



DEVENTER BOUWT
Toekomst van het wonen

23 MAART 2023



BUUR
KARST

INHOUD

3	1. Inleiding
5	2. Analyse
9	3. Gesprek met de stad
14	4. Drie denkrichtingen
27	5. Advies
30	6. Vervolg
31	Bijlage: woonmilieus en doelgroepen

1. INLEIDING

Deventer bouwt, toekomst van het wonen

Het document dat voor u ligt is een verkenning naar de ruimtelijke mogelijkheden om de Deventer woningbouwambities waar te maken. Deze ambities zijn vastgelegd in de 'Routekaart Wonen en Ruimte stad Deventer'. De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd. Deze dynamiek zal met name de komende tien tot vijftien jaar plaatsvinden. Een groot deel van deze woningen is al in bestaande bouwplannen opgenomen en/of wordt gerealiseerd in de dorpen. In totaal wordt nog gezocht naar nieuwe ruimte voor circa 4.850 extra woningen in (en rond) de stad. Prioritair gebeurt dit op inbreidingslocaties, maar waarschijnlijk zal ook een deel op uitbreidingslocaties gerealiseerd dienen te worden.

Deze studie is een vervolgstudie op een verkenning uit 2021 (fase 1). Destijds zijn een groot aantal zoekgebieden verkend en vastgesteld: potentiële locaties voor woningbouw. Uit die studie bleek dat alle zoekgebieden tezamen potentieel hebben voor meer woningen dan nodig is. Het lijkt of Deventer wat te kiezen heeft. Hierbij dient te worden opgemerkt dat er nauwelijks 'makkelijke locaties' meer zijn. Nagenoeg alle locaties kennen belemmeringen door bijvoorbeeld waardevol gebruik, milieuhinder, beperkte ontsluiting of concurrerende

□ Zoekgebieden



ruimteclaims. Soms zijn ze ook strijdig met het principe om bodem en water sturend te laten zijn. Kortom, veel potenties, maar ook veel nadere onderzoeksvragen naar de daadwerkelijke realiseerbaarheid. Daarom zijn in deze vervolgfase de kansen verder verkend, waarbij is gefocust op de ruimtelijke effecten en de aansluiting op de woningvraag. Tevens is een intensief participatietraject met de stad opgestart.

De beoogde woningbouw is doel én middel tegelijkertijd. Enerzijds is er een kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag; anderzijds wil de gemeente via de woningbouw bijdragen aan andere beleidsdoelen zoals de economische structuurversterking, leefbaarheid, duurzaamheid en energietransitie. In deze verkenning worden de opties voor de stad in beeld gebracht.

Dit document kent de volgende opbouw:

- Analyse: wat zijn de woningbouwopgaven van Deventer, wat is de maatschappelijke ambities gekoppeld aan deze woningbouwopgave?
- Gesprek met de stad: Wat vinden Deventenaren over het toekomstig wonen?

- Drie denkrichtingen: de ontwikkelmogelijkheden van Deventer zijn verkend via drie denkrichtingen die zijn gewaardeerd uitgaande van de woningvraag (naar woonmilieu en doelgroep).
- Advies: samenvattende adviezen over het toekomstig wonen in Deventer.
- Vervolgstappen.



2. ANALYSE

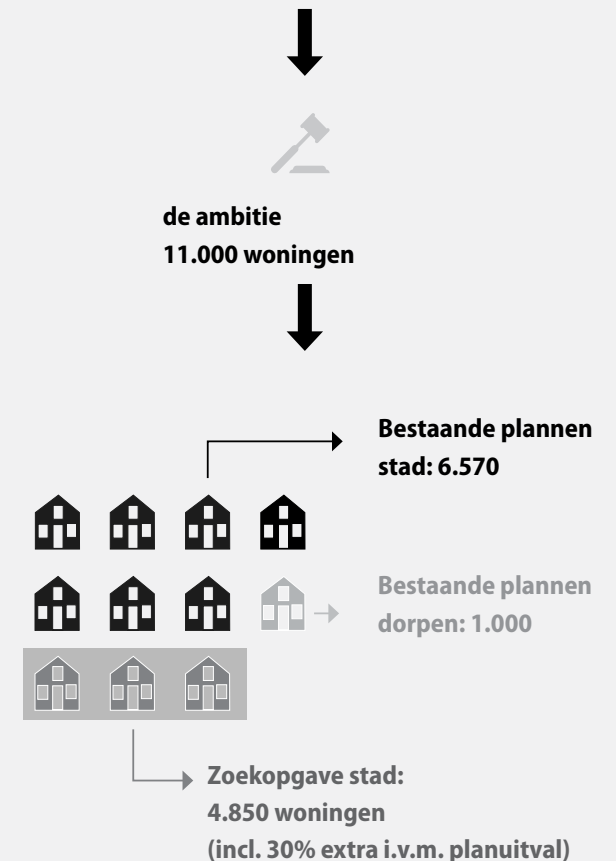
Behoefte aan stedelijk wonen en dorps wonen

De ambities van Deventer zijn hoog. Uiteraard wil de stad voldoende en de juiste woningen aanbieden voor haar eigen bewoners en daarnaast wil de stad ook haar regionale positie benutten. Deventer, een centraal gelegen historische stad aan de IJssel met goede verbindingen (ligging aan A1 en sporen), is een aantrekkelijke vestigingsplaats voor woningzoekenden uit de regio, provincie en heeft zelfs een uitstraling tot aan de Randstad. Deventer wil vooral inzetten op het aantrekken van huishoudens die de stedelijke economie kunnen versterken: een brede groep hoger opgeleiden die vaak een stedelijke oriëntatie in woonvoorkeur en/of vraagt om stedelijkheid.

