

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-RM

Onderwerp

Gebiedsprogramma Keizerslanden

1- Notagegevens

Notanummer 2020-001883
Datum 28-10-2020
Programma:
05 Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder Weth. De Geest
Weth. Grijsen

2- Bestuursorgaan

B & W 17-11-2020
 Raad --
 Burgemeester --

College van B & W

- Burgemeester - Weth. Grijsen
- Weth. De Geest - Weth. Verhaar
- Weth. Walder - Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	17-11-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.
regiemanager	11-11-2020
wethouder	12-11-2020
wethouder	11-11-2020

par.	
<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
BIS Openbaar	
Status	Definitief 2020-11-25

Bijlagen

Gebiedsprogramma Keizerslanden
Aanbiedingsbrief Woningbouwimpuls 2e tranche

B & W d.d.: 17-11-2020

Besloten wordt:

- 1 Het gebiedsprogramma Keizerslanden vast te stellen;
- 2 In te stemmen met de subsidie-aanvraag woningbouwimpuls 2e tranche voor een bedrag van circa € 6,5 mln;
- 3 de aanbiedingsbrief Aanvraag 2e tranche woningbouwimpuls gemeente Deventer vast te stellen
- 4 de raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad;
- 5 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

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Tussen de vooroorlogse wijken rondom de binnenstad en het buitengebied liggen de naoorlogse wijken. Alhoewel de na-oorlogse wijken een goede basisstructuur kennen, komen er de komende jaren ook grote uitdagingen en opgaven op deze wijken af. Het gaat hierbij om de vergrijzing, meer kleine huishoudens, de inclusieve samenleving en de ongedeelde stad, de energietransitie en klimaatadaptatie. Hierbij willen we de woon- en leefkwaliteit en het voorzieningenaanbod op peil te houden en waar mogelijk verbeteren. Daarnaast willen we de mogelijkheden voor woningbouw in de bestaande stad gebruiken om de omliggende wijken te versterken en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan de opgaven van de stad.

Al deze vraagstukken en opgaven vallen de komende jaren samen in Keizerslanden. Keizerslanden is een grote en belangrijke woonwijk in de na-oorlogse wijken van Deventer. Op diverse deellocaties kunnen de komende jaren woning gebouwd worden of kunnen woningen geherstructureerd worden. Wij ondersteunen de doorontwikkeling van diverse deellocaties binnen Keizerslanden. Hiermee verruimen we het woningaanbod voor een ongedeelde samenleving en verstevigen we de sociale structuur van de wijk.

Naast het investeren in woningbouw vraagt dit ook om investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving, voorzieningen, herstructurering/transformatie van bestaande buurten, verduurzaming en beleidsmatige afwegingen. Hierbij kiezen we voor een buurtgerichte aanpak. Met een buurtgerichte programmering leggen we de basis om de diverse opgaven tegelijkertijd mee te nemen (werk met werk maken). Het gaat hierbij om zowel fysieke als sociale maatregelen die we aan elkaar verbinden. Het al aanwezige warmtenet in deelgebieden biedt de kans dit uit te breiden om zo nieuwbouwwoningen en bestaande woningen verder te verduurzamen.

Het gebiedsprogramma Keizerslanden brengt samenhang in de doelen op het sociaal én het fysiek vlak van de verschillende deellocaties in de wijk en maakt de vertaling naar de ruimtelijke opgaven en investeringen in het gebied, zodanig dat het geheel groter wordt dan de som der delen.

Zo kunnen we Keizerslanden doorontwikkelen naar de toekomstbestendige wijk die wij voor ogen hebben in de Omgevingsvisie.

Het gebiedsprogramma biedt Deventer de mogelijkheid voor 2 subsidies in aanmerking te komen.

- De eerste subsidie-kans betreft de woningbouwimpuls van het Rijk voor € 1,0 miljard. De 2e tranche loopt tot uiterlijk 23 november 2020.
- De tweede subsidie-kans betreft het investeringsbesluit wonen, retail ruimte en (binnen) steden van de provincie Overijssel. Hierbij wordt met name gefocust op circulair, flexibel en aanpasbaar bouwen in het Oranjekwartier.

Beoogd resultaat

Een investeringsimpuls voor de ambitie om Keizerslanden in 2030 samen met coalities in de wijk te transformeren tot een aantrekkelijke levensloopbestendige, duurzame en klimaatbestendige wijk, met een focus op vitale ouderen, een nieuwe generatie jongeren én met maatwerk voor specifieke doelgroepen.

Die transformatie zorgt ervoor dat de huidige bewoners prettig en passend kunnen wonen en het trekt nieuwe bewoners aan. Oude én nieuwe bewoners creëren samen de basis voor een levendige, aantrekkelijke wijk met een goed voorzieningenaanbod, mogelijkheden om te ontmoeten en een sterke sociale infrastructuur

Hiermee is Keizerslanden in 2030 de grootste stadswijk van Deventer waar iedereen zich thuis voelt.

Kader

- Omgevingsvisie Deventer september 2019
- Woonvisie Deventer 2018
- Woonakkoord Oost
- Provinciaal investeringsvoorstel wonen, ruimtelijke kwaliteit, retail en (binnen) steden
- Woningbouwimpuls van het Rijk

Argumenten voor en tegen

Het gebiedsprogramma legt de basis om integraal te gaan sturen op de grote opgaven die de komende jaren op Keizerslanden aankomen. Dit gebiedsprogramma moet sturen op de integraliteit van de uitvoering.

Dit gebiedsprogramma past in de structuur van programma's onder de omgevingswet en kan worden gezien als gebiedsuitwerking van de ambities uit de Omgevingsvisie.

Door het vaststellen van het gebiedsprogramma kan Deventer ook voldoen aan de voorwaarden van het Rijk voor de aanvraag woningbouwimpuls. De aanvraag dient namelijk te voldoen aan de eis dat de projecten geografisch, beleidsmatig en organisatorisch één geheel vormen. Daarnaast moet het gaan om minimaal 500 woningen waarbij de bouw moet starten voor 2023.

Door de aanvraag kan Deventer in totaal in aanmerking komen voor circa € 6,5 mln subsidie van het Rijk. De subsidie zal gebruikt moeten worden voor de uitvoering van maatregelen ter dekking van publieke kosten, die de woningbouw versnellen in Keizerslanden en de hiervoor benodigde maatregelen in de leefomgeving (openbare ruimte en infrastructuur).

Versnelling van de woningbouw in Deventer is nodig. De druk op de woningmarkt is hoog. Recente prognoses wijzen uit dat de woningbouwopgave in Deventer, net als in heel Nederland, groter is dan ten tijde van de Woonvisie het geval leek.

De aanvraag bij het Rijk is ook relatief gezien efficiënt. Het Rijk heeft € 1,0 mld beschikbaar voor de versnelde bouw van 65.000 woningen. Dit komt neer op ca € 15.000 per woning. De Deventer aanvraag zit rond de € 5.000 per woning.

Nadeel van de subsidie-aanvraag is wel dat we nu onder hoge druk een gebiedsprogramma hebben gemaakt. Enkele gebiedspartners hebben meegelezen maar uitgebreide participatie en afstemming met partners en belanghebbenden hebben niet plaatsgevonden.

Daarnaast kostte het veel tijd en energie om de financiële onderbouwing voor de Woningbouwimpuls aanvraag voor te bereiden. Als gemeente hebben wij namelijk geen integrale gebiedsexploitaties voor Keizerslanden.

Extern draagvlak (partners)

De provincie steunt onze aanvraag voor de woningbouwimpuls bij het Rijk (2e tranche).

Het Rijk heeft in de voorbereiding nadrukkelijk verzocht om een aanvraag in te dienen voor de 2e tranche woningbouwimpuls, nadat de 1e tranche succesvol voor Deventer is geweest.

Diverse partijen betrokken bij de ontwikkeling van Keizerslanden staan achter de aanvraag, hetgeen is opgenomen in een steunverklaring.

De ambitie in het gebiedsprogramma komt overeen met de Omgevingsvisie die met veel partijen in de samenleving tot stand is gekomen.

Financiële consequenties

Het vaststellen van het gebiedsprogramma Keizerslanden heeft geen financiële consequenties.

De besluiten voor de uitvoeringsmaatregelen en projecten zullen separaat worden voorgelegd.

Voor de volgende projecten wordt een woningbouwimpuls subsidie aangevraagd bij het Rijk:

- Steenbrugge
- Oranjekwartier
- Ludgeruskwartier (met Roelantflatlocatie en van Heetenstraat)
- Auping-Markekwardier (Marke Noord en Auping)
- Verdubbeling Oldenielstraat
- Al deze projecten kennen publieke onrendabele toppen (PORT's).

Voor de volgende projecten wordt een investerings subsidie aangevraagd bij de provincie:

- Oranjekwartier

De co-financiering voor de subsidie-aanvragen bestaat uit reeds gereserveerde middelen in de programmabegroting.

Hierop is één uitzondering. De co-financiering van de verdubbeling van de Oldenielstraat nog niet in de begroting geregeld. Indien subsidie-aanvragen worden gehonoreerd, wordt voorgesteld de vrijvallende middelen hiervoor te reserveren. Desalniettemin zal er een resterende dekking van € 5,5 gevonden moeten worden voor de verdubbeling. Hierbij wordt ook gekeken naar een provinciale bijdrage.

Aanpak/uitvoering

Na besluit van het college zullen de subsidie-aanvragen worden ingediend.

Indien de subsidie(s) gehonoreerd worden, zal de begroting technisch moeten worden aangepast.

Eveneens zal gestart moeten worden met de definitiefase van het project verdubbelen van Oldenielstraat en de lobby bij de provincie. Bij de dan eerst volgende kwartaalrapportage zal een eerste voorbereidingskrediet tbv de definitiefase worden aangevraagd om te kunnen starten.

In de definitiefase van de van Oldenielstraat zal zorgvuldig gecommuniceerd moeten worden met de buurt en de raad over de vervolgstappen. Afhankelijk van het verdere ontwerp zal er hoe dan ook sprake zijn van een forse ingreep op de persoonlijke levens van diverse huishoudens. Na de definitiefase zal de raad een go/no go beslissing worden voorgelegd.

De overige voorbereiding kan worden opgepakt vanuit de bestaande projectorganisaties.

Ten behoeve van toekomstige aanvragen wordt wel geadviseerd meer te gaan werken met integrale gebiedsexploitaties, ook in situaties waarbij er sprake is van een externe ontwikkelaar. Dergelijk exploitatie-overzichten bieden overzicht over de publieke kosten, ondersteunen onderhandelingen en bieden meer kansen voor subsidies.

Daarnaast zal de voorbereiding starten voor de 3e tranche van de woningbouwimpuls van het Rijk (voorjaar 2021) en de 2e fase van het investeringsvoorstel ruimte, wonen, (binnen)steden en retail van de provincie Overijssel.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Gebiedsprogramma Keizerslanden		
Mededelingennr	2020-001883	Portef.houder	Weth. De Geest
Team	DEV-RM	BenW-besluit d.d.:	17 november 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Het versterken van het verstigingsmilieu van Deventer en het bouwen van voldoende woningen, zijn belangrijke opgaven uit de Omgevingsvisie. Met meerdere partijen werken we samen aan de realisatie van deze opgaven. Regelingen van Rijk en Provincie bieden op dit moment kansen om een impuls aan de uitvoering van deze opgaven te geven. Op basis van de Omgevingsvisie heeft het college daarom een gebiedsprogramma opgesteld voor het gebied Keizerslanden.

Met deze raadsmededeling informeren wij u over het gebiedsprogramma en de aanvraag in het kader van de 2e tranche woningbouwimpuls.

2. Kader

- Omgevingsvisie Deventer september 2019
- Woonvisie Deventer 2018
- Woonakkoord Oost
- Provinciaal Investeringsvoorstel wonen, ruimtelijke kwaliteit, retail en (binnen) steden
- Woningbouwimpuls van het Rijk

3. Kern van de boodschap

Keizerslanden is een grote en belangrijke woonwijk in de na-oorlogse wijken van Deventer. Op diverse deellocaties kunnen de komende jaren woning gebouwd worden of kunnen woningen geherstructureerd worden. Naast het investeren in woningbouw vraagt dit ook om investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving, voorzieningen, herstructurering/transformatie van bestaande buurten, verduurzaming en beleidsmatige afwegingen. Om al deze ontwikkelingen en opgaven samen te brengen is een gebiedsprogramma Keizerslanden opgesteld.

Provincie en Rijk bieden subsidieregelingen om bij te dragen aan complexe gebiedsontwikkelingen en woningbouw te stimuleren. Het gebiedsprogramma Keizerslanden biedt Deventer de mogelijkheid in aanmerking te komen voor deze subsidies. De samenhang van de ontwikkelingen en uitvoering moeten daarbij nadrukkelijk worden aangetoond.

Deventer dient op basis van het gebiedsprogramma een aanvraag voor beide regelingen in.

- De eerste subsidie-kans betreft de woningbouwimpuls van het Rijk voor € 1,0 miljard. De 2e tranche loopt tot uiterlijk 23 november 2020.
- De tweede subsidie-kans betreft het investeringbesluit wonen, retail ruimte en (binnen) steden van de provincie Overijssel. Hierbij wordt met name gefocust op circulair, flexibel en aanpasbaar bouwen in het Oranjekwartier.

4. Nadere toelichting

Tussen de vooroorlogse wijken rondom de binnenstad en het buitengebied liggen de naoorlogse wijken. Alhoewel de na-oorlogse wijken een goede basisstructuur kennen, komen er de komende jaren ook grote uitdagingen en opgaven op deze wijken af. Het gaat hierbij om de vergrijzing, meer kleine huishoudens, de inclusieve samenleving en de ongedeelde stad, de energietransitie en klimaatadaptatie. Hierbij willen we de woon- en leefkwaliteit en het voorzieningenaanbod op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Daarnaast willen we de mogelijkheden voor woningbouw in de bestaande stad gebruiken om de omliggende wijken te versterken en tegelijkertijd een bijdrage levert aan de opgaven van de stad.

