbreidingslocatie te ontwikkelen in deze buurt (locatie voormalige school). De ambities die in dit document zijn benoemd, dienen vertrouwen te geven aan de gezamenlijke partners dat de verbetering van de buurt en daarbij gepaarde investeringen voldoende sociaal, ruimtelijk en financieel rendement opleveren om dit gezamenlijke traject te starten.

Dit document heeft de status van concept. In januari 2019 worden de beschreven ambities met de bewoners gedeeld en ontvangt de gemeente Deventer graag input op de ambities.

In het afgelopen decennium zijn verschillende studies gedaan naar de stand van zaken in de Julianabuurt. Die studies en andere bestaande documenten vormen de basis van dit ambitiedocument. In dit ambitiedocument wordt nog niet gesproken over de daadwerkelijke investeringen en de (financiële) daadkracht die de concretisering van de ambities vraagt van de gezamenlijke partners. Investeringsrollen en taken krijgen hun beslag in een intentieovereenkomst tussen de partners, waarna uitvoeringsplannen opgesteld worden en in deelgebieden gestart kan worden met uitvoering.



## 1.2. LIGGING PLANGEBIED EN BEGRENZING

Het plangebied van dit ambtiedocument betreft de Julianabuurt. Het betreft ambities voor bestaande grondgebonden woningen, portiekflats en de inbreidingslocatie 'voormalige schoollocatie'.



## 1.3. WERKWIJZE

Opsteller van dit document is de gemeente Deventer. Om tot een gedragen ambtiedocument te komen, waarin partners en bewoners zich eveneens kunnen vinden trekt de gemeente graag samen op. In diverse overleggen worden de partners betrokken bij de totstandkoming van het ambtiedocument en in een later stadium de intentieverklaring en de uitvoeringsplannen.

## 2. Ambities

Trots op de wijk, gevoel van verbondenheid en saamhorigheid. Een open en veilige leefomgeving waar iedereen zich thuis voelt. Dat zijn de ambities die we voor deze wijk graag willen bereiken.

Op 5 hoofdonderwerpen hebben we ambities geformuleerd die bijdragen aan de hoofdambitie voor deze buurt. Deze zijn tot stand gekomen op basis van reeds bestaande documentatie en nieuwe inzichten. De ambities worden voorgelegd aan bewoners. In een later stadium, bij de uitwerking van de ambities naar uitvoeringsplannen worden bewoners en maatschappelijke partners (zoals Raster, WIJ Deventer, gezinscoaches etc.) intensief betrokken. Maatwerk is de sleutel tot succes.

In dit hoofdstuk gaan we in op:

- Sociale balans
- Woningaanbod
- Openbare ruimte
- Ruimtelijke identiteit
- Energietransitie

De eerste vier onderwerpen zijn in andere woorden al eens beschreven in het “uitvoeringsplan uit 2008”. Deze onderwerpen van de ambitie zijn geactualiseerd en het onderwerp energietransitie is toegevoegd.

### 2.1. SOCIALE BALANS

#### 2.1.1. ANALYSE

- De Julianabuurt is op het eerste oog een rustige woonbuurt.
- In de Julianabuurt is sprake van relatief veel uitkeringen en subsidies voor zorg. Daarbij is de leefstijl van de inwoners meer en meer anoniem, is er sprake van veel eenzaamheid en gevoelens van onveiligheid.
- In deze buurt in het algemeen - en in sommige complexen in het bijzonder - is er sprake van een concentratie van bewoners met sociale en financiële problemen. Daar komt bij dat er vele talen gesproken worden en dat een deel van de bewoners het Nederlands slecht of niet beheerst.
- De huidige bewoners van de Julianabuurt zijn gericht op hun eigen groep, hebben daar een prettige sociale relatie mee en tolereren eveneens andere mensen.
- De binding van bewoners met elkaar én met de leefomgeving wordt steeds minder. Bewoners voelen zich minder verantwoordelijk voor al datgene wat leeft in hun buurt. Er is regelmatig sprake van drugsoverlast en mensen voelen zich relatief onveilig. De sociale problematiek groeit.
- Huishoudens met lage inkomens zijn oververtegenwoordigd en de groep mensen zonder werk wordt groter.
- De sociale problematieken verschillen per complex. Over het geheel genomen is de conclusie dat sociale problematieken zich meer voordoen in de zogenoemde portiekflats dan op andere plekken in de buurt.
- De huidige stedenbouwkundige opzet van de portiekflats en grondgebonden woningen dragen niet bij aan het gevoel van een veilige en sociale buurt, omdat er weinig tot geen zicht is op openbare ruimte.
- Er zijn onvoldoende huisvestingsmogelijkheden voor ouderen met een zorgvraag. Aanvullend daarop zijn de beperkte ontmoetingsplekken voor ouderen.
- Er zijn onvoldoende ontmoetingsplekken voor jongeren, deze zoeken daarom ‘hangplekken’ die leiden tot sociale onrust.