De woningbouwambitie van circa 11.000 woningen bestaat grosso modo uit 7.000 woningen die nodig zijn voor de lokale behoefte en 4.000 woningen die worden gerealiseerd ten behoeve van de (boven)regionale ambities. Met de bestaande plancapaciteit van circa 6.570 woningen is ongeveer de helft van de totale woonambitie waar te maken. Van de 11.000 woningen is de ambitie om circa 1.000 woningen in de dorpen te realiseren. De resterende opgave behelst derhalve het zoeken naar ruimte voor ongeveer 4.850 extra woningen.

Forse groei aantal woningen:

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



Overzicht van bestaande en toekomstige woonmilieus

Stedelijke woonmilieus

Stadshart



Het oude centrum, veel functiemenging en een stads hoge dichtheid van bebouwing. Levendig en hoog voorzieningenniveau.

Historisch dwaalmilieu



Het gebied om het stadshart heen, iets lagere dichtheid dan het stadshart, nog steeds veel functiemenging. Levendig en hoog voorzieningenniveau.

Tuindorp



De vooroorlogse buurten rondom het centrum. Erg in trek, hogere dichtheid dan uitbreidingswijken, nog steeds nabij voorzieningen en stadscentrum.

Stadscampus



Een nieuw te ontwikkelen woonmilieu. In het centrum, gericht op stadse doelgroepen, jongeren, levendigheid.

Havengebied



Een nieuw te ontwikkelen woonmilieu. Nabij centrum, gericht op zowel wonen als werken. Industrieel, stads, breed palet aan wonen mogelijk.

Dorpse en ontspannen-stedelijke woonmilieus

Groenstedelijk wonen



Overgangsgebied tussen vooroorlogse en en uitbreidingswijken. Vaak jaren 60-80. Ruim opgezet, meer of minder op het centrum gericht.

Suburbaan wonen



Vinex wijken, wonen in een lage dichtheid. Vaak grondgebonden woningen, ruim opgezette buurten op grotere afstand van het centrum

Dorps wonen

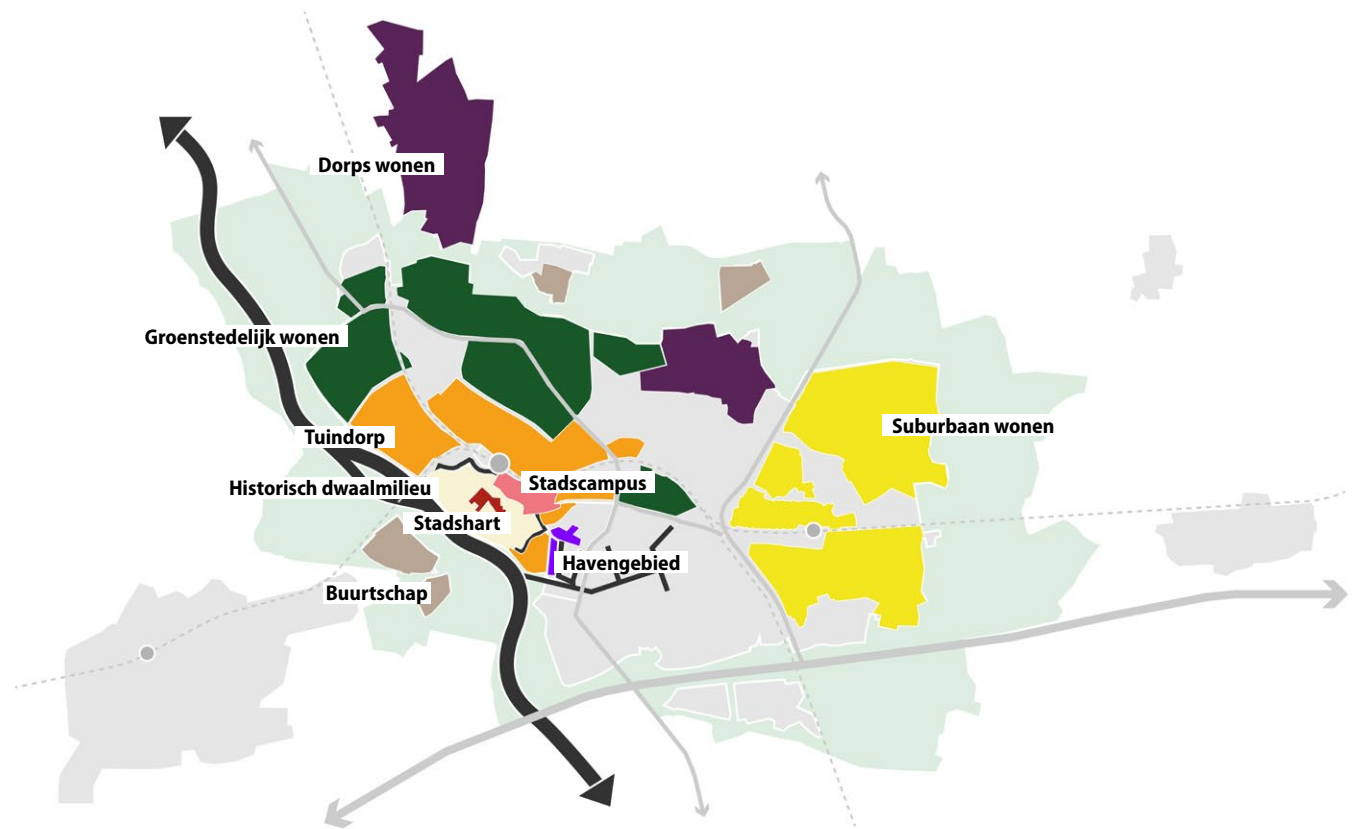


Kleine (woon)gemeenschap. Mensen kennen elkaar. Deventer heeft meerdere dorpen, vraag is of dorps wonen ook in de stad te realiseren is.