Al deze vraagstukken en opgaven vallen de komende jaren samen in Keizerslanden. Keizerslanden is een grote en belangrijke woonwijk in de na-oorlogse wijken van Deventer. Op diverse deellocaties kunnen de komende jaren woning gebouwd worden of kunnen woningen geherstructureerd worden. Wij ondersteunen de doorontwikkeling van diverse deellocaties binnen Keizerslanden. Hiermee verruimen we het woningaanbod voor een ongedeelde samenleving en verstevigen de sociale structuur van de wijk.

Naast het investeren in woningbouw vraagt dit ook om investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving, voorzieningen, herstructurering/transformatie van bestaande buurten, verduurzaming en beleidsmatige afwegingen. Hierbij kiezen we voor een buurtgerichte aanpak. Met een buurtgerichte programmering leggen we de basis om de diverse opgaven tegelijkertijd mee te nemen (werk met werk maken). Het gaat hierbij om zowel fysieke als sociale maatregelen die we aan elkaar verbinden. Het al aanwezige warmtenet in deelgebieden biedt de kans dit uit te breiden om zo nieuwbouwwoningen en bestaande woningen verder te verduurzamen.

Het college heeft een gebiedsprogramma Keizerslanden vastgesteld. Het gebiedsprogramma brengt alle lopende ontwikkelingen en opgaven voor dit gebied samen. Het gebiedsprogramma beschrijft de samenhang in de doelen op het sociaal én het fysieke vlak, van de verschillende deellocaties in de wijk en maakt de vertaling naar de fysieke opgaven en investeringen in het gebied, zodanig dat het geheel groter wordt dan de som der delen. Zo kunnen we Keizerslanden doorontwikkelen naar de toekomstbestendige wijk die wij voor ogen hebben in de Omgevingsvisie.

Het gebiedsprogramma Keizerslanden biedt Deventer de mogelijkheid voor 2 subsidies in aanmerking te komen.

De eerste subsidie-kans betreft de 2e tranche woningbouwimpuls van het Rijk voor € 1,0 miljard. De 1e tranche heeft Deventer een bijdrage opgeleverd van € 3,25 mln voor de Centrumschil. Publieke onrendabele toppen komen in aanmerking voor deze subsidie van het rijk.

De tweede subsidie-kans betreft het Investeringsbesluit wonen, retail, ruimte en (binnen) steden van de provincie Overijssel met een omvang van € 9,0 miljoen. Voor circulair bouwen heeft de provincie in 2020 € 0,2 miljoen beschikbaar.



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Programmadirectie Woningbouwimpuls
t.a.v. Hare Excellentie drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500EA Den Haag

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

0570 - 693059/ 06-22411762
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

DEV-RM/ 185400-2020
kenmerk

uw referentie

datum

J.T. Lobeek
contactpersoon

Aanvraag 2^e tranche woningbouwimpuls gemeente Deventer
onderwerp

Hooggeachte mevrouw Ollongren,

Bijgevoegd ontvang u onze aanbiedingsbrief in het kader van de 2^e tranche woningbouwimpuls gemeente Deventer.

Urgentie

De gemeente Deventer ervaart net als veel andere gemeenten dat de woningmarkt onder druk staat. Deventer is een aantrekkelijke woonstad vanwege de goede ligging, de stedelijke voorzieningen en de groene woonomgeving. De vraag naar woningen is veel groter dan het aanbod. De krapte-index in Deventer is gedaald tot gemiddeld 1,7; ongekend laag. De woningbouwopgave voor de gemeente Deventer stijgt dan ook hard. Op dit moment gaan we uit van circa 7.000 nieuwe woningen voor 2030.

Zoals in de 1^e tranche aangegeven heeft Deventer veel ambitie. Om deze ambitie waar te maken en bestaande voorzieningen te behouden voor Deventer, is groei eveneens noodzakelijk. De woningbouwopgave is niet binnenstedelijk te realiseren. We zullen ook moeten kijken naar uitbreidingen. Enkele zijn in voorbereiding, maar de omvang is niet voldoende. De komende periode werken we de strategie voor de woningbouwopgave verder uit.

Door de krapte op de woningmarkt stijgen de prijzen van bestaande woningen hard. Jongeren komen amper meer in aanmerking voor de koop of huur van woningen. De doorstroming stagneert. Er zijn meerdere doelgroepen in de samenleving die een zorgbehoefte hebben, waarvoor aanpassingen in woningen nodig zijn. Voor hen zijn weinig geschikte woningen beschikbaar. Daarnaast moet de bestaande woningvoorraad duurzamer worden en ook geschikt worden gemaakt voor een ouder wordende bevolking, waarbij wordt verwacht dat men langer zelfstandig thuis woont.

We staan dan ook voor een enorme woningbouw opgave, kwalitatief en kwantitatief. We doen het aanbod deze opgave samen met u op te pakken en ook te voorzien in een deel van de landelijke opgave. Hierover gaan we graag nader met u in gesprek.

Woningbouwimpuls Keizerslanden

Een belangrijke opgave voor de gemeenten Deventer is om de woon- en leefkwaliteit en het voorzieningenaanbod in de na-oorlogse wijken op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren om te voorkomen dat deze door de hoeven zakken. Met het toevoegen van netto 1.400 woningen levert Keizerslanden een belangrijke bijdrage in het realiseren van extra woonvraag. Dat doen we door in te spelen op ontwikkelingen zoals de vergrijzing, de toename van kleine huishoudens, de inclusieve samenleving en de ongedeelde stad, de energietransitie, het klimaatbestendig maken en het creëren van een veilige en gezonde leefomgeving met mogelijkheden voor ontmoeten en bewegen.

Al deze vraagstukken en opgaven vallen de komende jaren samen in Keizerslanden. In Keizerslanden benutten we kansen voor woningbouw om de wijk te versterken en tegelijkertijd een bijdrage levert aan de opgaven van de stad. Dit vraagt om een integrale totaal aanpak. Hier sturen we als gemeente nadrukkelijk op.

De kosten van deze totaal aanpak kunnen we niet volledig zelf dragen. Alhoewel wij vinden dat ontwikkelaars ook moeten meebetalen aan deze voorzieningen en opgaven, is de praktijk dat de diverse business-cases al onder druk staan en het verhalen van kosten niet lukt. De plankosten zijn bij binnenstedelijke ontwikkelingen hoog door de vaak complexe eigendomssituaties en lange procedures. De bouwkosten zijn hoog als gevolg van de aanpassingen aan de woningen ten behoeve van zorgbehoefte, vergrijzing of de energietransitie. Op de consequenties van de energietransitie op de woningbouw zal nog nader worden ingegaan.

Om de woningbouw in Keizerslanden een impuls te geven waarbij de kwaliteit van de leefomgeving wordt gewaarborgd, doen we deze aanvraag voor de woningbouwimpuls 2^e tranche.

Energietransitie

Zoals aangegeven willen we nog specifiek stilstaan bij de consequenties van de energietransitie op de woningbouw. In Nederland staan wij voor een grote opgave bij de energietransitie. Voor deze transitie en om onze klimaatdoelen te halen is het belangrijk dat nieuwbouwwoningen gasloos worden uitgevoerd.

In Keizerslanden is de discussie rondom de energietransitie belemmerend voor de versnelling in de woningbouw. In Keizerslanden ligt een bestaand warmte-net dat uitgebreid moet worden ten behoeve van de nieuwe woningen op de diverse deellocaties. Hier is echter een private partij verantwoordelijk voor (warmtebedrijf EnNatuurlijk). De kosten van de uitbreiding van het netwerk leidt tot hoge eenmalige aansluitbijdrage. Daarnaast zijn de bouwkosten voor de woningen zelf hoger om deze geschikt te maken voor gasloos-gebruik. Deze opgave leidt in Keizerslanden tot een onrendabele top.

De investering in het warmte-net komen niet in aanmerking als maatregelen onder de woningbouwimpuls. Als we als overheden hierin niet investeren, zullen de kosten verhaald worden op de ontwikkelaar en op de toekomstige gebruiker (huurder of eigenaar). Dit leidt tot de situatie dat we graag betaalbare woningen willen toevoegen aan de wijk, maar dat de energielasten voor de gebruikers hoog uitvallen (netwerkkosten zijn zeer hoog). Juist voor de doelgroep waarvoor de woningbouwimpuls aanvraag is bedoeld, krijgt hiermee de rekening gepresenteerd.

In de huidige aanvraag hebben wij een deel van de investeringen in de energietransitie verwerkt in een door onderzoek onderbouwde lagere opbrengst voor de gronden.

Als gemeente Deventer willen wij u vragen of het mogelijk is om de investeringen in de energietransitie in de volgende tranches onder de maatregelen van de woningbouwimpuls te brengen om zo deze kosten expliciet inzichtelijk te kunnen maken.

Aanvraag

Ondanks de grote opgave waarvoor we staan, willen we benadrukken dat het belangrijk is te blijven investeren in binnenstedelijke ontwikkelingen en in een gezonde, groene en schone leefomgeving met voldoende voorzieningen. Dit maakt dat onze wijken toekomstbestendig blijven.

Voor deze 2^e tranche vragen wij dan ook een bijdrage in de publieke onrendabele top voor de bouw van 1401 woningen in het project Keizerslanden. Deze aanvraag richt zich op de bouwblokken die op korte termijn met een laatste zetje richting uitvoering kunnen gaan.

Een bijzonder bovenplanse maatregel die wij als aandachtspunt willen noemen, is het verdubbelen van de van Oldenielstraat. De gemeente heeft sinds 2001 formeel in haar beleid het Hanzetracé als verkeerskundige drager van de stad bestempeld. Sindsdien zijn er diverse infrastructurele projecten uitgevoerd op het Hanzetracé om de capaciteit en de doorstroming te bevorderen. In diverse studies die door de jaren heen zijn opgesteld, is het belang van het Hanzetracé voor de stad herbevestigd. De Van Oldenielstraat maakt onderdeel uit van het Hanzetracé en de aanpak hiervan vormt het sluitstuk van 20 jaar consequent verkeersbeleid.

De van Oldenielstraat is nog niet toegerust voor de verkeersafwikkeling die nu maar zeker ook in toekomst noodzakelijk is. Dit wegvak is dan ook een knelpunt voor de verdere woningbouw in Keizerslanden, omdat deze weg de hoofdontsluiting vormt van deze wijk richting de A1. Daarnaast draagt het verdubbelen van de van Oldenielstraat bij aan het kunnen verschuiven van het verkeer naar de buitenste verkeersringen, waardoor de verkeerdruk op het centrum kan afnemen. De verdubbeling van de van Oldenielstraat draagt hiermee ook bij aan een betere leefomgeving in de Centrumschil waarvoor u in de 1^e tranche een bijdrage heeft gegeven van € 3,25 mln.

Het verdubbelen van dit wegvak kan niet 100% worden toegerekend aan de woningbouw in Keizerslanden. Om te voorkomen dat er weinig voortgang is, zullen wij ook in gesprek gaan met de provincie voor aanvullende steun.

Samenwerking

Wij waarderen uw betrokkenheid en inzet voor versnelling van de woningbouwproductie zeer. Deze versnelling is alleen mogelijk met gezamenlijke inspanning van alle overheden en betrokken marktpartijen.

De provincie heeft ook haar steun uitgesproken voor deze woningbouwimpuls aanvraag.

Bij de aanpak van Keizerslanden werken we met 'waardegeoriënteerde wijkontwikkeling'. Daarbij stellen we steeds de vragen: "Wat zijn de effecten van een maatregel en hoe worden die door bewoners gewaardeerd?". Deze aanpak is gebaseerd op de gedachte dat investeringen in wijken leiden tot een hogere waardering van de wijk door bewoners en daarmee op termijn tot een hogere waarde van het vastgoed. Bovendien gaan bewoners meer samenleven, waardoor ze minder beroep doen op sociale en zorgvoorzieningen. Hierbij zijn bewonersverenigingen en maatschappelijke organisatie dus ook betrokken. Specifiek voor Keizerslanden hebben de partijen zich daarom uitgesproken om zich te formeren in een gebiedscoalitie om gezamenlijk onze ambitie waar te maken om van Keizerslanden in 2030 de meest toekomstbestendige wijk van Deventer te maken.

Daarnaast werken wij in Deventer samen met Platform Wonen, waarin corporaties, ontwikkelende en bouwende partijen, makelaars en gemeente verenigd zijn. Doel van de samenwerking is versnelling van de woningbouwopgave om tot 100% realisatie komen. Platform Wonen heeft haar steun voor deze aanvraag uitgesproken en zet zich de komende jaren in voor versnelde realisatie van de woningbouwplannen.


Vervolg

Dankzij de aandacht die de 1^e tranche woningbouwimpuls intern en extern heeft opgeleverd, verandert er bij ons al veel. Vanuit regietafels wordt specifiek gestuurd op de woningbouwversnelling in Deventer. Ons grondbeleid wordt aangepast om meer te werken vanuit gebiedscoalities. Hierbij zoeken we ook aansluiting om de nieuwe mogelijkheden van de Omgevingswet. De samenwerking en aandacht van de Rijksoverheid en Provincie werken stimulerend.

Wij zullen ons dan ook blijven inspannen. Wij spreken de wens uit dat de overheid blijft investeren in de woningbouwversnelling in Nederland. Als Deventer zullen we hier onze bijdrage aan blijven leveren, zowel op kwantitatief als op kwalitatief vlak. We hebben veel te bieden!