### 2.1.2. AMBITIE

- Door middel van woningdifferentiatie wordt menging van culturen, inkomen, leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling geambieerd. Dit sluit aan op de gemeentelijke woonvisie die uitgaat van menging van woonvormen en -categorieën in de wijken.
- Meer binding van bewoners met de buurt creëren, door onder andere aanpassing van het toewijzingsbeleid. In een nieuw toewijzingsbeleid zetten de partners in op een mix van nieuwe bewoners. Enerzijds bewoners die de intentie hebben voor een lange periode in de wijk te blijven wonen en anderzijds bewoners die urgent een woning nodig hebben en niet per sé lang willen blijven wonen in deze buurt.
- In de openbare ruimte blijft er ruimte voor “ontmoeten en spelen” en de kwaliteit daarvan wordt verbeterd ten opzichte van de huidige plekken (zie ook de paragraaf over openbare ruimte).
- Ten behoeve van een sociale en veilige buurt is ‘ontmoeten voor de deur’ belangrijk. Daarvoor is het o.a. wenselijk dat het directe oogcontact tussen de woonkamers en de straat wordt verbeterd. Op veel plekken is dit directe contact beperkt doordat er schuurtjes in de voortuinen zijn geplaatst. Door het verplaatsen van de schuurtjes naar bijvoorbeeld de achtertuin is er weer rechtsteeks oogcontact tussen woonkamer en straat. Deze ruimtelijke verandering is het meest gewenst in de Juliananstraat en de Beatrixstraat (zie ook paragraaf ruimtelijke identiteit).
- Voor een sociale en veilige buurt is een plan van aanpak voor de portiekflats nodig. Het betreft hier geen fysieke ingrepen, maar samen met bewoners wordt onderzocht hoe door middel van een sociale aanpak een verbetering kan worden aangebracht.
- De ontmoetingsplekken voor ouderen en jongeren die zijn gerealiseerd vanuit het verbeterplan Oranjekwartier uit 2008 blijven intact en worden, waar nodig, kwalitatief verbeterd. Naast een kwalitatieve verbetering van ontmoetingsplekken is het voor jongeren van belang hierin ook een kwantitatieve slag te slaan.
- Speciale aandacht gaat uit naar het in stand houden van een buurtvoorziening voor alle inwoners van de wijk in combinatie met het buurthuis wat van oudsher bedoeld en bestuurd is door de Molukse gemeenschap.
- Voor een buurt waarin meer sociale cohesie wordt gestimuleerd is het van belang dat de initiatieven van bewoners een serieuze steun in de rug krijgen van het sociale team en de gemeente. Samen met het sociale wijkteam en andere maatschappelijke partners wordt een sociaal plan uitgewerkt.