Buurtschap



Vergelijkbaar met dorps wonen, iets minder eigen voorzieningen. Kleine schaal, gezellig primair gericht op wonen.



Overzicht alle doelgroepen

In 2022 heeft KAW de doelgroepen van de Deventer woningmarkt in beeld gebracht en bekeken welke woonmilieus en woonproducten zij zoeken. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de lokale behoefte en (potentiële) instroom van buiten Deventer. Daaruit volgde een 'doelgroep-paspoorten'. De onderstaand doelgroepen hebben een woonvraag in Deventer.

- Jongeren (studenten, afgestudeerden) Homogene groep met een klein budget. Vaak aangewezen op sociale huur en middenhuur. Focus op centrale locatie in de stad.
- Sociale huurders (jong en oud) Klein budget en relatief kleine huishoudens. Enkele gezinnen. Focus op sociale koop en sociale huur. Focus op bestaande stad.
- Opstroomende gezinnen huishoudens die vaak al een eerste koophuis hebben. De inkomens liggen op of boven modaal. Voor velen is nu het juiste moment voor een volgende stap op de woningmarkt, een grotere woning met voldoende ruimte voor een gezin.
- Stedelingen Deze groep is gericht op de stad. Een bovenmodaal inkomen en wat kleinere huishoudens. Het betreft brede leeftijdsklassen van ongeveer 35 tot senioren huishoudens. Vaak zijn kinderen het huis uit of waren er nooit kinderen in het spel.
- Dorps senioren Met pensioen of bijna met pensioen.

Richten zich op woning met gemak. Gericht op rust in de directe omgeving.

- Stadse topklasse Kleinere huishoudens, iets ouder (50+). Met een zeer ruim budget, gericht op privacy en luxe in de stad.
- Ruim en groen Ruim en groen is deels een wat oudere doelgroep gericht op de rust en ruimte buiten de stad, deels een gezinsdoelgroep met meerdere kinderen. Beide groepen hebben een bovengemiddeld budget.
- Stedelijke pioniers jonge mensen met hun eerste baan en hebben zodoende enig budget. Zij zijn te verleiden met unieke mogelijkheden om te ondernemen / bij nieuwe ondernemers te werken.
- Jonge toestromers Deze groep is jong en divers. Ongeveer 15-20% zoekt in de sociale huur. De andere groep is gericht op een vrij 'regulier' woonproduct. Het betreft instromers van andere regio's die komen voor ruimte en meer waar voor hun geld. Dit is een groep die nu Deventer ook weet te vinden maar zich nu vooral op de bestaande woningvoorraad richt.

Voor nadere uitwerking doelgroep-paspoorten: zie rapportage KAW.

Bestaande plannen: deels mismatch behoefte versus aanbod woonmilieus

Uit de planlijst blijkt dat er te weinig geprogrammeerd is om tot 2035 circa 11.000 woningen te realiseren. Dit tekort uit zich in bijna alle woonmilieus, met de grootste tekorten in de stedelijke woonmilieus (stadshart, tuindorp) en de nieuw te ontwikkelen woonmilieus (Stadscampus en Havengebied) én dorpse woonmilieus (inclusief buurtschap en landelijk wonen). Die grootste hiaten / op te lossen tekorten:

- Het tekort aan stedelijke woonproducten, nabij het centrum, geschikt voor brede doelgroepen. Dit uit zich in tekort in de woonmilieus: Stadshart, Tuindorp, Stadscampus, Havengebied.
- Het tekort aan dorpse ontspannen woonmilieus: met name voor gezinnen die van buiten Deventer komen (instroom). Dit uit zich in tekorten in de volgende woonmilieus: Suburbaan wonen, Dorps wonen, Buurtschap, Landelijk Wonen.

Daarnaast is er op dit moment teveel geprogrammeerd in het woonmilieu groenstedelijk wonen. Deze vraag is niet erg groot, terwijl veel plannen bestaan uit dit woonmilieu. Geadviseerd wordt om deze plannen, indien er nog flexibiliteit is, beter aan te laten sluiten bij de vraag naar andere woonmilieus: stedelijker dan wel juist meer ontspannen. Op deze manier is een deel van de tekorten aan dorps wonen of stads wonen al op te lossen.