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,

de secretaris,

A handwritten signature consisting of several overlapping, sweeping lines that form a stylized, abstract shape.

M.A. Kossen

de burgemeester,

A handwritten signature that appears to be 'R.C. König' written in a cursive, flowing style.

R.C. König



Gebiedsprogramma Keizerslanden

“Keizerslanden is in 2030 de grootste stadswijk van Deventer waar iedereen zich thuis voelt.”

november 2020

Uitgave : Gemeente Deventer
Naam : J.T. Lobeek
Telefoonnummer : 0570 693059
Mail : jt.lobEEK@deventer.nl

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Status gebiedsprogramma	3
1.3	Opzet gebiedsprogramma	4
1.4	Woonakkoord Oost	4
2	Keizerslanden in Deventer	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Kroon op Deventer	6
2.3	Omgevingsvisie Deventer	8
2.4	Deventer Woonvisie	8
2.5	Verbindend kader Sociaal Domein	9
2.6	We handelen toekomstbestendig	10
3	Ambitie, gebiedsvisie en doelstellingen	14
3.1	Hoofdambitie	14
3.2	Gebiedsvisie	15
3.3	Scope	16
3.4	Doelstellingen en uitgangspunten	17
4	Uitvoeringsstrategie	18
4.1	Inhoudelijke strategie	18
4.2	Organisatorische strategie	18
4.3	Samenwerking met partners	20
5	Uitvoeringsprogramma	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Woningbouw	21
5.3	Sociale voorzieningen	30
5.4	Onderwijs	31
5.5	Economische voorzieningen	32
5.6	Openbare ruimte	32
5.7	Uitvoeringsprogramma Keizerslanden	35
6	Communicatie	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Communicatiestrategie	37
6.3	Operationele communicatie	37

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tussen de vooroorlogse wijken en het buitengebied ligt Deventers grootste naoorlogse wijk Keizerslanden. Alhoewel de naoorlogse wijken een goede basisstructuur kennen, komen er de komende jaren ook grote uitdagingen en opgaven op deze wijken af. Het gaat hierbij om de vergrijzing, meer kleine huishoudens, de inclusieve samenleving en de ongedeelde stad, de energietransitie en klimaatadaptatie. Hierbij willen we de woon- en leefkwaliteit en het voorzieningenaanbod op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren om te voorkomen dat de kwaliteit van deze wijken verslechtert. Daarnaast willen we de mogelijkheden voor woningbouw in de bestaande stad gebruiken om de omliggende buurten te versterken en tegelijkertijd een bijdrage leveren aan de opgaven van de stad.

Al deze vraagstukken en opgaven vallen de komende jaren samen in Keizerslanden. Keizerslanden is een grote en belangrijke woonwijk in de na-oorlogse wijken van Deventer. Op diverse deellootaties kunnen de komende jaren woning gebouwd worden of kunnen woningen geherstructureerd worden. Wij ondersteunen de doorontwikkeling van diverse deellootaties binnen Keizerslanden. Hiermee verruimen we het woningaanbod voor een ongedeelde samenleving en versterken we de sociale structuur van de wijk.

Naast het investeren in woningbouw vraagt dit ook om investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving, voorzieningen, herstructurering/transformatie van bestaande buurten, verduurzaming en beleidsmatige afwegingen.

De vraagstukken en opgaven kunnen niet los van elkaar worden gezien. Geografisch, ruimtelijk en qua doelstelling zijn genoemde locaties, ontwikkelingen en investeringen sterk onderling verbonden. Hierbij kiezen we voor een buurtgerichte aanpak. Met een buurtgerichte programmering leggen we de basis om de diverse opgaven tegelijkertijd mee te nemen (werk met werk maken). Het gaat hierbij om zowel fysieke als sociale maatregelen die we aan elkaar verbinden. Intern (organiek) en extern willen we deze samenhang explicieter borgen. We willen duidelijker naar voren brengen welke individuele ontwikkelingen gezamenlijk kansen bieden voor Keizerslanden als geheel en welke bijdrage deze ontwikkelingen toevoegen aan de stad Deventer.

Dit gebiedsprogramma brengt samenhang in de doelen op het sociaal én het fysieke vlak, van de verschillende deellootaties in de wijk en maakt de vertaling naar de fysieke opgaven en investeringen in het gebied. Daarmee wordt het gebiedsprogramma groter dan de som der delen.

Zo kunnen we Keizerslanden doorontwikkelen naar de toekomstbestendige wijk die wij voor ogen hebben in de Omgevingsvisie.

1.2 Status gebiedsprogramma

In de komende Omgevingswet wordt gesproken over 4 gemeentelijke instrumentaria voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving in brede zin, de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.

Om de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving te bereiken kunnen overheden een programma opstellen met maatregelen. Alhoewel de wet formeel nog niet van toepassing is, wordt voorgesteld, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet, dit gebiedsprogramma de status van een vrijwillig programma te geven onder de Omgevingswet.

In programma's formuleren gemeenten maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen daarbij gebruik maken van beleidsregels en financiële

instrumenten, maar ook van communicatie, convenanten (met andere overheden) en de uitvoering van feitelijke projecten en maatregelen. Deze zijn allemaal een mogelijk middel om de doelstelling uit programma's te bereiken.

Het programma bevat de volgende onderdelen:

- de uitwerking van het beleid voor ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving
- maatregelen om 1 of meer andere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken (artikel 3.5 onder b Omgevingswet)

Een vrijwillig programma wil zeggen dat dit type programma uit eigen initiatief en behoefte inzetbaar is. De Omgevingswet noemt dit: 'onverplicht programma'. Daarmee biedt dit instrument flexibiliteit in de vormgeving en uitwerking van beleidsdoelen.

Dit gebiedsprogramma is een uitwerking voor Keizerslanden van de ambities die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen voor de naoorlogse wijken. Dit gebiedsprogramma zal samenhang aanbrengen in de activiteiten van de gemeente en beschrijft de maatregelen die nodig zijn om de (afgeleide) ambities en doelstellingen vanuit de Omgevingsvisie te behalen. De Deventer Omgevingsvisie is in december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het college is bevoegd dit gebiedsprogramma vast te stellen.

1.3 Opzet gebiedsprogramma

Dit gebiedsprogramma begint in hoofdstuk 2 met een verdere duiding van de kaders. De basis hiervoor ligt met name in de vastgestelde Omgevingsvisie.

In hoofdstuk 3 wordt onze hoofdambitie verwoord. Deze wordt voor dit gebiedsprogramma vertaald in een gebiedsvisie/gebiedsstatement en de bijbehorende doelstellingen.

Daarna wordt in hoofdstuk 4 onze uitvoeringsstrategie verder uitgewerkt. Hoe willen wij onze doelstellingen behalen die bijdragen aan onze hoofdambitie. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoudelijke strategie, maar ook over welke organisatorische aanpak we voorstaan.

Na de uitvoeringsstrategie volgt het uitvoeringsprogramma voor de volgende jaren. Het uitvoeringsprogramma bevat de activiteiten die nodig zijn om de doelstellingen en de ambitie te halen.

Het gebiedsprogramma sluit af met enkele passages over communicatie.

1.4. Woonakkoord Oost

In lijn met het coalitieakkoord van de provincie Overijssel 'Samen bouwen aan Overijssel' maken de provincie en de Overijsselse steden plannen klaar om de woningbouwopgaven te realiseren. Daarnaast investeert de provincie de komende jaren ook fors mee in de woonopgave. Naar aanleiding van de Woonimpuls van het Rijk hebben de provincie en de steden met elkaar overleg gehad en op basis daarvan heeft Overijssel uitgezocht welke plannen een dusdanige kwalitatieve en kwantitatieve impact hebben dat zij ook kunnen bijdragen aan de landelijke woonopgave.

Als Deventer staan we aan de lat voor de leefbaarheid van Keizerslanden. Daarnaast draagt de ontwikkeling in Keizerslanden met de netto toevoeging van 1.400 woningen mee aan de versnelling van de woningbouw die het woonakkoord Oost-Nederland voorstaat.

Het programma in Keizerslanden past ook binnen de afspraken die gemaakt zijn over binnenstedelijke pilots. Die afspraken worden in de steden Ede, Arnhem, Nijmegen, Zwolle en Deventer uitgevoerd, waarbij ingezet wordt op de mogelijkheden op korte, middellange en lange termijn voor binnenstedelijke woningbouw in combinatie met klimaatadaptatie, energietransitie en goede bereikbaarheid.

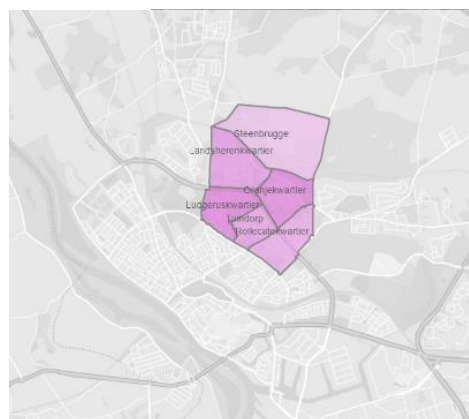
2 Keizerslanden in Deventer

2.1 Inleiding

Tussen de vooroorlogse wijken en het buitengebied liggen de vroeg-naoorlogse wijken in een schil rondom de stad. Keizerslanden telt ruim 5.600 woningen en met dit gebiedsprogramma worden daaraan met de nieuwe buurt Steenbrugge en diverse inbreidingslocaties nog eens 1.400 woningen toegevoegd. In 2030 zal Keizerslanden de grootste wijk van Deventer zijn.

Wonen en groen zijn in deze vroeg-naoorlogse wijken onlosmakelijk met elkaar verbonden en groen is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur. De groenstructuren vormen de 'groene long' en verbinden de woongebieden met het buitengebied. Tegelijk zijn ze een schakel met de binnenstad en de schil eromheen. Daarnaast zijn de grotere omliggende groenstructuren zoals het Zandweteringpark en het nieuwe Plantsoen van grote betekenis. Het Hanzetracé vormt (in potentie) een belangrijke groenstructuur die de buurten onderling verbindt.

De structuren zijn van vitaal belang voor de leefbaarheid en woonkwaliteit en vormen koele plekken tijdens hete dagen.



Figuur 1 Ligging Keizerslanden in de stad

Keizerslanden is grotendeels projectmatig ontwikkeld en wonen en andere functies zijn veelal gescheiden. Er is een mix van gestapelde en grondgebonden woningen. De wijk biedt in grote lijnen een volwaardig aanbod van maatschappelijke voorzieningen, zoals verzorgingshuizen, gezondheidscentra, wijk- en buurthuizen, sportvoorzieningen, basisscholen en kinderopvang. In Keizerslanden liggen enkele belangrijke middelbare scholen van Deventer, zoals Het Slatink, de Koerkamp, de Boerhaave en Het Vlier.

De wijk heeft (met 67%) een hoog aandeel huurwoningen. De koopwoningen zitten vooral in het goedkope segment. Met de ontwikkelingen in een aantal oudere buurten en in Steenbrugge wordt ingezet op het doorbreken van dit eenzijdige woningaanbod.

De wijk kent een groot aantal voorzieningen en activiteiten voor bewoners op leefbaarheid, samenleven en gezondheid. Deze worden ingezet voor diverse bewonersgroepen, oudere inwoners, inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt, kinderen en mensen met een verstandelijke beperking. De wijk heeft drie woonzorglocaties voor ouderen (Humanitas, Ludgerus, en Sint Jozef).

Het dagelijkse winkelaanbod in de wijk- en buurtcentra binnen de detailhandelshoofdstructuur is grotendeels op peil. De grote investering in de uitbreiding en verbetering van Winkelcentrum Keizerslanden is recent afgerond en een belangrijke kwaliteitsimpuls voor de wijk. De nieuwbouw op Steenbrugge versterkt het draagvlak voor de voorzieningen in de wijk. Daarnaast is er ondersteunend winkelaanbod in enkele kleinere centra. Deze centra hebben ook een belangrijke functie als ontmoetingsplek.

Een belangrijk deel van de woningen, voorzieningen en openbare ruimte dateert nog uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en voldoet niet meer in de huidige tijd. Ook de



samenleving verandert, vraagstukken als leefbaarheid, samenleven en gezondheid spelen een steeds grotere rol. De veranderende samenleving met trends op het gebied van demografie, digitalisering en klimaatverandering stelt ons voor diverse opgaven.

2.2 Kroon op Deventer

In 2004 is een ontwikkelingsvisie opgesteld "De Kroon van Deventer" voor de naoorlogse buurten Zandweerd-Noord, Schrijversbuurt, Platvoet, Borgele én Keizerslanden.

Zoals in veel naoorlogse wijken spelen in delen hiervan verschillende problemen. Zo voldoet een deel van de woningvoorraad niet meer aan de wensen van (toekomstige) bewoners. Huishoudens met midden- en hoge inkomens verlaten de wijk omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden. Mensen uit lage inkomensgroepen of met een laag opleidingsniveau komen juist in de wijk wonen. Hierdoor ontstaan er eenzijdige buurten die niet of nauwelijks impulsen bieden aan bewoners. Het draagvlak voor voorzieningen is in deze wijken niet groot. De grootste bedreiging voor delen van de wijk is dat er een sluipend proces van verloedering en sociaal verval inzet.

De corporaties en de gemeente hebben aan de hand van deze ontwikkelingsvisie in de periode 2005-2015 gewerkt aan wijkvernieuwing.



Kroon van Deventer 2004

Deze wijkvernieuwing is voor een aantal delen van Keizerslanden blijven liggen en heeft nog niet geleid tot uitvoering. De uitvoering speelde in de periode van het Rijksprogramma 'Krachtwijken' waarvoor de 'Vogelaar-middelen' beschikbaar waren gesteld. Bij de inzet van middelen is in Deventer uiteindelijk gekozen voor de krachtwijk Rivierenwijk en binnen Keizerslanden voor complexen in het Landsherenkwartier.