## 2.2. WONINGAANBOD

### 2.2.1. ANALYSE

- In het woonbeleid van de gemeente Deventer wordt gestreefd naar wijken en buurten met een gedifferentieerd aanbod van woningen, voor diverse inkomenscategoriën, levensfasen en leefstijlen. De huidige verdeling tussen huur- en koopwoningen is redelijk te noemen, evenals de verdeling tussen grondgebonden woningen en portiekflats.
- In de Julianabuurt is in het huursegment echter sprake van een eenzijdig aanbod van grotendeels sociale huurwoningen in de laagste verhuurcategorie. Deze woningen bevinden zich in de portiekflats. Het hogere huursegment bevindt zich in de grondgebonden woningen.
- Het merendeel van de woningen in deze buurt is in bezit van de verhuurders Woonbedrijf Ieder1 en Eigen Bouw. Onderhoud aan een deel van deze woningen is, gezien de huidige staat, op korte termijn noodzakelijk.
- Er is een relatief groot aantal woningen voor mensen met een urgentieverklaring, deze bevinden zich in de portiekflats.
- Veel mensen vertrekken binnen een relatief snelle periode. De mutatiegraad in de portiekflats is hierbij hoger dan bij de grondgebonden woningen. Een deel van de woningen van Woonbedrijf Ieder1 zijn “lotingwoningen”. Deze worden vaak bewoond door mensen die op korte termijn een woning nodig hebben en niet per sé voor deze buurt als woonplek kiezen. Deze mensen hebben vaak minder binding met hun woonomgeving.

### 2.2.2. AMBITIE

- Betaalbare sociale huurwoningen worden behouden in de buurt. Het betreft hier huurwoningen in diverse huur categorieën. Hier is immers veel vraag naar in Deventer. Tegelijkertijd wordt gestreefd naar een differentiatie van het woningaanbod. Te denken valt aan een toevoeging van sociale koop, koop én huur in de hoogste huurcategorie. Bestaande grondgebonden woningen en de ontwikkellocatie worden hier voor ingezet. Aantallen en locatie worden met partners en bewoners besproken.
- Op de inbreidingslocatie van de voormalige schoollocatie wordt ruimte geboden aan grondgebonden koopwoningen voor diverse leefstijlen. Bij deze woningen komt de woonkamer aan de straatkant/voorzijde. Mocht blijken dat ten behoeve van de doorstroom van bewoners op deze locatie behoefte is aan sociale huur, dan behoort dit ook tot de mogelijkheden.
- Er wordt een kleine hoeveelheid woningen toegevoegd die mensen zelf kunnen afbouwen (kluswoning). Zo is het mogelijk om voor een relatief lage prijs toch een passende woning te kopen en naar eigen investeringsvermogen en tempo te kunnen afbouwen.
- Speciale aandacht gaat uit naar het toevoegen van woningen voor alleenstaanden en ouderen die niet per sé in een gezinswoningen willen wonen.
- Een deel van de grondgebonden eigendommen van de verhuurders in de buurt komt in aanmerking voor omvorming naar andere huurcategorieën. Aantallen en locatie worden met partners en bewoners besproken.
- De herontwikkeling van het Piekfijnplein wordt nagestreefd. De plaatselijke snackbar voorziet in een behoefte en is daarom belangrijk om te behouden. Voor de overige panden wordt sloop/nieuwbouw voorzien. De ambitie is om hier woningen in de middeldure huur of koop te realiseren.