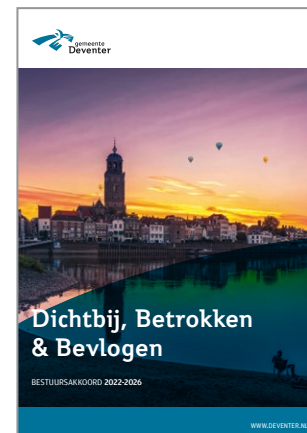
Extra behoefte naar wonen

Naast de ontwikkeling van de bestaande plannen, is er vooral behoefte aan woningen en woonmilieus voor de doelgroepen 'opstromende gezinnen' en 'stedelingen'. De groep opstromende gezinnen is in absolute zin het grootst in Deventer en kent een diverse vraag: zowel dorps als stads. De groep 'stedelingen' is logischerwijs gericht op de stad en omvat vaak wat kleinere huishoudens. Beide doelgroepen oefenen de grootste vraag op Deventer uit. Hiernaast is er een kleinere behoefte vanuit doelgroepen 'sociale huurders', 'jongeren', 'stadse topklasse', 'dorpse senioren' en 'ruim & groen'. Deze diversiteit aan doelgroepen maakt dat er ook aan veel woonmilieus behoefte is. Toch uit de behoefte zich hoofdzakelijk in twee richtingen:

- 'dorpse woonmilieus' (ruim, groen en met een dorps karakter al dan niet in de stad)
- 'stedelijke milieus': beperkt 'stadshart' en 'dwaalmilieu', vooral stedelijke milieus die goed passen op plekken in een ruime straal rond centrum zoals tuindorp.

Woningbouw heeft een maatschappelijke meerwaarde

Voldoende woningen realiseren is een maatschappelijk doel op zich, maar de maatschappelijke impact van woningbouw kan groter zijn. Door slim de juiste woningen op de juiste plekken te bouwen (of juist niet te bouwen), wordt bijgedragen aan allerlei maatschappelijke ambities. Denk hierbij aan (koppel)kansen met de energietransitie, mobiliteitstransitie, benutten van ov en de verduurzaming van de bestaande wijken. Gerichte woningbouw draagt ook bij aan de gewenste sociale, economische en/of ruimtelijke structuurversterking. In deze paragraaf is de mogelijke maatschappelijke meerwaarde verkend. Deze is gebaseerd op bestaand beleid, waarbij met name gekeken is naar de omgevingsvisie en het coalitieakkoord. In steekwoorden zijn in de betreffende documenten de volgende ambities geformuleerd (op de volgende pagina). Deze ambities hebben een plek gekregen in het maatschappelijke afweegkader met indicatoren (zie hoofdstuk 5).



Meer woningen kunnen bijdragen aan ambities uit de Omgevingsvisie



Meer zijn dan een historisch stadsfront



Meer cultuurhistorische gelaagdheid aanbrengen door nieuwe functies en elementen toe te voegen bij transformatie



Economische vernieuwing en innovatie



Duurzame mobiliteit



Vitale samenleving met vestigingsklimaat dat meer inwoners en ondernemers aanspreekt, inclusief onderzoek naar woningbouwuitbreiding



Veiliger en gezonder leven



Een duurzame toekomst, met aandacht voor klimaatadaptatie, energietransitie en circulaire economie



Meer Deventer stedelijkheid, verweven wonen, werken en vrije tijd

Meer woningen kunnen bijdragen aan ambities uit het Coalitieakkoord

Samen maken we Deventer

- Benut dit proces om samen met de inwoners na te denken over de toekomst van de stad

Fijn wonen en leven

- Zorg voor voldoende en betaalbare woningen voor jongeren, gezinnen en ouderen; inbreiding boven uitbreiding, maar uitbreiding is onvermijdelijk
- Deventer blijft bereikbaar: minder auto's in de binnenstad, fietsgebruik stimuleren, investeren in openbaar vervoer en onderzoeken mogelijkheid derde stadsbrug
- Een vitale, innovatieve en duurzame economie: jong arbeidspotentieel binden ter versterking van de arbeidsmarkt en het voorzieningenniveau

Iedereen doet ertoe

- Wijk- en dorpsgericht werken vanuit versterkte buurtvoorzieningen, met preventie en ontmoeting centraal

Gezondheids- en leefstijlbevordering, ongeacht waar je woont

Een duurzame toekomst

- Toewerken naar ander energiegebruik en omschakeling naar niet-fossiele brandstoffen
- Een leefbare, schone omgeving staat centraal

Vitaal platteland



3. GESPREK MET DE STAD

In het tweede deel van 2022 heeft een uitvoerig participatieproces met 'de stad' plaatsgevonden. Er is met een brede vertegenwoordiging van de inwoners gesproken tijdens allerlei bijeenkomsten en werksessies. Daarnaast is een social-media campagne opgestart en hebben velen een enquête ingevuld. Dit 'gesprek met de stad' kent een

rijke oogst. Bijgevoegd is een aantal samenvattende uitspraken opgenomen. Een compleet overzicht van deze rijke oogst is te vinden in een separaat achtergronddocument. De essenties hebben een plek gekregen in het maatschappelijke afweegkader met indicatoren (zie hoofdstuk 5).



1. Awareness campagne social media



2. In gesprek met diverse stakeholders via bijeenkomsten en werksessies



3. Enquete ingevuld door meer dan 2000 Deventenaren



Wat vinden inwoners belangrijk?!

Functie- en doelgroepenmening is van belang voor een vitale stad: zorg voor een **rijke mix van woningtypologieën**. Bouw **flexibel** en aanpasbaar op doelgroep en generatie.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuurinclusief zijn ontzettend belangrijk.

Landschappelijke kwaliteiten aan de basis: denk en richt in vanuit groen-blauw; maak groen bereikbaar.