De gemeente en de corporaties pakken de wijkvernieuwing in Keizerslanden op dit moment weer met prioriteit op. Dat wordt gecombineerd met de toevoeging van de nieuwbouw op een aantal vrijkomende (school-)locaties in de wijk en aan de nieuwe stadsrand die met Steenbrugge wordt gevormd. Dit gebiedsprogramma legt een relatie tussen die ontwikkelingen.





Figuur 2 Keizerslanden Gebiedsprogramma met de ligging van de 4 deelgebieden

2.3 Omgevingsvisie Deventer

In 2019 is de Omgevingsvisie Deventer vastgesteld. In deze omgevingsvisie zijn vanuit de diverse trends en ontwikkelingen onze kernopgaven benoemd:

- Het noaberschap de inclusiviteit meegeven die we willen: iedereen telt en doet mee;
- Innovatiever zijn dan ooit tevoren: een slimme, schone economie in leren en werken;
- Verduurzaming op met name de thema's energie en klimaat.

Ons belangrijkste doel in de naoorlogse wijken is om de woon- en leefkwaliteit op peil te houden en waar nodig te verbeteren. We spelen in op ontwikkelingen zoals het levensloopbestendig maken, verduurzamen en klimaatbestendig maken van woningen en de woonomgeving, het creëren van mogelijkheden om te ontmoeten en bewegen en het op peil houden en waar nodig verbeteren van het voorzieningenaanbod. We voeren geen grootschalige stedelijke herstructureringen uit, maar kiezen voor een geleidelijk proces van wijk- en buurtvernieuwing. Daarbij werken we samen met bewoners, ondernemers en organisaties.

Bij het werken aan deze opgaven gaan we uit van drie hoofdambities:

1. We verzilveren het bestaande.
2. We verbinden slim.
3. We handelen toekomstbestendig.

Binnen de ambitie “we handelen toekomstbestendig” is de sub-ambitie van vitale samenleving en ongedeelde samenleving opgenomen.

2.4 Deventer Woonvisie

We willen een duurzame woongemeente zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. We willen voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent een woningvoorraad die past bij de huidige woonwensen, die voor meerdere generaties geschikt is en die voldoende flexibel is om in te spelen op veranderende woonwensen in de toekomst.

In de woonvisie zijn specifiek 3 ambities opgenomen.

1. *Deventer vitale stad aan de IJssel*
Nieuwbouw draagt bij aan het versterken van de vitaliteit en veerkracht van de leefomgeving. Een bijzondere opgave zien we in het binden van jong-talent en behouden en aantrekken van gekwalificeerd personeel.
2. *Ongedeeld en inclusief*
We streven naar een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk en dorpsniveau met een passend gevarieerd aanbod. Een gemengde bevolkingssamenstelling is van belang voor het draagvermogen van de wijk.
Mensen wonen langer dan voorheen zelfstandig thuis en er wordt een toenemend beroep gedaan op zelfredzaamheid en participatie van de samenleving.
3. *Duurzaam en toekomstbestendig*
We streven naar het toevoegen van gezonde, veilige en toegankelijke woningen die voor meerdere generaties geschikt zijn en voldoende flexibel zijn om in te spelen op veranderende woonwensen. We werken aan een duurzame energievoorziening en een klimaatbestendige inrichting van woningen en leefomgeving.

De druk op de woningmarkt is groot. Recente prognoses laten zien dat de opgave in Deventer, net als landelijk, veel groter is dan eerdere prognoses uitwezen en de autonome woningbehoefte tot 2030 richting de 5.000 woningen loopt.

2.5 Verbindend kader Sociaal Domein

In 'Het verbindend kader voor de gemeente Deventer (2019-2022)' is de ambitie uitgewerkt hoe we werken aan een Deventer samenleving waar iedereen naar vermogen meedoet. Mensen versterken zichzelf, doen iets voor een ander of voor de stad. Iedereen doet ertoe! Want alleen op die manier is en blijft Deventer een leefbare en vitale gemeente: meedoen is meebepalen.

Deventer wil een gemeente zijn met een stevige sociale structuur, die het mogelijk maakt dat iedereen zo goed mogelijk aan de samenleving kan meedoen. We willen een sociale, inclusieve samenleving zijn waarin mensen zoveel mogelijk eigen verantwoordelijkheid nemen voor de inrichting van hun eigen leven: een samenleving waar iedereen tot zijn recht komt. "Wie zorg nodig heeft, kan op ons rekenen". Bewoners met een hulp of ondersteuningsvraag krijgen toegang en ondersteuning dicht bij huis. Voor bewoners zitten er geen schotten tussen werk, zorg of opvoeden.

We versterken de sociale infrastructuur in de wijken en zorgen door vroeg-signalering, stimuleren en voorliggende voorzieningen dat we een beweging op gang krijgen. Met buurthuis 2.0 bouwen we de ontmoetingsplaatsen verder uit als versterkend middel in de wijken die dat nodig hebben. Partijen werken daar vanuit een gedeeld kader samen.

Bij de aanpak van buurten werken we met 'waardegeoriënteerde wijkontwikkeling'. Daarbij stellen we steeds de vragen: "Wat zijn de effecten van een maatregel en hoe worden die door bewoners gewaardeerd?". Deze aanpak is gebaseerd op de gedachte dat investeringen in wijken leiden tot een hogere waardering van de wijk door bewoners en daarmee op termijn tot een hogere waarde van het vastgoed. Bovendien gaan bewoners meer samenleven, waardoor ze minder beroep doen op sociale en zorgvoorzieningen.



Met de Buurtmaker in het Oranjekwartier pakken we de 'waardegeoriënteerde wijkontwikkeling' op in de komende jaren, met als doel deze aanpak onderdeel te laten worden van de manier van werken. Buurtmakerij kan een aanvulling zijn op het huidige, reguliere aanbod in de wijken. De buurtmaker zit in een "niche": het probleem, vaak fysiek, is wel bekend, maar er is geen partij die de volledige verantwoordelijkheid en dus regie voelt en neemt. Buurtmakers zijn in staat om thema's breed op te pakken, organisaties in de wijken aan elkaar te koppelen, werkafspraken te maken, informatie te delen, vaste patronen te doorbreken en daarbij procesbegeleiding te bieden.

2.6 We handelen toekomstbestendig

De hoofdambitie uit de Omgevingsvisie voor de diverse naoorlogse wijken is dat we toekomstbestendig handelen, waarbij een aantal sub ambities centraal staan:

- Inclusieve samenleving
- Ongedeelde stad
- Levensloopbestendig wonen
- Duurzaam wonen
- Veilig en gezond leven
- Kwaliteiten middelgrote stad behouden

We vervangen de bestaande woningvoorraad in een permanent en organisch proces van buurtvernieuwing. We voorkomen dat buurten verslechteren. De vernieuwing in Voorstad Oost leert dat door een gerichte aanpak van problemen en actieve betrokkenheid van bewoners grote sprongen voorwaarts mogelijk zijn. Hierbij is het belangrijk om coalities te smeden en oog te hebben voor specifieke doelgroepen in plaats van uit te gaan van de 'gemiddelde bewoner'.



Inclusieve samenleving

We handelen vanuit het perspectief van 'de ongedeelde samenleving': een gemengde bevolkingssamenstelling in wijken en dorpen met een bijbehorend passend, gevarieerd en betaalbaar woningaanbod. Een gemengd samengestelde bevolking draagt bij aan het ontstaan van levendige en aantrekkelijke wijken. In deze wijken is oog voor elkaar. Jonge mensen doen klusjes en boodschappen voor ouderen en ouderen lezen kinderen van de burens voor, of leren ze schaken. Een goede wijk voor ouderen en zorgbehoevenden is een wijk met een gemengd samengestelde bevolking en dus in principe een wijk voor iedereen. Zo leggen we de basis om in de toekomst te kunnen voorzien in de zorg- en gezondheidsopgaven.

Daarnaast stimuleren we dat bewoners uit verschillende generaties en met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten. Dat doen we door voorzieningen en publieksfuncties zoveel mogelijk te concentreren. Door de toenemende vergrijzing en ontwikkelingen in de zorg, zoals minder ruimte in verzorgingshuizen, doen bewoners een steeds groter beroep op elkaar om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. We hebben hierin geen actieve rol, maar stimuleren het onderlinge contact, bijvoorbeeld met aantrekkelijke plekken en aanleidingen om elkaar in de openbare ruimte te ontmoeten.



Een ongedeelde samenleving betekent niet dat in elke straat of buurt elk segment precies even sterk vertegenwoordigd moet zijn. Segmenten moeten op een vanzelfsprekende manier bij elkaar en bij het karakter van de wijk passen.

Ongedeelde stad

Om dit te bereiken sturen we bij nieuwe ontwikkelingen op een grotere variatie in woningtypes en marktsegmenten, met name in de wijken met een relatief gelijkvormige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling. Er zijn geslaagde voorbeelden in onder meer het centrum van Borgele, de Rivierenwijk en het Landsherenkwartier. Daar zijn door nieuwbouw meer grondgebonden woningen gekomen. De te ontwikkelingen deellootlocaties in Keizerslanden met Steenbrugge biedt kansen om de diversiteit in de bevolkingssamenstelling te vergroten.



Vanuit een ongedeelde samenleving gebruiken we het (woon)beleid om gedifferentieerde wijken te realiseren. Gedifferentieerd wordt beschouwd vanuit meerdere invalshoeken, zoals:

- ♣ Bevolkingsopbouw (jong-oud);
- ♣ Culturele opbouw (multicultureel);
- ♣ Prijsklasse (huur-koop, sociaal-vrije sector).

Bij elke nieuwe deelontwikkeling kijken we hoe we een wijk het beste kunnen versterken en hoe we kunnen bijdragen aan een betere spreiding van betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen. Soms is dat door het toevoegen van 'duurdere woningen' en in andere gevallen juist door sociale woningbouw.

Duurzaam wonen

De keuze voor geleidelijke wijk- en buurtvernieuwing betekent dat we permanent werken aan het toekomst klaar maken van woningen: ze moeten energie-, klimaat- en levensloopbestendig worden. Wijken worden ook duurzamer door vrijkomende gebouwen een nieuwe bestemming te geven en door te zorgen dat de openbare ruimte duurzamer wordt. Dit kan bijvoorbeeld door te zorgen dat regenwater in de bodem kan infiltreren en door riolering en waterlopen aan te passen. Het openbare groen maakt de woonomgeving hittebestendiger.

Door de leeftijd van de woningen (veelal uit de periode 1945-1970) is verduurzamen een flinke opgave en met name een taak voor woningcorporaties en woningeigenaren. We ondersteunen ze daarbij, onder andere met hulpmiddelen zoals de 'routekaart energietransitie'.

Levensloopbestendig wonen

Mensen blijven langer zelfstandig wonen en ontvangen dan zorg aan huis. Dit vraagt om een passend woningbestand met levensloopbestendige woningen. Als die te beperkt beschikbaar zijn, dragen we uit dat we een groter aanbod belangrijk vinden. We kijken daarbij in het bijzonder naar ontwikkellocaties nabij voorzieningen. Verder zal het geschikte aanbod er vooral komen door bestaande woningen aan te passen. Het initiatief hiervoor ligt bij individuele bewoners en bij woningcorporaties. Als ruimtelijke aanpassingen nodig zijn, zoals het vergroten van woningen, werken we daar waar mogelijk aan mee.

Natuur inclusief bouwen en klimaatadaptatie

De Omgevingsvisie benoemt de ambities op het gebied van groen, biodiversiteit en klimaat. In Deventer wordt van initiatiefnemers en projecten verwacht dat ze een bijdrage leveren aan deze ambities. In de openbare ruimte wordt dit door de gemeente al actief opgepakt zoals mooi zichtbaar is in het Zandweteringpark in Keizerslanden, met ruimte voor de natuur en waterberging.

Met de nota 'Aanpassen aan klimaatverandering; Deventer ambitie en aanpak' is de ambitie en de aanpak om te komen tot een klimaatadaptatieplan in 2020 vastgesteld. Daarbij wordt de

vertaling gemaakt naar de regels van het omgevingsplan of voorschriften bij de omgevingsvergunning. Voor de verdere praktische toepassingen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit in nieuwbouw-, renovatie-, en ontwikkel-projecten neemt Deventer deel aan het Europees project Bio-Build. Om dat ook bij private ontwikkelingen beter te kunnen borgen.

Veilig en gezond leven

Om het alledaagse gebruik van de openbare ruimte te bevorderen zorgen we voor voldoende kwaliteit: schoon, heel en veilig. Wij zorgen voor een basishoogte en bewoners, organisatie en ondernemers die dat willen, kunnen op onderdelen die ze belangrijk vinden een 'plus' realiseren. Bijvoorbeeld met activiteiten in de wijk, de exploitatie van buurtvoorzieningen, het voorzien in (gedeeld) vervoer en het bieden van hulp bij zorg en welzijn. Via het wijkmanagement en wijkteams bieden we ondersteuning door mee te denken en te verbinden.



We streven naar meerwaarde op gebieden van sociale veiligheid, beweging/ gezondheid, participatie, beheer van de openbare ruimte en economie.

We koesteren het vele groen en willen het waar mogelijk versterken. Het geeft de wijken een eigen gezicht en draagt bij aan klimaatbestendigheid en de gezondheid van mensen. Bovendien biedt groen een aantrekkelijke omgeving om te sporten, te bewegen en elkaar te ontmoeten. We zien het groen als proeftuin om te experimenteren met een breder gebruik: groen als bron voor voedsel en gezondheid, als speel- en ontdekgroen, om hittestress tegen te gaan en regenwater te kunnen bergen. Als we projecten uitvoeren, nemen we deze uitgangspunten mee.