## 2.3. OPENBARE RUIMTE

### 2.3.1. ANALYSE

- De inrichting van de openbare ruimte is rommelig. Openbaar groen en speelplekken hebben achterstallig onderhoud en er is in een aantal woonblokken onvoldoende parkeergelegenheid rondom de woningen. In deze bouwblokken zijn de brede trottoirs open gesteld voor verkeer en parkeren wat onduidelijke situaties oplevert.
- De stedenbouwkundige structuur van de buurt is niet helder:
  - voor- en achterkanten van woningen wisselen per blok af
  - er grenzen verschillende typen schuttingen van achtertuinen aan de openbare weg, dat levert een rommelig beeld op
  - de infrastructuur geeft geen duidelijk onderscheid tussen trottoir, rijweg en parkeerruimte
- De huidige ligging en structuur van een groot deel van de woningen is niet optimaal doordat bergingen in de voortuin zijn gesitueerd, voordeuren slecht zichtbaar zijn en er vanuit de woningen beperkt zicht is op de straat. Dit heeft effect op het gebruik en de beleving van de openbare ruimte. Dit geldt voor zowel de grondgebonden woningen als de portiekflats.
- De gemeente Deventer werkt in het kader van haar MJOP aan de buurtaanpak van de Julianabuurt. Diverse straten en openbare ruimtes (deel Julianastraat en de Kon. Wilhelminalaan) zijn de afgelopen jaren heringericht. De Bernardstraat en een deel van de Marijkestraat staan op de planning voor herinrichting het komende jaar. Ook voor de overige straten is de komende jaren geld beschikbaar voor herinrichting.
- In de wijk wordt afval opgehaald via het Diftar systeem. De wijk kent enkele 'hotspots', plekken waar het afval in het zicht is komen te liggen. Dit geeft een onwenselijk en vervuilend straatbeeld.
- In de Bernardstraat wordt een omvangrijke pilot uitgevoerd om op vier verschillende manieren regenwater af te koppelen en te infiltreren. Ook de Marijkestraat wordt begin 2019 afgekoppeld en andere straten volgen. Daarnaast wordt overbodige bestrating omgevormd naar groenvlakken.

### 2.3.2. AMBITIE

- Voor de openbare ruimte stellen we gezamenlijk met project- en maatschappelijke partners én bewoners een uitvoeringsplan op waarin de hoofpzet in vormgeving en gebruik wordt vastgelegd. Hierin onder andere aandacht voor groen en bewegen. Het uitvoeringsplan draagt zorg voor een heldere en leesbare structuur, vindt een eenduidige oplossing voor parkeerplaatsen, voor veilige wandel- en fietsroutes en voor plaatsen voor ontmoeting. We streven er naar om de gastvrijheid - daar waar de wijk bekend om staat - te faciliteren met een goede openbare ruimte structuur. De hoofdstructuur van de wegen in de wijk wordt aangepakt, de binnentuinen krijgen een opknopbeurt, de verkeersveiligheid, speelgelegenheden en de parkeergelegenheden worden naar de maatstaven van deze tijd opnieuw in het straatbeeld geplaatst. Ook het plein rondom de kerk krijgt in dit plan aandacht voor herontwikkeling.
- Ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte worden, op basis van het genoemde uitvoeringsplan ondergrondse infrastructuur voor waterleiding, stadsverwarming en riolering ontworpen.
- Wat betreft de afvalinzameling gaat de gemeente Deventer in het eerste kwartaal van 2019 inventariseren welke maatregelen getroffen kunnen worden om afvalproblematiek te verminderen.



## 2.4. RUIMTELIJKE IDENTITEIT

### 2.4.1. ANALYSE

- De huidige buurt kenmerkt zich door:  
Een onduidelijke ruimtelijke structuur door het ontbreken van hiërarchie in de straten.



De hiërarchie van het Oranjekwartier is onduidelijk

- Een rommelig beeld van de straten door de vele achterkanten van tuinen die hier aan grenzen. Daarnaast hebben veel woningen de berging in de voortuin staan. Deze twee aspecten maakt het dat er beperkt oogcontact is tussen woningen en de straat waardoor de straat er anoniem bij ligt.
- Het rommelige beeld wordt extra versterkt doordat er op de hoeken van de bouwblokken garages staan.
- In het hart van de buurt staat een klein winkelcentrum. De snackbar heeft veel aanloop en geeft rond etenstijd reuring aan het plein. De rest van de winkels lijken weinig tot geen aanloop te hebben. Het gehele gebouw, winkels en bovenwoningen ziet er sleets en vergeten uit.