Werk aan een **gezonde leefomgeving**: geef voldoende aandacht aan sport- en ontspanningsplekken.

Realiseer voldoende ontmoetingsplekken. Biedt ruimte aan **collectiviteit**. Bouw compact, met **voorzieningen** dichtbij.

Denk na over toekomstbestendige infrastructuur en **duurzame mobiliteit** als OV, deelauto's en fiets.

Deventer is een stad met **karakter**. Behoud ook de rauwe randjes en het eigen karakter van de dorpen. Bouw niet te dicht op de dorpen, maar zorg wel voor goede verbindingen.



Voor welke keuzes staan we?

Eerst **binnenstedelijk verdichten**, maar in welke mate?

Wel of geen **sprong over de IJssel?**

Voor wie bouwen we?
Bouwen voor de Deventenaar vs talent van buiten aantrekken?

Wel of niet **bouwen op bedrijventerreinen?**

Wat voor een **woonmilieus** sluiten aan de kwaliteiten van Deventer en de woonvraag? Wel of geen hoogbouw?



4. DRIE DENKRICHTINGEN

In deze verkenning staat de woningbouwopgave centraal. Zoals gesteld, er valt wat te kiezen. Daarom zijn drie denkrichtingen ontwikkeld. Ze bieden inzicht in de majeure keuzes waar Deventer voor staat; ze bieden inzicht in de belangrijkste ontwikkelrichtingen. Ze laten de verschillende hoekpunten van het speelveld zien: wat is er allemaal mogelijk en wat betekent dit? Iedere denkrichting heeft voor- en nadelen gerelateerd aan de maatschappelijke meerwaarde. In deze verkenning is primair aandacht besteed aan de vraag in hoeverre de denkrichtingen aansluiten bij de kwalitatieve en

kwantitatieve woningbehoefte naar doelgroep en woonmilieu. Daarnaast is per denkrichting een aantal voor- en nadelen opgenomen. Dit is slechts een eerste kwalitatieve beoordeling. Alle denkrichtingen zijn gebaseerd op dezelfde basis: de bestaande harde en zachte plancapaciteit zijn meegenomen.

Aan de basis van de denkrichtingen liggen de zoeklocaties uit fase 1. In de denkrichtingen zijn potentiële woonmilieus aan de zoekgebieden toegekend. Ieder woonmilieu heeft een vaste bebouwingsdichtheid

(FSI) en mate van functiemenging (MXI) waardoor woningaantallen per locatie en denkrichting zijn berekend. De bebouwingsdichtheid en mate van functiemenging per woonmilieu zijn bepaald via een referentiestudie. Het woningaanbod per denkrichting is getoetst aan de woonvraag vanuit de eerder genoemde doelgroepen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het Woningmarktonderzoek uit 2022 en de eerder gemaakte doelgroep-paspoorten door KAW.