Behoud kwaliteit als middelgrote stad

Werken naar een evenwichtige woningvoorraad met in de hele gemeente voldoende aanbod van betaalbare woningen, dat aansluit op de Deventer behoefte en kansen biedt voor het aantrekken van inwoners van buiten Deventer. Uitbreiden van het aantal woningen om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen.

Ons belangrijkste doel in de naoorlogse wijken is om de woon- en leefkwaliteit op peil te houden en waar mogelijk te verbeteren. Dat doen aan de hand van zes thema's die we in ieder gebied op basis van maatwerk oppakken:

1. *Inclusieve samenleving:*
 - De wijkvernieuwing pakken we op door een gerichte aanpak van problemen en actieve betrokkenheid van bewoners. Daarbij hebben we oog voor specifieke doelgroepen in plaats van uit te gaan van de 'gemiddelde bewoner'.
 - Bewoners met een hulp of ondersteuningsvraag krijgen ondersteuning dicht bij huis.
2. *Ongedeelde stad:*
 - Versterken van de wijk door het spreiden van het aanbod van sociale huurwoningen en het aanbrengen van differentiatie;
 - Versterken van de wijk door het toevoegen van woningen in een hoger segment.
 - Mix jongeren en starters met bestaande inwoners
3. *Toekomstbestendig wonen:*
 - Uitbreiding van het aanbod voor senioren gezien de ligging nabij voorzieningen en bestaande zorgfuncties;
 - Het levensloopbestendig maken van woningen;
4. *Duurzaam wonen*
 - Energetisch verduurzamen van de bestaande woningen (isoleren, duurzame energie, warmtenetten en nieuwbouw van (bijna) energie neutrale woningen);
 - Hittebestendige woningen.
5. *Versterken leefomgeving*
 - We willen een leefomgeving waar het voor mens, dier en plant aangenaam leven is. We borgen een veilige, duurzame, gezonde en betekenisvolle leefomgeving.
 - We versterken waar mogelijk het groen om een bijdrage te leveren aan de klimaatbestendigheid.
6. *Behoud kwaliteit als middelgrote stad*
 - Werken naar een evenwichtige woningvoorraad met in de hele gemeente voldoende aanbod van betaalbare woningen, dat aansluit op de Deventer behoefte en kansen biedt voor het aantrekken van inwoners van buiten Deventer.
 - Uitbreiden van het aantal woningen om de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen

3 Ambitie, gebiedsvisie en doelstellingen

3.1 Hoofdambitie

Vanuit de omgevingsvisie, woonvisie, het woonakkoord en de opgaven die vallen onder het toekomstbestendig handelen, is de hoofdambitie voor Keizerslanden bepaald:

“Keizerslanden is in 2030 de grootste stadswijk van Deventer waar iedereen zich thuis voelt.

Samen met coalities in de wijk transformeren we Keizerslanden naar een aantrekkelijke levensloopbestendige, duurzame en klimaatbestendige wijk, met een focus op vitale ouderen, een nieuwe generatie jongeren én met maatwerk voor specifieke doelgroepen.

Die transformatie zorgt ervoor dat de huidige bewoners prettig en passend kunnen wonen en het trekt nieuwe bewoners aan. Oude én nieuwe bewoners creëren samen de basis voor een levendige, aantrekkelijke wijk met een goed voorzieningenaanbod, mogelijkheden om te ontmoeten en een sterke sociale infrastructuur.”

Het gebiedsprogramma geeft invulling aan het behalen van deze hoofdambitie. Dat doen we door:

- bestaande woningen toekomstbestendig en duurzaam te maken
- nieuwe woningen toekomstbestendig, duurzaam en levensloopgeschikt te bouwen.
- te sturen op een mix in de woningbouw die zorgt voor een diverser woningaanbod voor:
 - o verschillende levensfasen, jong én oud,
 - o lagere inkomensgroepen én hogere-inkomensgroepen,
 - o groepen met verschillende leefstijlen en specifieke doelgroepen.
- extra woningen te bouwen om inwoners van binnen en buiten Deventer aan te trekken.
- het zorgen voor een passend economisch en maatschappelijk voorzieningenaanbod.
- het versterken van de groenstructuur en de verbindingen met binnenstad en buitengebied.



3.2 Gebiedsvisie

Keizerslanden is een grote en belangrijke woonwijk in de naoorlogse wijken van Deventer. Op diverse deellocaties kunnen de komende jaren woningen gebouwd worden of kunnen woningen geherstructureerd worden. Wij ondersteunen de doorontwikkeling van diverse deellocaties binnen Keizerslanden. Hiermee verruimen we het woningaanbod voor een ongedeelde samenleving en verstevigen we de sociale structuur van de wijk.

Naast het investeren in woningbouw vraagt dit ook om investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving, voorzieningen, herstructurering/transformatie van bestaande buurten, verduurzaming en beleidsmatige afwegingen. De samenwerkingen die we in Keizerslanden nu al zien tussen de maatschappelijke partners in het gebied rond vraagstukken als leefbaarheid, samenleven en gezondheid hebben daarin nadrukkelijk een plek.



Figuur 3 Belangrijke voorzieningen en Keizerslanden

We kiezen hierbij voor een buurtgerichte aanpak. Met een buurtgerichte programmering leggen we de basis om de diverse opgaven tegelijkertijd mee te nemen (werk met werk maken). Het gaat hierbij om zowel fysieke als sociale maatregelen die we aan elkaar verbinden. Het al

aanwezige warmtenet in de deelgebieden biedt de kans dit uit te breiden om zo nieuwbouwwoningen en bestaande woningen verder te verduurzamen.

Op deze manier kunnen we Keizerslanden doorontwikkelen naar de toekomstbestendige wijk die wij voor ogen hebben in de Omgevingsvisie.

3.3 Scope

De scope van dit gebiedsprogramma richt zich op de wijk Keizerslanden inclusief Steenbrugge. In de onderstaande kaart is de gebiedsgrens aangegeven.

De ontwikkelingen op het vlak van woningbouw vinden plaats in vier deelgebieden (kwartieren) van de wijk: Oranjekwartier, Ludgeruskwartier, Marke-Aupingkwartier en Steenbrugge. Deze zijn aangegeven op de kaart.

Daarnaast is het gebiedsprogramma gericht op de versterking van de openbare ruimte: het groen én de infrastructuur, dit is in de kleur groen opgenomen op de kaart.



Figuur 4 De vier ontwikkelgebieden in Keizerslanden

3.4 Doelstellingen en uitgangspunten

Voor dit gebiedsprogramma zijn de volgende doelstellingen geformuleerd die bijdragen aan het behalen van onze hoofdambitie en die bijdragen aan andere gemeente brede doelstellingen.

- a. *Inclusieve samenleving /Toekomstbestendig wonen*
 - Uitbreiding van het aanbod van woonruimte voor bewoners met een hulp of ondersteuningsvraag met 100 woonzorgwoningen.
- b. *Ongedeelde stad*
 - Meer dan 50% van de te realiseren woningen in de Keizerslanden vallen in de categorie betaalbaar. Onder betaalbaar wordt in dit geval verstaan sociale huur, midden huur (conform verordening) en koop tot de NHG-grens.
- c. *Duurzaam wonen*
 - Voor het realiseren van een betaalbare collectieve warmtevoorziening wordt erop ingezet dat 90% van de nieuwbouw en de verduurzaamde bestaande woningen aangesloten wordt op een collectieve warmtevoorziening (warmtenet).
- d. *Veilig en gezond leven*
 - De waardering van de ov-bereikbaarheid en de algemene bereikbaarheid in en rondom de Keizerslanden is 30% hoger dan in het basisjaar 2019.
 - Verbeteren integrale toegankelijkheid, bijvoorbeeld door dementievriendelijke openbare ruimtes;
- e. *Behoud kwaliteit als middelgrote stad*
 - Voor 2030 realisatie van 1.400 woningen in Keizerslanden inclusief Steenbrugge.

De volgende uitgangspunten zijn van toepassing bij de ontwikkelingen:

- I. Dit gebiedsprogramma houdt zich aan de kaders die zijn gesteld in de beleidsdocumenten.
- II. Ontwikkelingen dienen de wijk te versterken door het spreiden van sociaal bezit, door het aanbrengen van differentiatie en door het toevoegen van een hoger segment.

4 Uitvoeringsstrategie

4.1 Inhoudelijke strategie

Om Keizerslanden klaar te maken voor de toekomst is het niet voldoende alleen te kijken naar een geschikt woningaanbod en de woningbouwprogrammering. Het gaat ook om goede openbare ruimte, sociale- maatschappelijke- en economische buurtvoorzieningen. Hierop moet parallel geïnvesteerd worden.

Om tijdig de meekoppelkansen met alle opgaven in Keizerslanden te kunnen identificeren is in beeld gebracht in welke volgorde de diverse buurten in de wijk aan de beurt komen voor de buurtgerichte aanpak. Er is daarbij uitgegaan dat een buurt ca. 1x per 40 jaar door middel van een buurtgerichte aanpak onder handen wordt genomen. Met een integrale buurtaanpak in de openbare ruimte leggen we de basis om de diverse opgaven tegelijkertijd mee te nemen (werk met werk maken).

Het gaat hierbij om zowel fysieke als sociale opgaven die we aan elkaar verbinden:

- Woningverbetering (corporaties, particulieren).
- Wensen en dromen van de bewoners over hun leefomgeving ophalen en inpassen; (fysiek en sociaal)
- Eventuele sociale problematiek achter en voor de voordeur aanpakken (gemeente en sociale teams);
- Betere beleving van leefomgeving en buurt (gemeente, bewoners, corporaties);
- Veiligheid (gemeente, corporaties, politie/toezicht).
- Energietransitie (gemeente, netbeheerders, corporaties, particulieren);
- Klimaatadaptatie (gemeente, corporaties, particulieren);
- Verbeteren integrale toegankelijkheid, bijvoorbeeld door dementievriendelijke openbare ruimtes;
- Smart City (slimme afvalbakken, slimme verlichting);

Veel maatregelen en projecten zijn al lopend. Via dit gebiedsprogramma worden ze onder 1 paraplu gebracht. Door deze werkwijze ontstaat focus en kan een integrale afweging plaatsvinden.

Onze strategie is om in Keizerlanden gelijkwaardig in te zetten op 2 hoofdlijnen.

- a. Woningbouw
- b. Openbare ruimte en voorzieningen

4.2 Organisatorische strategie

Het transformeren van bestaande wijken is complex. Diverse eigenaren dienen hun belangen op elkaar af te stemmen. De gemeente heeft naast beleidsmatige ambities ook een formele positie als grondeigenaar, beheerder van de openbare ruimte en bevoegd gezaghebber (publiekrechtelijke rol).

Om onze doelstellingen te halen, kunnen we aan meerdere knoppen draaien. Per locatie kunnen onze mogelijkheden daarin verschillen.

Voor een aantal ontwikkelingen hebben we als gemeente zelf de sleutel in handen. Zo kunnen we via ons ruimtelijk instrumentarium zorgen dat gebieden zich kunnen ontwikkelen. Dit doen wij bijvoorbeeld in de transformatie van oudere locaties. We maken het gebied aantrekkelijk voor vitale ouderen door het woningaanbod aan te passen en deze te situeren op korte afstand (pantoffelafstand) van de voorzieningen.

We kunnen echter niet alles, er zijn een aantal locaties waar ontwikkelingen niet makkelijk of helemaal niet van de grond komen. Gezien de ervaringen lijkt het erop dat de ontwikkelingen niet van de grond komen als we als gemeente alleen vanuit een faciliterende rol deze gebieden

blijven benaderen. De markt vraagt een actievere rol en daar liggen belemmeringen die weggenomen zouden kunnen worden. Om die belemmeringen weg te nemen werken wij nauw samen met onze partners (zie paragraaf 4.3).

Daarnaast zijn er ingrepen nodig in de ruimtelijke kwaliteit en de randvoorwaardelijke ingrepen in de infrastructuur dan wel mobiliteit. Hier hebben we als gemeente zowel een regievoerende als uitvoerende rol.

Als gemeente kiezen we voor een buurtgerichte aanpak van 'Waardegerichte Wijkontwikkeling'. Daarbij gaat het revitaliseren van een bestaande wijk, naast bouwen, hand in hand met mensen en maatschappelijke organisaties. De buurtaanpak leent zich heel goed voor invulling van diverse opgaven.

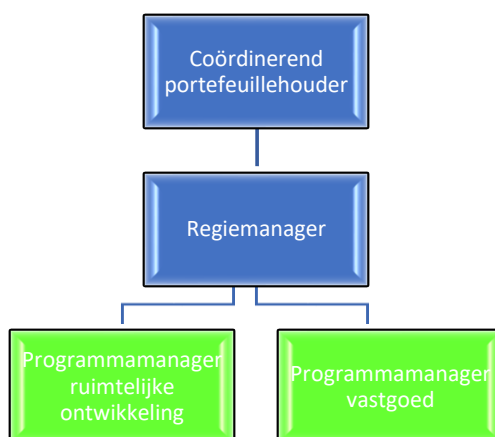
Regiegroep

Om de diverse rollen en belangen op elkaar af te stemmen, zal er gewerkt worden vanuit 1 regie-organisatie. De regie-organisatie zal bestaan uit regiemanagers en programmamanagers van de begrotingsprogramma's vastgoed, ruimtelijke ontwikkeling, economie, kunst/cultuur en leefomgeving. De belangrijkste focus van deze regiegroep is om ambitie en doelstellingen om te zetten naar projecten en activiteiten en het proces van belangenafweging te versnellen. Het doel is om als organisatie meer uitvoeringskracht te organiseren om de geformuleerde ambitie en doelstellingen daadwerkelijk te realiseren. Deze regiegroep acteert op het tactisch niveau. Deze regie-organisatie wordt gekoppeld aan het verbindingsoverleg fysiek.