## 2.4.2. AMBITIE

### Vooraf

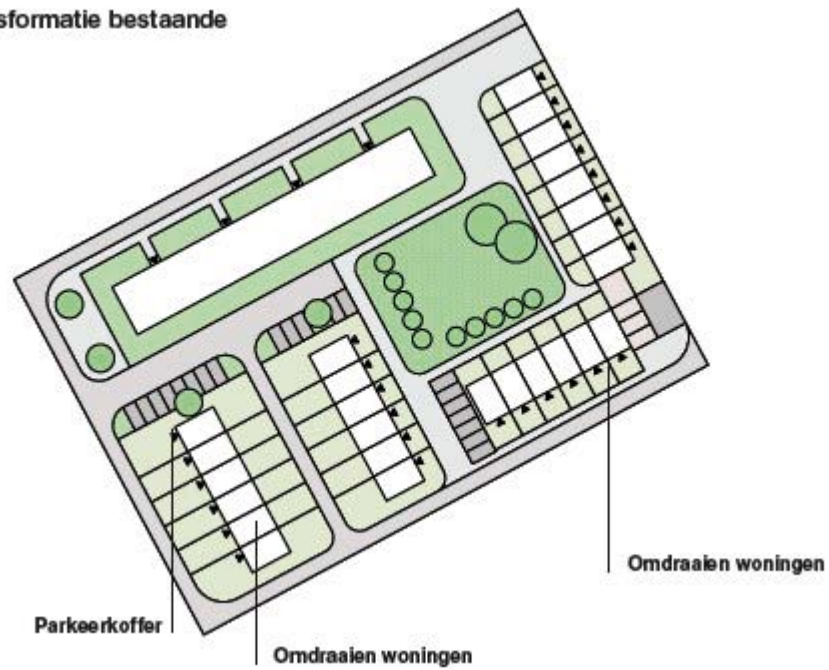
Uit de analyse blijkt dat de er qua ruimtelijke identiteit het nodige te verbeteren valt en dat die deels afhankelijk is van de ambities en mogelijkheden in de openbare ruimte en het woningaanbod. De ambitie is om dit zeer geleidelijk te doen en niet met grootscheepse sloop en nieuwbouw aan de slag te gaan. Het tempo van ruimtelijke ingrepen wordt bepaald door het respecteren van huurcontracten van huidige bewoners. De huidige bewoners zijn belangrijk in de sociale netwerken van de buurt. Daarnaast wordt het tempo ook bepaald door de financiële mogelijkheden van de partijen die hier bij betrokken zijn.

De omvorming gaat dus geleidelijk, de hier geschetste ambities hebben een horizon van 10 jaar. Gezien deze lange periode ligt er nu ook geen blauwdruk waarin precies vermeld staat wat er wanneer gaat gebeuren. Dit ambitiedocument schetst de hoofdlijnen, welke gezamenlijk met partners en bewoners nader uitgewerkt moeten worden. Rollen, taken en tijdsplanning worden opgenomen in de uitvoeringsplannen.