Denkrichting 1
Groene woonstad

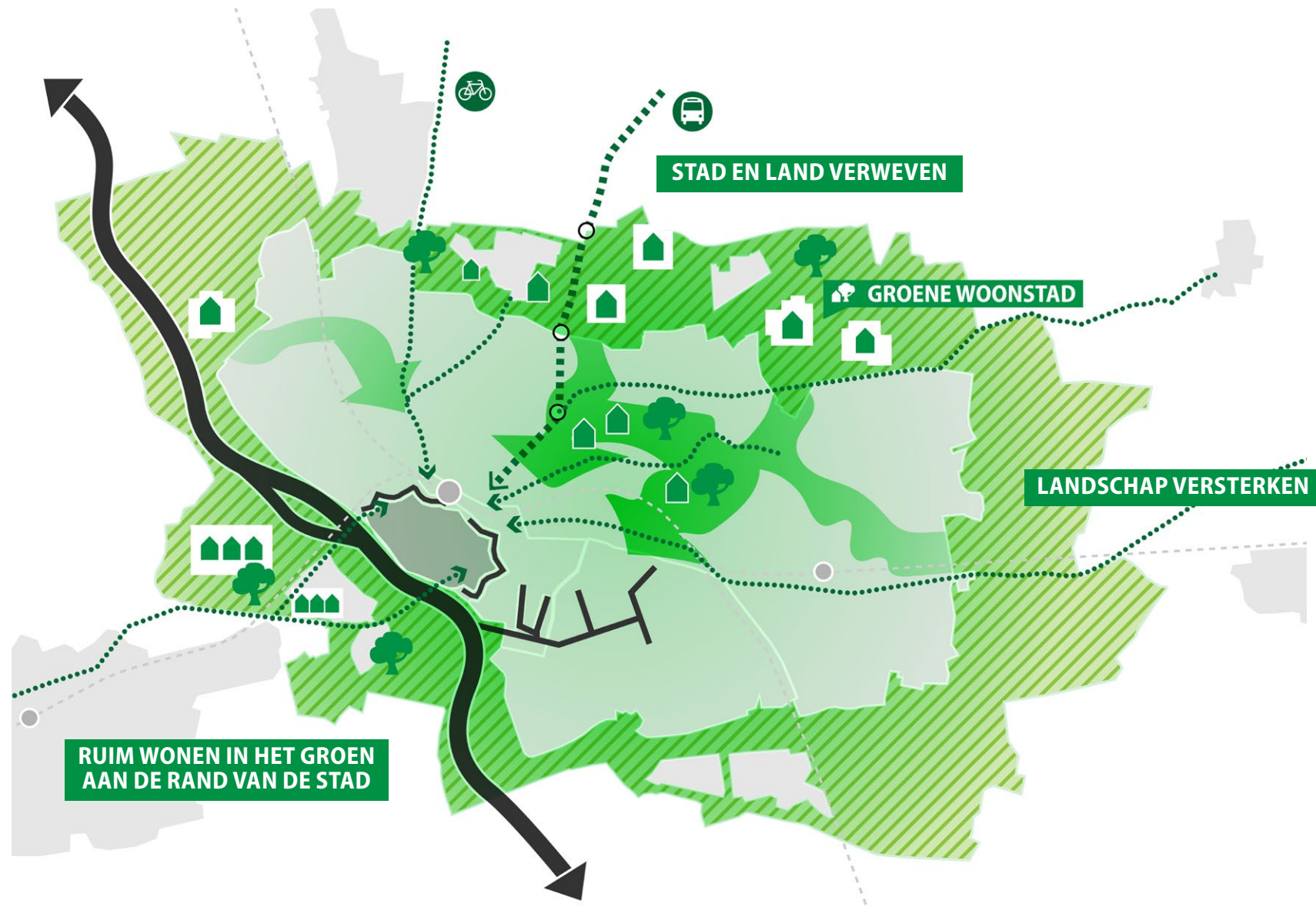


Denkrichting 2
IJssel door de stad



Denkrichting 3
Stads Deventer

DENKRICHTING 1 - GROENE WOONSTAD

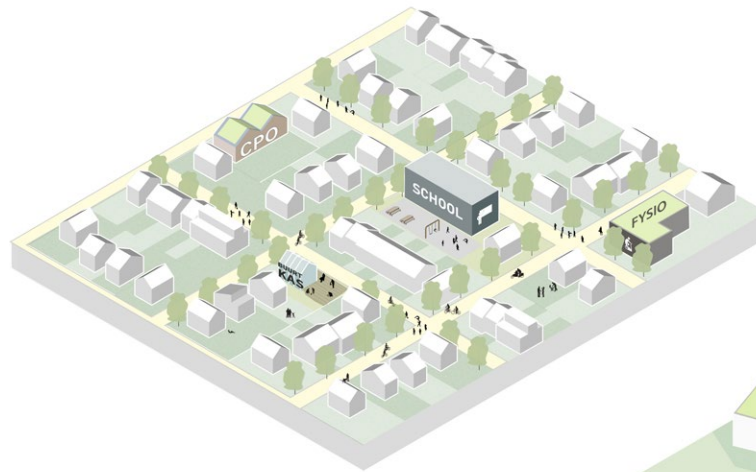


Denkrichting 1 - Groene woonstad

Essentie van deze denkrichting

- Verweving stad en landschap
- Versterken van de groene kwaliteit van de stad en ommeland
- Groen-stedelijke en dorpse milieus toevoegen aan de stadrand, met name aan de noordzijde van de stad
- Ontwikkeling van nieuwe buurtschappen a la De Worp, Steenkamer en Tuinen van Zandweerd en clusters in het groen
- Inzetten op landschappelijke structuren en fietsnetwerken

Woonmilieus



Nieuwe buurtschappen



Clusters in het groen

Eerste bevindingen

KWALITEITEN

NADELEN / ONZEKERHEDEN

VERSTERKING VAN BESTAANDE STAD?

WONEN VER VAN BESTAANDE VOORZIENINGEN

NIET-EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK, ANDERE AMBITIES?



ACTIVERING STEDELIJK GROEN

BUURTSCHAPPEN ALS BASIS

AFSTEMMEN MET BODEM-WATER

VERWEVING STAD EN LAND



STEDELIJK FIETSNETWERK

AUTO-AFHANKELIJKHEID

(ON)BETAALBAARHEID WONINGEN

(RUIM) WONEN IN LAGE DICHTHEDEN



ACTIVERING STADSRANDZONE

AANTASTING GROEN



Denkrichting en doelgroepen

Overmaat aan dorps wonen en groene woonmilieus

De doelgroepen die op zoek zijn naar meer ontspannen landelijk wonen, komen in deze denkrichting goed aan bod. Met de nieuwe woonmilieus clusters in het Groen en nieuwe Buurtschappen creëert Deventer een overmaat aan alternatieven voor groene woonmilieus (suburbaan wonen - dorp - buurtschap - landelijk wonen). De vraag naar dorps en landelijk wonen is groot, maar in deze denkrichting is sprake van een overaanbod aan deze woonmilieus. Als Deventer kiest voor deze denkrichting bouwt zij meer woningen in een ontspannen, dorps woonmilieu dan dat er daadwerkelijk nodig zijn.

Groenstedelijk wonen beperkt aanwenden voor stedelijk tekort

Het overaanbod aan groenstedelijke plannen kan aangewend worden om een deel van de vraag naar suburbaan wonen, Havengebied en Stadscampus te ondervangen. Dit zal wel maar voor een klein gedeelte mogelijk zijn.

De vraag naar echt stedelijke woonproducten blijft onopgelost

Met deze denkrichting wordt een duidelijke keuze voor uitbreiding in het groen gemaakt. Dit betekent dat de doelgroepen die georiënteerd zijn op de meer stadse woonmilieus zoals stadshart, historisch dwaalmilieu, tuindorp, stadscampus en havengebied, niet aan hun trekken komen. Denk bijvoorbeeld aan jongeren en opstromende gezinnen met een stadse oriëntatie.