Stuurgroep woningbouwimpuls

Specifiek voor de woningbouwimpuls zal een stuurgroep worden geformeerd. Deze stuurgroep is hieronder weergegeven.

Deze stuurgroep wordt georganiseerd over de projecten heen en stuurt op samenwerking met betrekking tot planning, programmatische afstemming rondom de woningbouwopgave en financiële afstemming (en waar nodig een binnen dan wel bovenplanse verevening).



De operationele/ uitvoerende verantwoordelijkheden en bevoegdheden lopen via de inhoudelijke lijnen.

4.3 Samenwerking met partners

Naast interne regie draait het gebiedsprogramma vooral om een goede samenwerking tussen alle betrokken partners: buurtbewoners, gemeente, woningcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen, onderwijs, ontwikkelaars, ondernemers, programmteam Fossielvrij en Betaalbaar Wonen Deventer en de energie/ warmteleveranciers.

Gebieds-coalitie

De gebied-brede doelstellingen en ambitie worden voor de meeste gebieden gezamenlijk met de partners in de wijk opgesteld. De externe partijen committeren zich om met hun ontwikkelingen bij te dragen aan de doelstellingen en hoofdambitie van dit gebiedsprogramma. Met de betrokken partners sluiten we een gebieds-coalitie waarin de uitvoering van de verschillende deelprogramma's op elkaar worden afgestemd en elkaar versterken bij het tot stand brengen van beoogde transformatie. De woningcorporaties hebben daarin een belangrijke rol door de positie van hun bezit in het gebied en hun inzet op leefbaarheid en het toekomstbestendig maken van de buurt.

Platform Wonen

Om te bewaken dat het woningbouwprogramma binnen de planning wordt gerealiseerd, wordt het Platform Wonen betrokken. Deze vereniging heeft als hoofddoel het op gang brengen, houden en/of versnellen van de woningbouw in Deventer. Indien nodig worden maatregelen geadviseerd om belemmeringen weg te nemen of te voorkomen. Het platform volgt gezamenlijk de ontwikkelingen op de woningmarkt in Deventer en verricht indien nodig onderzoek hiernaar.

Vanuit het traject "samenwerken aan de stad" geeft het platform de samenwerking binnen de Deventer woningbouwprogrammering stadsbreed vorm.

5 Uitvoeringsprogramma

5.1 Inleiding

Om onze ambitie te halen is een ambitieus uitvoeringsprogramma nodig. Veel maatregelen en projecten lopen al. Daarnaast bevatten de Omgevingsvisie en andere beleidskaders nieuwe maatregelen en projecten die als onderdeel van dit gebiedsprogramma nog opgepakt zullen worden.

Dit uitvoeringsprogramma geeft de stand van zaken van de huidige deelprojecten en hoe deze een bijdrage leveren aan de ambitie en doelstellingen van dit gebiedsprogramma weer. Het uitvoeringsprogramma wordt vastgesteld voor 1 jaar en elk jaar wordt er een update van het uitvoeringsprogramma gemaakt en vastgesteld.

In paragraaf 5.7 is een financieel overzicht opgenomen van het investeringsprogramma.

5.2 Woningbouw

In de wijk Keizerslanden zijn momenteel meerdere ontwikkellocaties voor woningbouw in beeld. De kansen en opgaven worden in samenhang gezien. In het document 'Woningbouwopgave Keizerslanden' is een aanzet voor deze samenhang gedaan. Op hoofdlijnen zien we voor het woningbouwprogramma de volgende kansen en opgaven voor de wijk Keizerslanden:

- Uitbreiding van het aanbod senioren huisvesting nabij voorzieningen en bestaande zorgfuncties;
- Versterken van de samenleving door spreiden van sociale huur, het aanbrengen van differentiatie en toevoegen van een hoger segment;
- Extra woningen bouwen om een bijdrage te leveren aan de grote woningbehoefte van de stad.

WONINGBOUW-PROGRAMMA	Transformatie (oa. sloop)	Sociale huur	Middeldure huur	Betaalbare koop	Vrije-sector huur	Vrije-sector koop	Totaal netto	Periode
Oranjekwartier	24		28	63			67	2022-2025
Marke-Aupingkwartier	0	44	86	148	0	43	321	2021-2026
Ludgeriuskwartier	256	282	90	0	20	77	213	2022-2029
Steenbrugge fase 2+3		164	40	301		295	800	2022-2029
TOTAAL	280	490	244	512	20	415	1401	

Figuur 5 Woningbouwprogramma Gebiedsprogramma Keizerslanden

Senioren huisvesting

Er is in Deventer een groeiende behoefte aan seniorenwoningen. Het gaat dan om seniorenwoningen in zowel het koop als huursegment. In de Woonvisie 2018 is opgenomen dat we de kansen willen benutten om woningen toe te voegen die geschikt zijn voor ouderen. In Keizerslanden zijn de locaties nabij voorzieningen als het winkelcentrum Keizerslanden, woonzorgvoorziening Ludgerus en meerdere busverbindingen zeer geschikt voor ouderenhuisvesting. Het is wenselijk om daar aanbod in verschillende segmenten voor senioren aan te bieden, zowel huur als koop, goedkoop als in het midden en duurdere segment.

Versterken samenleving

De bestaande woningvoorraad in de omgeving wordt gekenmerkt door een relatief hoog aandeel corporatiebezit. Naast het hoge aandeel corporatiebezit, bestaat de bestaande woningvoorraad uit een groot aandeel goedkopere koopwoningen. Ter versterking van de wijk is het wenselijk om een duurder segment toe te voegen op de locaties, ook om doorstromers in de wijk te bedienen.

De afname van het aantal corporatiewoningen wordt op andere locaties gecompenseerd (De Marke-Auping Kwartier en vooral ook Steenbrugge). Daar worden ook woningen in het hogere segment toegevoegd.

Extra woningen

De woningbouw in Keizerslanden (naar type/ prijsklasse en ligging) leveren een bijdrage aan de woonvraag van de bewoners van de stad zoals voor senioren en jongeren. De komende jaren is er nog een grote behoefte aan extra woningen. Daarnaast is er ook steeds meer behoefte van buiten Deventer; Het aantrekkelijk woonklimaat is interessant is voor vestigers van buiten.

5.2.1 Oranjekwartier

Het Oranjekwartier, een woonbuurt van ruim 1.200 woningen overwegend in de huursector werd in het begin van de jaren zestig gebouwd. De buurt wordt gekenmerkt door veel etagewoningen en hoogbouw. Een van de eerste bewoners van deze buurt waren Molukkers. Hun gemeenschapshuis, Masohi, is inmiddels een ontmoetingsplek voor alle buurtbewoners.

Tot nu toe is de herstructurering aan deze buurt voorbij gegaan. De eerste ideeën en initiatieven dateren al vanaf 2005 maar hebben uiteindelijk niet geleid tot uitvoeringsactiviteiten.

Tien jaar na het verschijnen van het 'Uitvoeringsplan Oranjekwartier', is geconstateerd dat er door partijen onvoldoende geïnvesteerd is in de wijk. Dit heeft in het Oranjekwartier geleid tot een aantal knelpunten:

een rommelige openbare ruimte, onvoldoende passend woningaanbod, achterstallig onderhoud aan woningen én sociale problematieken. Het is een 'vergeten' buurt. Destijds was het een kwestie van prioritering welke buurt het hardst de investering nodig had. Toen werd gekozen voor een andere buurt.



In 2018 heeft de gemeente geconstateerd dat al bestaande overleggen tussen corporaties, woningeigenaren en projectontwikkelaars onvoldoende perspectief boden voor verbetering van het Oranjekwartier en heeft de gemeente de regierol naar zich toe getrokken. Dat heeft geresulteerd in een ambitiesdocument voor het Oranjekwartier met als doel om voor deze buurt stapsgewijs te komen tot uitvoeringsplannen die leiden tot verbetering van zowel het sociale als het fysieke domein. Hiertoe hebben partijen gezamenlijk besloten om een ambitiesdocument op te stellen.



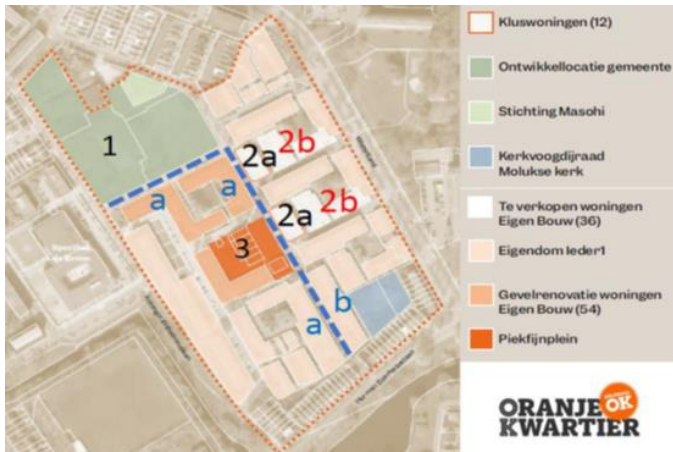
De hoofddoelstelling voor het Oranjekwartier in het ambitiesdocument is als volgt geformuleerd:

- Een verbeterde ruimtelijke- en sociale structuur, een open en veilige leefomgeving om je "thuis te voelen".
- Woningen en de openbare ruimte kwalitatief op peil houden en te verduurzamen.
- Bewoners weer trots op "hun" buurt laten zijn, zich veilig én verbonden voelen met de buurt.

Er worden drie verschillende ontwikkellocaties opgepakt door verschillende partijen (zie overzichtskaartje) in het gebied. Onderdeel van de aanpak zijn daarbij circulair, flexibele en aanpasbaar bouwen.

Ontwikkelperspectief
Waardegerichte Wijkontwikkeling





Op de voormalige schoollocaties van de gemeente (nummer 1 op de kaart) wordt de grond verkocht aan Phi/ Hegeman voor de bouw van ongeveer 60 grondgebonden woningen. Deze inbreidingslocatie vormt de katalysator van de vernieuwing van de buurt.

Verhuurder EigenBouw, verkoopt bijna 40 woningen aan Woonbedrijf ieder1 (nummer 2b) en Phi/Hegeman (2a). Die woningen worden vervolgens op verschillende manieren aangepakt en verbeterd.

Met deels sloop/nieuwbouw en daarnaast renovatie wordt ingezet op het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur door bergingen aan de voorkant van de woningen te verplaatsen naar het achter liggende perceel of de woningbouwplattegronden om te draaien. Een aantal woningen zal als kluswoning verkocht worden.

De woningen aan het Piekfijnplein zijn in particulier eigendom (nummer 3). De gemeente faciliteert het opknappen van deze woningen met actieve regie, de aanpassing van het bestemmingsplan en de openbare ruimte.

De verwachting is dat naast de renovatie, netto 60 tot 70 woningen worden toegevoegd.

Het ambitiedocument schetst de hoofdlijnen. De insteek is een zeer geleidelijk proces, 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. Om dit te realiseren wordt de Buurtmaker ingezet in de komende jaren om te komen tot een 'waardegeoriënteerde wijkontwikkeling'.

Daarnaast wordt het tempo ook bepaald door de financiële mogelijkheden van de partijen die hierbij 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.



5.2.2 Ludgeruskwartier

In Ludgeruskwartier komen de nieuwbouw op de locaties Van Hetenstraat en de Roelandflat en de transformatie van 256 woningen van Ieder1 samen. Aan de oostkant is ook de sloop en nieuwbouw van de VMBO-school de Marke voor 1.100 leerlingen in voorbereiding. De huidige schoollocatie biedt na nieuwbouw mogelijk ruimte voor het toevoegen van extra woningen.



De samenkomst van meerdere ontwikkelingen in dit gebied biedt de mogelijkheid de toekomstbestendigheid van de wijk een enorme impuls te geven. Door de ontwikkelingen kunnen grote stappen worden gezet in het toevoegen van (levensloopbestendige) woningen, het inspelen op demografische ontwikkelingen, de verduurzaming van het vastgoed, de sociaaleconomische veerkracht van de wijk en het inrichten van een aantrekkelijke, gezonde leefomgeving.

De renovatieopgave in het Ludgeruskwartier betreft 256 woningen van Woonbedrijf Ieder1 die sterk verouderd zijn. Het gaat hierbij om 8 portiekflats en 32 grondgebonden woningen. Er wonen relatief veel kwetsbare doelgroepen en huishoudens met lage inkomens. Er is volkshuisvestelijk sprake van een eenzijdige huishoudenssamenstelling, mede veroorzaakt door het grote aantal portieketagewoningen met een huurprijs onder de zogeheten eerste aftoppingsgrens (< € 619,01). Er is veel vraag naar huurwoningen met een huurprijs onder deze prijsgrens. Ondanks dat de woningen relatief laag scoren vanwege de slechte kwaliteit (technisch en energetisch), worden deze woningen dan ook wel makkelijk verhuurd.



Om de buurt en woningen geschikt te maken voor de toekomst is renovatie en verduurzaming nodig. Woonbedrijf Ieder1 is met de huurders in gesprek over de renovatie waarbij sloop en nieuwbouw een van de varianten is. De renovatie, in combinatie met de nieuwbouwlocaties biedt de mogelijkheid meer differentiatie in het woningaanbod aan te brengen. Naast sociale huur onder de eerste aftoppingsgrens waar veel vraag naar is, is een mix met andere sociale en vrije-sector huursegmenten en koopwoningen gewenst om het draagvermogen van de wijk te versterken. Uitgangspunt is dat de aanwezige sociale huurvoorraad in het gebied in omvang tenminste behouden blijft.