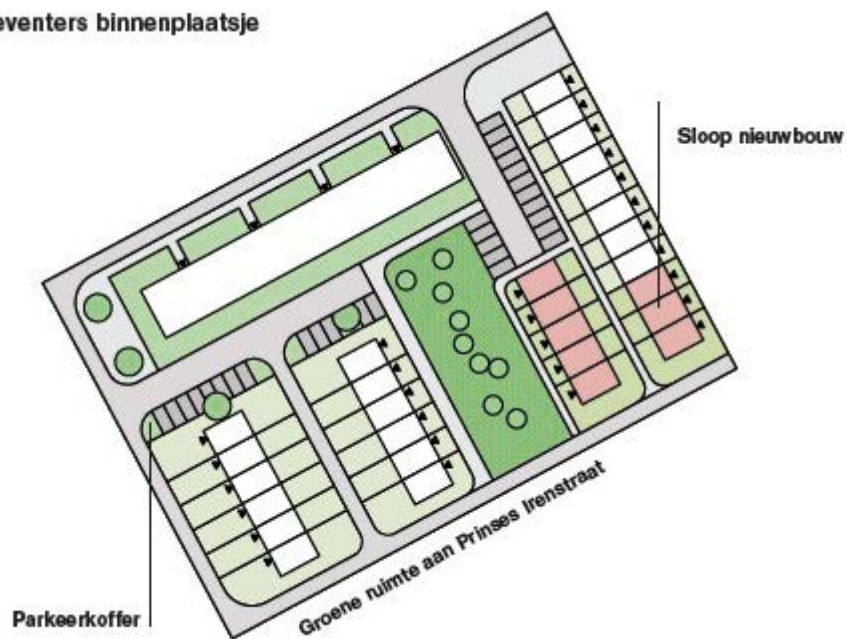
- De ontwikkeling van de voormalige schoollocatie biedt kansen voor de buurt om een bijdrage te leveren aan de geschetste ruimtelijk ambities. Deze inbreidingslocatie is de katalysator van de ontwikkelingen. Bij de verkaveling dienen er in ieder geval veel voorkanten van woningen georiënteerd te zijn op de straten rondom. De ontwikkeling van de voormalige schoollocatie maakt een groene route mogelijk tussen de school de Panta Rhei en het Zandweteringpark.
- De Julianastraat en de Beatrixstraat zijn de straten die het sociale en ruimtelijke hart van de buurt vormen. Ingrepen, zoals het omdraaien van woningen en schuurtjes uit de voortuinen halen, zijn noodzakelijk zoals ook al eerder benoemd in vorige paragrafen.
- De voorgestelde ruimtelijke ingrepen als schuren naar de achtertuin of het omdraaien van woningen, hebben grote gevolgen voor het achterliggende hof en de bebouwing daar omheen. Wellicht wordt deze in een aantal gevallen kleiner of grenzen hier alleen nog achterkanten van tuinen. De ingrepen die deze ambitie stelt moeten ook altijd bekeken worden op consequenties voor de rest van het bouwblok.
- In de paragraaf over het woningaanbod is al aangegeven dat er gestreefd wordt naar woningdifferentiatie. Dit heeft ook invloed op de ruimtelijke identiteit. Eveneens is verwoord dat een deel van de grondgebonden woningen een achterstand heeft in onderhoud. Deze twee aspecten samen maken de weg vrij om een deel van de woningen aan te pakken en bijvoorbeeld de schuren naar de achterkant te verplaatsen of de woning in zijn geheel “om te draaien”. Dit zijn forse ingrepen die een andere financiële onderlegger vergen van de woningen, bijvoorbeeld door de huur te verhogen of deze woningen om te zetten naar een koopsegment. Ten behoeve van de ruimtelijke identiteit is het ook niet nodig om dit overal toe te passen. Locaties voor deze ontwikkeling worden nog vastgesteld.
- De ruimtelijke ambities die hier gesteld worden zijn algemeen van aard. Bij de toepassing ervan moet gekeken worden wat de effecten zijn. Zo nodig moet maatwerk toe gepast worden voor hoekwoningen of specifieke blokken. Overleg met bewoners en partners is nodig om maatwerk te leveren om de ruimtelijke ambitie uit te werken.
- Een aantal garageblokken biedt ruimte om deze om te vormen naar woningbouw, en zo een aantal belangrijke plekken in de ruimtelijke structuur te markeren. Het omvormen van garages naar een woningen heeft de nodige gevolgen voor de omgeving voor het bouwoppervlak en bijv. parkeerplaatsen. Het ligt dan ook voor de hand om deze omvorming in te zetten in die bouwblokken rondom hoven waar ook andere ruimtelijke ingrepen plaats vinden.



### Optie 1 Transformatie bestaande woningen



### Optie 2 Deventers binnenplaatsje



Twee voorbeeldverkavelingen van hetzelfde bouwblok waarbij woningen worden omgedraaid (optie 1), al dan niet in combinatie met sloop/nieuwbouw en bebouwing hoeken met woningen in plaats van garages (optie 2)

- Herontwikkeling van het Piekfijnplein, zoals eerder omschreven is gewenst. Aangrenzend aan de huidige panden ligt een plein. Dit plein wordt betrokken bij de herontwikkeling en wordt in gezet voor woningbouw.