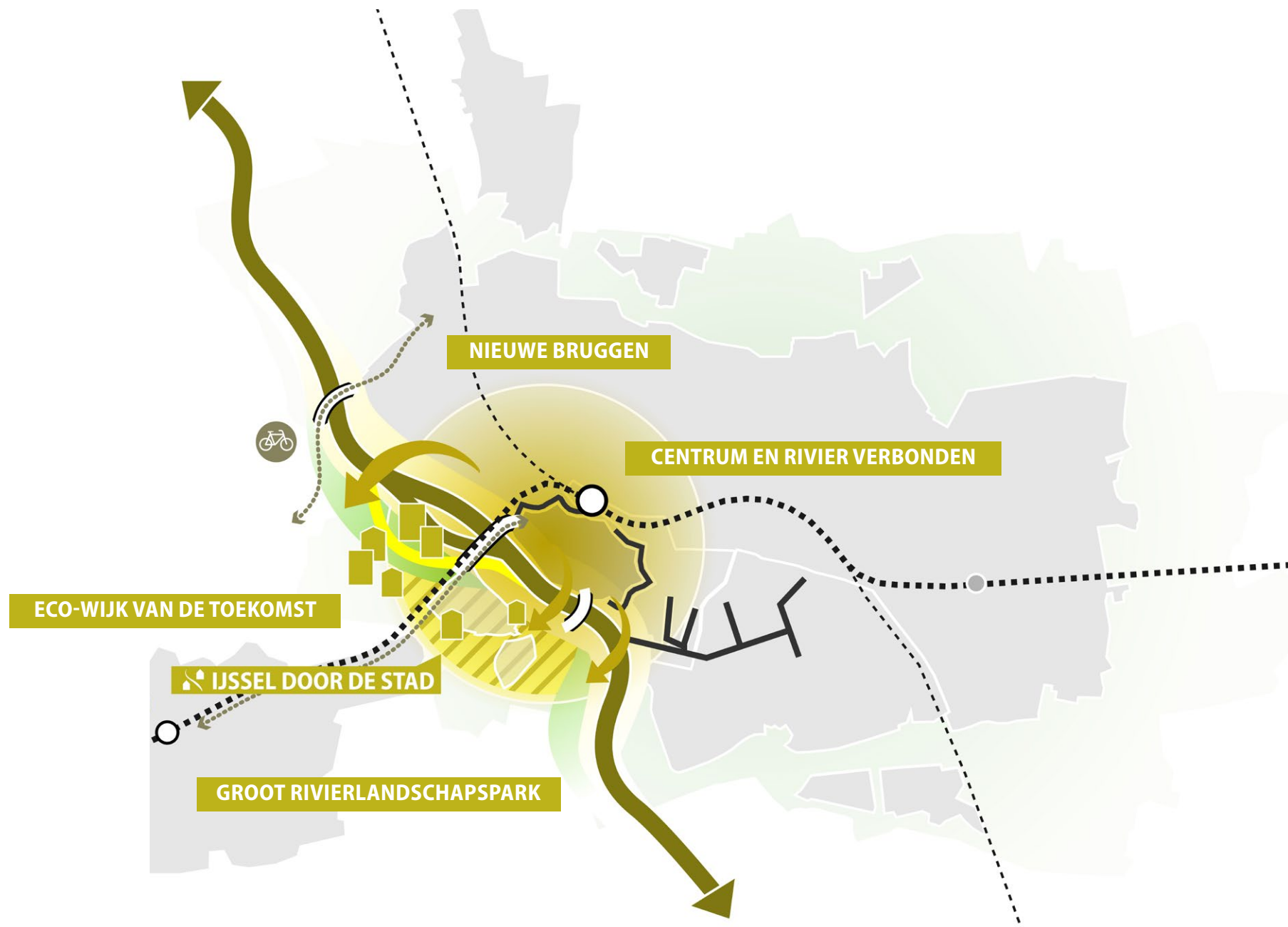


SLUIT GOED AAN BIJ DORPSE PRODUCTEN

STEDELIJKE PRODUCTEN ONTBREKEN. NIET ALLE DOELGROEPEN WORDEN GOED BEDIEND



DENKRICHTING 2 - IJSSEL DOOR DE STAD



Denkrichting 2 - IJssel door de stad

Essentie van deze denkrichting

- Sprong over de IJssel
- Een volledig duurzame compacte wijk in een versterkt en waterrijk landschap
- Deventer maakt een schielsprong in stedelijkheid
- De IJssel wordt een brede landschapszone in de stad
- Nieuwe bruggen verbinden oost en west



Groen stadskwartier

Eerste bevindingen

KWALITEITEN

NADELEN / ONZEKERHEDEN



IJSSEL MIDDEN IN DE STAD

AFSTEMMEN MET BODEM-WATER



STEDELIJK FIETSNETWERK

VERBONDEN MET TREINSTATIONS



**AANTASTING NATUUR EN
LANDSCHAP DOOR STADSWIJK**

BREDE IJSSELZONE MET 2 STEDELIJKE FRONTEN

KANSEN VOOR NIEUWE FIETSBRUG(GEN)



ACTIVERING IJSSELZONE ALS PRACHTIG RIVIERLANDSCHAP



MEDIUM SIZE BEBOUWING



Denkrichting en doelgroepen

Genoeg aantallen

Afhankelijk van de gekozen dichtheden en de schaal van de uitbreiding biedt deze denkrichting genoeg ruimte voor de tekorten. Gezien de scope van deze denkrichting en de majeure keuze die hier mee gepaard gaat, is het niet ondenkbaar dat buurgemeentes aansluiten bij deze ontwikkeling. Dit betekent dat deze denkrichting de gemeentegrenzen kan overstijgen en fors impact op de aantallen kan gaan hebben.