De verwachting is dat naast de renovatie, ter plaatse van de voormalige Roelandflat, rondom de nieuwbouw van de school en de Van Hetenstraat, netto tenminste 200 woningen worden toegevoegd.

Met de recente vernieuwing en uitbreiding (2018) heeft het nabij gelegen winkelcentrum Keizerslanden (met een fors miljoenenverlies van de gemeente) weer toekomstwaarde en zijn de voorzieningen en het openbaar gebied goed toegankelijk.



Figuur 6 Ruimtelijke opgave per deelgebied

De ligging van de locaties nabij het winkelcentrum Keizerslanden en OV, is ideaal voor de realisatie van seniorenhuisvesting (levenloopbestendige/0-tredenwoningen voor 1/2-persoonshuishoudens) en bieden een specifieke kans op deze plek. Voor de Van Heetenstraatlocatie worden de mogelijkheden hiervoor met Woonzorg Nederland verkend. Woonzorg Nederland biedt zelfstandige seniorenhuisvesting aan in het sociale segment (ca 40 wooneenheden). Naast de wooneenheden maakt een gemeenschappelijke ruimte standaard deel uit van het complex. Ook is er een bewonersconsulent voor huurders beschikbaar die het eerste aanspreekpunt is voor vragen, klachten en kleine reparaties.

Daarnaast voorziet het programma in grondgebonden en gestapelde woningen voor gezinnen en kleinere huishoudens.

5.2.3 Marke-Aupingkwartier

Het Marke-Aupingkwartier ligt op de overgang van de wijk Keizerslanden naar Borgele.

In het Marke-Aupingkwartier zijn twee locaties vrijgekomen voor woningbouw: De Marke Noord is een schoollocatie van het Etty Hillesumlyceum die haar functie verliest door de concentratie van schoolvoorzieningen op locatie De Marke, locatie Zuid. De Aupingfabriek is verhuisd naar het bedrijventerrein en daarmee is deze locatie vrijgekomen voor woningbouw.



De locatie en de potentiële plancapaciteit maken het mogelijk om op deze locatie een divers programma te realiseren met zowel huur- als koopwoningen in verschillende prijssegmenten, voor zowel kleine huishoudens als meerpersoonshuishoudens. Voor het op peil houden van de sociale voorraad is het wenselijk om in het woningbouwprogramma een sociaal aanbod op te nemen.

De ontwikkeling van het Marke-Aupingkwartier is een combinatie van een gemeentelijke exploitatie op het bestaande scholencomplex en een particuliere exploitatie op het naastgelegen voormalige Aupingcomplex. Door 20% sociale huur in het programma op te nemen, krijgen woningbouwcorporaties de mogelijkheid hun portefeuille te vernieuwen. Met het oog op de toekomst is het wenselijk dat de woningen op deze locatie levensloopbestendig zijn. Specifiek ontwikkelen voor senioren is op deze locatie niet direct aan de orde, voor deze doelgroep liggen andere ontwikkellocaties in de omgeving meer voor de hand.



Figuur 7 Stedenbouwkundige opzet locatie Aupingfabriek

Op de locatie van de voormalige Aupingfabriek gaat het om een inbreidingslocatie voor ongeveer 160 woningen, waarvan ruim 100 grondgebonden en de overige gestapeld. De verdeling van woningtypen is als volgt: sociale huur: 10 sociale huurwoningen; 88 betaalbare koopwoningen, 40 zorgappartementen, ca 23 vrije sectorwoningen.. Op de locatie komt in de zorgappartementen een woonvoorziening van Zozijn, voor mensen met een beperking die zich in de buurt inzetten voor buurtvoorzieningen.

De locatie van De Marke Noord lijkt geschikt om een bijzonder, stedelijk woonmilieu toe te voegen met zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Deze deellocatie heeft de potentie op korte termijn ca 160 woningen toe te voegen. Naast een sociaal programma (o.a. ter compensatie van het Ludgeruskwartier), kan het accent hier liggen op het vrije marktsegment, gericht op gezinnen en ouderen.

De start van de bouw van de eerste woningen is voorzien in 2021. Deze samenhangende ontwikkeling gaat gepaard met de opgave voor nieuwbouw van een school met

sportthal op locatie de Marke Zuid (ten zuiden van de Lebuinuslaan). Deze onrendabele opgaven landen in de gemeentelijke exploitatie.



Figuur 8 Impressie invulling locatie Aupingfabriek

De inzet is dat in het Marke-Aupingkwartier netto 321 woningen worden toegevoegd.

De planvoorbereiding op de locatie Auping is ver gevorderd. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd, een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan is gereed en het bestemmingsplan is gewijzigd. Voor de verdere ontwikkelingsrichting van het gebied op de schoollocatie Marke-Noord wordt in 2020 een ontwikkelbeeld gemaakt.

5.2.4 Steenbrugge

Met de ontwikkeling van Steenbrugge wordt de vitaliteit van Keizerslanden versterkt. Voor de voorzieningen, winkels en scholen zijn de inwoners van Steenbrugge aangewezen op het aanbod in Keizerslanden. De groei van het aantal inwoners door de nieuwbouw zorgt voor meer draagvlak voor onder andere het moderniseren en de revitalisatie van het Winkelcentrum Keizerslanden. Op de grens tussen Keizerslanden en Steenbrugge is Kei13 gebouwd voor de kinderen en ouders van de oude en het nieuwe deel van de wijk.

Het nieuw aangelegde Zandweteringpark bij de realisatie van Steenbrugge vormt een nieuw groengebied met een recreatieve betekenis voor Keizerslanden. Voor de auto's wordt de buurt met een ringontsluiting ontsloten op de Karel de Grootelaan en van daaruit op het winkelcentrum en de doorgaande wegen uit de wijk. Het langzaam verkeer is met een fijnmazige ontsluiting met de oude buurten van Keizerslanden verbonden. Met de investeringen in het recent gerealiseerde Zandweteringpark, Steenbrugge fase 1 en de kwaliteitsimpuls in het Winkelcentrum Keizerslanden heeft de gemeente een miljoenenverlies genomen. Daarmee is de basis gecreëerd voor de ontwikkeling van Keizerslanden als aantrekkelijke, toekomstbestendige en duurzame wijk.



Figuur 9 Zandwetering in het Zandweteringpark



Figuur 10 Steenbrugge fase 1 in aanbouw

Het woningbouwprogramma richt zich in Steenbrugge enerzijds op de duurdere categorieën voor het versterken van de sociaaleconomische inkomenspositie van Keizerslanden en anderzijds op een programma met sociale huurwoningen (ruim 20%) waarmee vormgegeven wordt aan het uitgangspunt van de ongedeelde stad. Het overige programma biedt een mix van middeldure huur en betaalbare koop (43%) en dure koop (37%).



Figuur 11 Stedenbouwkundige opzet fase 2 + 3 Steenbrugge

Gericht op specifieke doelgroepen wordt bij de uitwerking van het programma op dit moment

verkennde gesprekken gevoerd over het realiseren van een twintigtal woningen voor psychische cliënten en een CPO-initiatief met een twintigtal woningen voor ouderen.

Fase 1 van Steenbrugge is inmiddels (grotendeels) gerealiseerd. In fase 2 en 3 worden nog 800 woningen gerealiseerd in vier deelgebieden. Ieder met een eigen identiteit en openbare ruimte: de Dorpsrand, de Buurtschappen, het Zwemdorp en aan de Zandwetering.

In Steenbrugge worden (naast fase 1 waarvan de 400 woningen al bijna allemaal zijn gerealiseerd) nog netto ongeveer 800 woningen toegevoegd.

5.3 Sociale voorzieningen

Vraagstukken als leefbaarheid, samenleven en gezondheid spelen een steeds grotere rol. In Keizerslanden zien we op dit gebied al hele mooie samenwerkingen tussen de maatschappelijke partners in het gebied. Voor alle bewoners en ook speciaal voor de groep bewoners die iets meer voorzieningen nodig hebben.

Zo is er het Werkplein Keizerslanden waar Cambio met mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt werkzaamheden verricht in de openbare ruimte en een was service biedt aan particulieren en het woonzorgcentrum, kleinschalige projecten in de wijk uitvoert en waar bewoners kunnen binnenlopen voor een kop koffie. Het HipHuis in de wijk werkt ook met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en is een creatief magazijn/winkel waar restafval van bedrijven uit de omgeving wordt verzameld en verkocht aan instellingen, kunstenaars en particulieren voor creatieve doeleinden. Ook op andere vlakken wordt samengewerkt, zo geeft de Atletiekvereniging Daventria in samenwerking met Dimence (GGz) (hard-)looptrainingen speciaal voor mensen met lichte psychische klachten.

In het verzorgingshuis Humanitas wonen woonstudenten tussen de ouderen en zorgen samen voor een goed woonklimaat. Er zijn meer woonzorgcentra voor senioren in de buurt die een functie vervullen als “een goede buur” voor de wijkbewoners. Woonzorglocatie Sint Jozef biedt verpleeghuiszorg op maat en poliklinische behandelingen en Ludgerus verhuurt woningen aan ouderen en biedt zorgservice in de buurt.

Bij de ontwikkeling van de locaties wordt dit ondersteund en indien mogelijk verder uitgebouwd: er wordt ingezet op de herplaatsing van de maatschappelijke voorzieningen met een betekenis voor de wijk die nu in het voormalige schoolgebouw op de van Heetenlocatie zitten. Zo krijgen de cliënten van Zozijn die in het Marke-Aupingkwartier gaan wonen een rol in de buurt en lopen gesprekken over zorgwoningen en collectief bouwen voor ouderen in Steenbrugge.

5.4 Onderwijs

Zowel het schoolgebouw de Marke Zuid van het Etty Hillesum Lyceum (vmbo) als sporthal Keizerslanden zijn aan vervangende nieuwbouw toe. Op de locatie de Marke Zuid (onderdeel van het Ludgeruiskwartier) zal een nieuw gebouw voor beide voorzieningen gerealiseerd worden.

Passend in het strategisch huisvestingsplan van het Etty Hillesum Lyceum wordt 10.200 m² BVO school voor vmbo en praktijkonderwijs gerealiseerd op locatie de Marke Zuid.

Voor de sporthal wordt op dit moment, vooruitlopend op het nieuwe sportaccommodatiebeleid van de gemeente Deventer, uitgegaan van een complex met 4 zaaldelen. Dit is een vergelijkbare omvang als de huidige sporthal Keizerslanden.

Het project wordt ruimtelijk en programmatisch afgestemd op de aanpak in het aangrenzende Ludgeruiskwartier.



Figuur 12 Ontwikkelingschets nieuwbouw school en sporthal



Figuur 13 Huidige school Marke Zuid

5.5 Economische voorzieningen

Doordat ook de boodschappen steeds vaker via internet worden gekocht, zullen onherroepelijk winkelmeters verdwijnen. Het is een opgave om, ook als winkelaanbod wegvalt, voldoende plekken te behouden waar bewoners elkaar tegenkomen en ontmoeten. Het winkelcentrum Keizerslanden vormt daarvoor het hart van de wijk.

We bieden ontwikkelruimte in het winkelcentrum Keizerslanden dat onderdeel uitmaakt van de detailhandelshoofdstructuur. De huidige ondernemers kunnen verder en er is ruimte voor ontwikkelingen die zijn gericht op meer kwaliteit en service aan de consument, met de nadruk op het dagelijks aanbod. We kijken vooral naar functies die de leefbaarheid, toekomstbestendigheid en sociale veiligheid versterken. Groei van het aanbod van niet-dagelijkse goederen juichen we niet toe, omdat we concurrentie met de binnenstad willen voorkomen.



In 'ondersteunende' kleinere buurtcentra in de wijk zal de detailhandelsfunctie veranderen of zelfs verdwijnen. We kijken daarom naar alternatieve buurtverzorgende invullingen, zoals gezondheidszorg en kinderdagverblijven. Ook mengvormen tussen fysieke en onlinewinkels zijn denkbaar. Vanwege de leefbaarheid streven we ernaar dat de bestaande structuur van horecavoorzieningen blijft bestaan. Uitbreiding van horecagelegenheden in buurtcentra zoals Keizerslanden is beperkt mogelijk. Er is ruimte voor beroepsuitoefening aan huis, binnen de kaders van de bestaande regelingen. Hiermee spelen we in op de veranderingen in de arbeidsmarkt, hetgeen helpt de wijk toekomstbestendiger te maken.

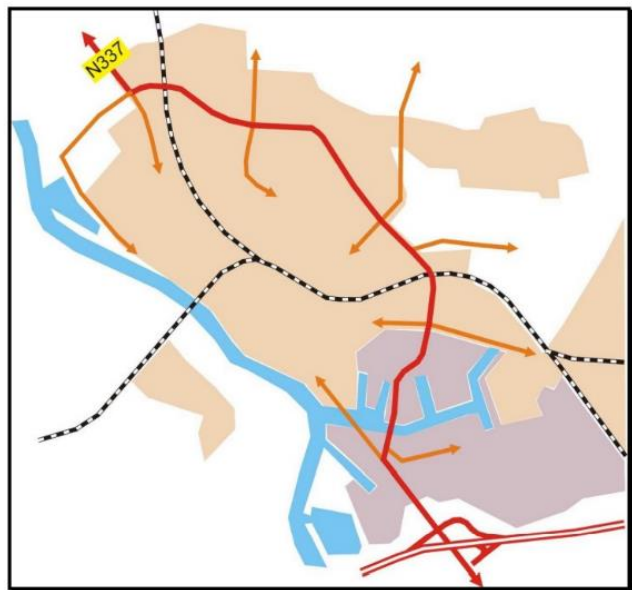
5.6 Openbare ruimte

Onze strategie is naast de woningbouw gelijkwaardig in te zetten op de openbare ruimte en voorzieningen. Dit doen wij vanuit vier pijlers:

- Hanzetracé
- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Warmtetransitie
- Onderhoudskwaliteit
Leefomgeving

Hanzetracé

Het verkeersbeleid van de gemeente is gericht op het concentreren van autoverkeer op enkele hoofdassen. Om de binnenstad heen is dit het Hanzetracé, vanaf de A1 (afslag Deventer-centrum) de belangrijkste weg door de stad. De in Keizerslanden gelegen van Oldenielstraat maakt onderdeel uit van dit tracé. Uit verkeersstudies (van adviesbureau Goudappel Coffeng) is gebleken dat, als in de van Oldenielstraat niet wordt geïnvesteerd in een verbreding van het tracé, het verkeer op het Hanzetracé



Figuur 14 Hanzetracé tussen A1 en N337

binnen enkele jaren verder dichtslibt. De extra woningen die in Keizerslanden inclusief Steenbrugge worden gebouwd (ongeveer 1.400) zullen de druk op het Hanzetracé extra verhogen in de komende jaren.