## 2.5. ENERGIETRANSITIE

### 2.5.1. ANALYSE

- In de Julianabuurt wordt, uitgezonderd van enkele particulieren, geen gebruik gemaakt van duurzame energiebronnen.
- De huidige infrastructuur is niet ingericht op de toekomstige energietransitie waarvoor de overheid en maatschappij staan. Eén van de energievraagstukken voor de wijk betreft de alternatieve duurzame warmtevoorziening wanneer woningen en andere gebouwen in de toekomst worden afgekoppeld van het aardgas.
- Voor zowel collectieve warmtevoorzieningen (zoals via een laagtemperatuur warmtenet in combinatie met warmtepompen of een hoogtemperatuur warmtenet), als voor individueel elektrische oplossingen zal aanpassing van de energieinfrastructuur in de wijk noodzakelijk zijn (i.c. uitbreiding van bestaand warmtenet en verzwaring van het electriciteitsnet).
- Het is onvoldoende duidelijk of bewoners zich bewust zijn van ontwikkelingen in de energietransitie en open staan voor aanpassingen in de huishoudens en/of infrastructuur.
- Verzwaring van het electriciteitsnet heeft onder meer tot gevolg dat er door de netbeheerder meer transformatiehuisjes in de wijk moeten worden geplaatst wat uiteraard zijn effect heeft op het ruimtebeslag in de wijk (25m<sup>2</sup> per trafo-unit). Nu is dit 1 trafo-unit per 500 woningen met een gemiddelde vraag van 1kW; Enexis rekent op een vervijfvoudiging van de gemiddelde vraag wanneer voor de verwarming van woningen in de wijk wordt gekozen voor een all-electric oplossing.
- Onder het Wezenland ligt een hoofdleiding van het warmtenet Keizerslanden. Dit warmtenet (eigendom van Ennatuurlijk) wordt binnen een aantal jaren verduurzaamd. Hiervoor is een nieuw ketelhuis noodzakelijk.

### 2.5.2. AMBITIE

- In het project Fossielvrij en Betaalbaar Wonen Deventer (FBW) vragen partners van de gemeente Deventer (woningcorporaties, provincie, Enexis) een regierol om de 14.000 huurwoningen te verduurzamen. We stimuleren het om de Julianabuurt voorop te laten gaan in de aanpak.
- Conform de WetVET worden de inbreidingslocatie (voormalige schoollocatie) en eventueel Piekfijnplein gasloos opgeleverd en ambiëren we deze aan te sluiten op het warmtenet. Hiervoor wordt een businesscase opgesteld rondom een warmtenet en alle technische, sociale en financiële aspecten die hier onderzoeksmatig onderdeel van uitmaken.
- De mogelijkheid om de nieuwbouwlocatie te koppelen aan de uitbreiding van het bestaande warmtenet biedt mogelijkheden om de bestaande woningen in de Julianabuurt hiervan te laten profiteren. Immers, de aansluiting van meer woningen op het warmtenet, zal de de businesscase voor het warmtenet versterken.
- De mogelijkheid om te investeren in de nieuwe inbreidingslocatie zoals hierboven genoemd, brengt met zich mee dat de gemeente Deventer het hele gebied graag in 2025 gasloos wil opleveren. De gemeente Deventer spreekt de ambitie uit dat haar partners bij aanpassing van bestaande woningen en/of sloop nieuwbouw al zoveel mogelijk uitgaan van het gasloze principe.



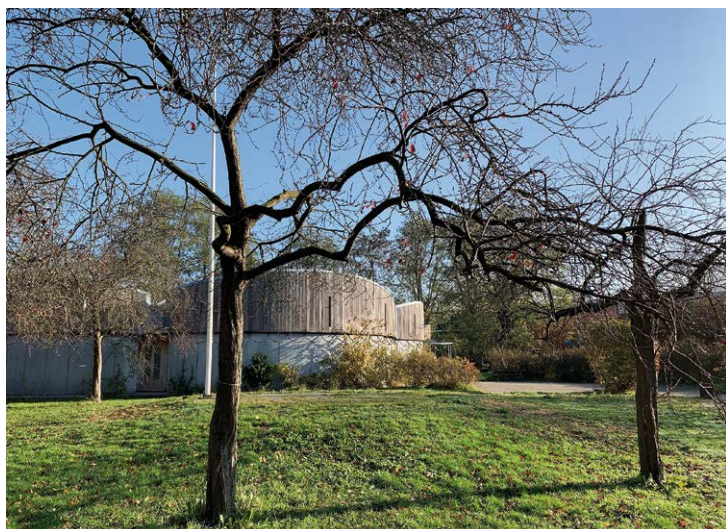
# 3. Van ambitiedocument naar uitvoeringsplan