De kosten voor het oplossen van dit knelpunt loopt in de miljoenen. Voor de verbreding is de ruimte terplekke beperkt en daarvoor zullen een aantal woonpercelen langs de weg verworven moeten worden.

Mobiliteit en bereikbaarheid langzaam verkeer

Een belangrijk aandachtspunt de komende jaren is het comfort en ruimte voor de fietser. De rode loper gaat uit voor de fiets. Wanneer meer mensen voor relatief korte afstanden de fiets nemen in plaats van de auto, is dat niet alleen goed voor de gezondheid, maar ook voor de luchtkwaliteit, energieverbruik en ruimtebeslag.

Het fietscomfort op een deel van deze bestaande fietsinfrastructuur laat te wensen over. Binnen de bebouwde kom liggen veel fietspaden van betontegels. Tegels kennen veel voegen en ontwikkelen vrij veel schade/verzakkingen. De ambitie is om deze paden waar dat technisch mogelijk is om te vormen naar (rood) asfalt. Ook blijkt het vaak mogelijk om aanliggende fietsstroken van asfalt te maken in plaats van vrij liggende tegelpaden. Dit is bijvoorbeeld gebeurd langs Wezenland/Keizer Karellaan.

Warmtetransitie

Deventer wil energieneutraal worden door CO2-reductie, energiebesparing, zuinige en slimme energienetwerken zonder fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame bronnen. We leveren als gemeente vooral een actieve bijdrage door ruimte te maken voor duurzame energieopwekking, aardgasloze warmtenetten, slimme stroomnetwerken en biogasnetwerken.

Bij de transformatie naar aardgasvrije energievoorzieningen in herstructureringswijken kan de agenda voor nieuwbouw anders zijn dan bij de aanpak van bestaande woningen. Nieuwbouwwoningen moeten nu al gasloos worden opgeleverd. Deze woningen hebben een beperkte warmtevraag omdat ze door de bouweisen al bijna energieneutraal zijn. Die beperkte warmtevraag is relatief eenvoudig met een individueel systeem op te vangen. Bij bestaande woningen is de opgave groter. Deze woningen zijn veel minder goed te isoleren en daardoor zal de warmtevraag hoger zijn. Bij het vervallen van de gasaansluiting zijn deze woningen aangewezen op een collectief energiesysteem (bijvoorbeeld warmtenet). Om in die grotere energievraag te voorzien vraagt een investering in het collectieve systeem. Bestaande woningen hoeven pas in 2050 van het gas af maar bij de herstructurering in een wijk moet nu al voorgesorteerd worden op het energiesysteem dat in de wijk beschikbaar is of op termijn beschikbaar komt.

In het Warmtetransitieplan is opgenomen dat naoorlogse wijken over moeten gaan op een duurzame verwarmingsbron op het moment van herstructurering.

In herstructureringswijken zetten we in op eenzelfde warmtevoorziening voor nieuwbouw als voor bestaande woningen. Door in te kiezen voor één collectief energiesysteem, het warmtenet, kunnen de investeringskosten over een groter aantal woningen worden verdeeld. Door de nieuwbouwlocatie te koppelen aan het warmtenet profiteren ook de bestaande woningen hiervan.

In Keizerslanden zetten we ook in op een collectieve aanpak voor de gehele wijk. Daarmee verminderen we de onrendabele top ten opzichte van het zoeken naar oplossingen per deellocatie. Voor het Oranjekwartier zijn daarover de eerste afspraken gemaakt.

De gemeente pakt de regie op de uitbreiding van het warmtenet en de aanleg van een duurzame warmtevoorziening. De aanleg van de aardgasvrije energievoorzieningen, de uitbreiding van het warmtenet vormen een bovenwijkse voorziening. Van de diverse ontwikkelingen wordt verwacht dat zij in redelijkheid bijdragen aan deze bovenwijkse voorzieningen, maar ondanks dat zal er een publieke onrendabele top resteren.

In het Ambitiedocument Oranjekwartier is afgesproken dat de aanpak daar onderdeel wordt van het programmateam Fossielvrij en Betaalbaar Wonen Deventer (FBW) en daarin voorop zal lopen.

Voor de nieuwbouw en ook de bestaande bouw is de ambitie uitgesproken om 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.

Onderhoudskwaliteit Leefomgeving

We bevorderen de gezondheid en vitaliteit van inwoners van Deventer van alle leeftijden en leggen daarbij de nadruk op de kracht en de eigen regie van mensen. Dit vraagt om een leefomgeving waar mensen zich prettig voelen en ruimte hebben om te bewegen. De milieukwaliteit is er goed en de openbare ruimte bevat voldoende groen en nodigt uit tot fietsen en wandelen.



Het park grenzend aan de Radboudlaan en Karel de Grotelaan (het huidige Godebaltplantsoen) krijgt een flinke opknappbeurt. De straten in dit gebied worden ook vernieuwd. Het parkontwerp is uitgewerkt tot een eerste ontwerp, op basis van reacties van omwonenden en belanghebbenden. Het park wordt ook als pilotlocatie gebruikt voor een project rondom natuurontmoeting voor mensen met dementie, zorgverleners en wijkbewoners (projectplan Hof van Overijssel, een initiatief van Nature For Health (NFH)). De ligging van het park tussen twee grote wijken in, het ontwerp van het park met het groen, water en wandelpaden en de nabijheid van zorgcentrum Humanitas zijn erg aantrekkelijke voorwaarden.



5.7 Uitvoeringsprogramma Keizerslanden

In deze paragraaf worden alle activiteiten en projecten die nodig zijn voor het behalen van onze ambitie en doelstellingen, opgenomen. Het uitvoeringsprogramma is fors en uitdagend. Veel projecten lopen al en kennen (deels) al financiële dekking. De grootste opgave is om de komende jaren te blijven zoeken naar financiering zowel intern als met andere overheden en derden. De regiegroep heeft hierbij een belangrijke rol. We zullen slim moeten programmeren met bestaand geld en werk met werk moeten maken. Zo denken we een eind te kunnen komen.

Deellocatie	Perceel/maatregel	Woningbouw opgave	Publieke kosten (mln)	Planning	Opmerkingen
Marke-Aupingkwartier	<i>Wonen</i>				
	- Aupinglocatie	161	€ 0,21	2021-2023	
	- Marke-Noord	160	€ 3,53	2022-2026	
Ludgeruskwartier	<i>Wonen</i>				
	- Ludgerus	0	€ 0		256 woningen worden getransformeerd (deels sloop/nieuwbouw)
	- Roelantflatlocatie	40	€ 0,78	2022-2024	
	- Marke-Zuid	88	€ 1,63	2024-2028	
	- Van Hetenstraat	85	€ 1,62	2023	
	<i>Voorzieningen</i>				
	- Cambio locatie		n.n.t.b.		
	- Woonzorglocatie		n.n.t.b.		
Oranjekwartier	<i>Wonen</i>				
	- Wonen	67	€ 5,88	2022-2025	Naast nieuwbouw aanpak en renovatie circa 50 woningen
	Openbare Ruimte				
	- Herinrichting		€ 2,32	2022-2025	
Steenbrugge	<i>Wonen</i>				
	- Fase 2/3	400	€ 22,42	2022-2028	
Energievoorzieningen	Uitbreiding warmtenet		n.n.t.b.		Bovenwijkse voorziening
	Aanleg warmtevoorziening		n.n.t.b.		Bovenwijkse voorziening
Onderwijs- en sport voorzieningen	Nieuwbouw school		€ 25,1		Bovenwijkse voorziening
	Nieuwbouw sporthal		€ 14,5		Bovenwijkse voorziening
Openbare ruimte	Godebaltplantsoen en omgeving		€ 1,52	2021-2023	MJOP

Deellocatie	Perceel/maatregel	Woningbouw opgave	Publieke kosten (mln)	Planning	Opmerkingen
	Tuindorp		€ 1,22	2021-2024	MJOP
Groenvoorziening en	Herinrichting Godebaltpark		€ 0,06	2021-2022	MJOP
	Groene verbindingen Keizerspark		€ 0,46		
	Intensiveren parkconcept Ludgerus		€ 1,20	2024-2026	
Mobiliteit en bereikbaarheid	Fiets- en fietsvoorzieningen		€ 0,91	2022-2024	Magijnenenk/Overstichtlaan/Laan van Borgele
	Kleine verkeersmaatregelen		€ 0,20	2022-2029	
	Openbaar Vervoer		n.v.t.		Hoogwaardige ov verbinding in overleg met de provincie
	Capaciteitsvergroting Van Oldenielstraat		€ 12,00	2022-2026	
Totaal		1.401	€ 95,56		

6 Communicatie

6.1 Algemeen

Het uitvoeringsprogramma brengt nu alles integraal samen. Dit biedt de kans om richting andere overheden (rijk en provincie) te communiceren. Hierbij kan gekeken worden of zij mee willen/kunnen investeren.

6.2 Communicatiestrategie

De maatregelen in Keizerslanden zijn zeer divers en vragen om een communicatiestrategie met maatwerk. De communicatie kan per gebied of maatregel verschillen.

Dit gebiedsprogramma sluit aan op de communicatiestrategie zoals is uitgewerkt in het JOP-MIND. Het communicatiekader onderscheidt verschillende manieren waarop medewerkers van de gemeente zich kunnen opstellen.

De Informerende ambtenaar

De Informerende ambtenaar wordt ingezet bij werkzaamheden waarbij het belangrijk is dat de omgeving kennis heeft van het uitvoeren van deze projecten, maar daar verder geen invloed op kan uitoefenen. Dat zijn bijvoorbeeld asfalteringswerkzaamheden waarbij alleen het asfalt wordt opgeknapt en er geen ingrepen in de inrichting zijn.

De informerende ambtenaar communiceert met bewoners en ondernemers over voor hen relevante zaken in de openbare ruimte. Dit kunnen structurele werkzaamheden (grasmaaien) of projectmatige werkzaamheden zijn, maar ook de afhandeling van calamiteiten zoals een woningbrand. Als gemeente informeren wij de bewoners zo goed mogelijk en voeren we het traject binnen de beloofde tijd uit. De bewoner merkt dat we dit doordacht en met de grootst mogelijke zorg doen, waarbij duidelijk is wat er van de inwoner wordt verwacht en wat wij wanneer gaan doen.

De uitnodigende ambtenaar

De uitnodigende ambtenaar betreft bewoners, bedrijven en gebruikers in de planvorming en in het zoeken naar de beste oplossing. Waar mogelijk en wenselijk wordt ook de stap gezet naar de verbindende ambtenaar.

De uitnodigende ambtenaar betreft de bewoner bij het bedenken van een mogelijke oplossing voor een vraagstuk in de openbare ruimte. Dit kunnen projecten van de gemeente zijn, maar ook de opvolging van meldingen. We zijn ervan overtuigd dat er een kwalitatief betere en meer gedragen oplossing komt door bewoners mee te laten denken, kennis in te laten brengen en standpunten (interactief) kenbaar te maken.

De verbindende ambtenaar

De verbindende ambtenaar stimuleert initiatief bij bewoners, bedrijven en gebruikers. Hij verleidt ze om mee te doen. Bijvoorbeeld door in de eigen tuin regenwater op te vangen, een stukje openbaar groen te gaan beheren, of werkzaamheden uit te voeren. De verbindende ambtenaar zal vrijwel altijd worden ingezet bij de buurtgerichte aanpak.

De verbindende ambtenaar ziet en stimuleert initiatief bij bewoners. Hij denkt mee in de voorbereiding en laat de uitvoering aan bewoners. Dit kunnen kleine initiatieven van bewoners zijn, maar ook het overnemen van reguliere gemeentelijke taken (denk aan het onderhoud van speeltoestellen of het adopteren van een afvalbak). Als gemeente willen we bewoners de ruimte geven om medeverantwoordelijk te zijn voor de inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte en daarmee het gevoel van veiligheid en de sociale cohesie in de buurt te verbeteren.

Het is maatwerk hoe de projectorganisatie deze communicatiekaders invult. Daarbij worden diverse middelen ingezet, zoals huis-aan-huis berichten, wandelingen met bewoners om samen problemen te verkennen, reguliere inspraak- of inloopbijeenkomsten en ontwerp- en uitvoeringssessies. Een voorbeeld daarvan is de aanpak van de Bierstraat in 2015, waar bewoners geld verdienen door bij een herinrichtingsproject stoepstenen te verwijderen. Dat budget konden ze inzetten voor extra's in hun buurt.

6.3 Operationele communicatie

De projecten en maatregelen in dit gebiedsprogramma zullen tijdens de uitvoering een eigen specifiek communicatietraject kennen, gericht op de betreffende doelgroep en belanghebbenden.