## 3.1. VERVOLG

In december 2018 organiseert de gemeente Deventer in samenwerking met Eigen Bouw en Woonbedrijf Ieder1, een bewonersavond om het ambitiedocument voor te leggen en input op te ontvangen. Op basis van opmerkingen en bevindingen van bewoners wordt het ambitiedocument aangescherpt.

Aansluitend op het proces om te komen tot dit ambitiedocument worden door de partners in het gebied gezamenlijk de uitvoeringsplannen opgesteld waarin tussen deze partners de intenties met de bebouwde en onbebouwde omgeving, alsmede de sociale interventies worden vastgelegd. De huidige partners blijven eveneens partner in de uitvoering. Vooruitlopend op deze uitvoeringsplannen wordt in sommige delen van de buurt al gestart met het aanpakken van achterstallig onderhoud.







## Colofon

Uitgave	Gemeente Deventer
Tekst	Gemeente Deventer
Vormgeving	AMGdesign Deventer

December 2018

**Persbericht**  
**14 december 2018**

## **Intensieve aandacht voor Julianabuurt**

**Hoe kan de Julianabuurt in Deventer mooier, leuker en duurzamer? De gemeente gaat met bewoners en partners in gesprek om dat in beeld te krijgen. Het doel is om de buurt aan te pakken en op diverse manieren te verbeteren.**

De basis voor de aanpak van de wijk is een ambitiesdocument. Dit is het uitgangspunt, waarmee de partijen kijken hoe het op ruimtelijk en sociaal gebied beter kan. Gemeente en partners leggen in januari 2019 een concept ambitiesdocument voor aan bewoners, waarna op basis van de feedback een definitieve versie volgt voor besluitvorming door college en raad.

### **Schade inhalen**

“Er moet iets gebeuren in de Julianabuurt”, vindt wethouder Jan Jaap Kolkman. “In het uitvoeringsplan Oranjekwartier uit 2008 stond al dat er gerichte investeringen nodig zijn in mensen, openbare ruimte en leefbaarheid, voorzieningen en woningen. Dat is nooit gebeurd, dus we hebben in deze wijk schade in te halen.”

### **Aandacht**

Door de achterstallige aandacht is de Julianabuurt rommelig als het gaat om de openbare ruimte. Er is onvoldoende passend woningaanbod, woningen zijn slecht onderhouden en er spelen sociale problemen. Kolkman: “Er is de afgelopen jaren al veel verbeterd in de wijk Keizerslanden, dit gedeelte is nu aan de beurt.”

### **Regie gemeente**

In de zomer van 2018 heeft de gemeente geconstateerd dat reeds bestaande overleggen tussen corporaties, woningeigenaren en projectontwikkelaars onvoldoende perspectief boden voor verbetering van de Julianabuurt. Daarop heeft de gemeente de regierol naar zich toe getrokken. Het concept ambitiesdocument is opgesteld in nauwe samenwerking met Woonbedrijf Ieder1, Eigen Bouw en PHI/Hegeman. Het is een opmaat naar een intentieovereenkomst en uitvoeringsplannen.

### **Kans**

De aanpak heeft vier hoofonderwerpen: woningaanbod, openbare ruimte, sociale balans en ruimtelijke identiteit. Kolkman: “De energietransitie, die overal in Deventer van belang is, komt daar nu bij. Die biedt een uitgelezen kans om alle onderwerpen in één keer goed aan te pakken.” Partners Woonbedrijf Ieder1 en Eigen Bouw willen de bestaande woningvoorraad verduurzamen en de gemeente heeft ambities in het kader van stadswarmte.