Stedelijke behoeftes voorzien

Deze denkrichting geeft de mogelijkheid om alle stedelijke woonmilieubehoefte te ondervangen. De positionering tegenover het stadscentrum maakt dat stedelijk georiënteerde groepen als 'Stedelingen', 'Sociale huur' en een niet gering deel van 'Opstroomende gezinnen' hier hun gewenste woonmilieu en woonproduct kunnen vinden.

Vraag naar dorps wonen – optie, geen garantie

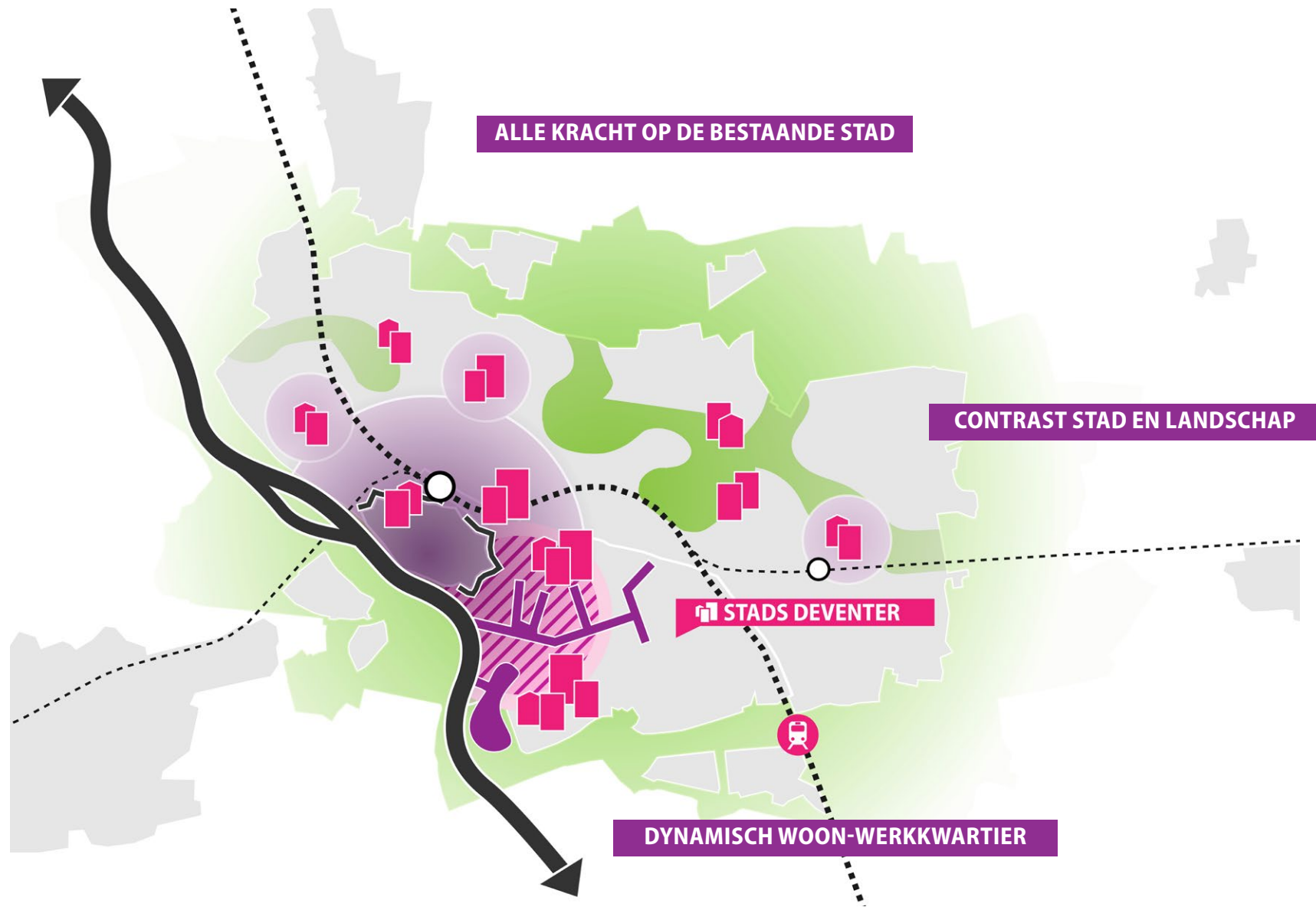
Deze denkrichting kan de vraag naar sub-urbaan en dorps wonen gedeeltelijk bedienen. Dit hangt samen met de mate van stedelijkheid en dichtheid. Feit is wel dat een echt dorps en landelijk woonmilieu moeilijk te creëren is in een hoge stadse dichtheid. Dit betekent dat aan de randen van het plangebied meer ruimte moeten zijn dorps en landelijk wonen.



AANTREKKELIJK VOOR
VEEL VERSCHILLENDE
DOELGROEPEN



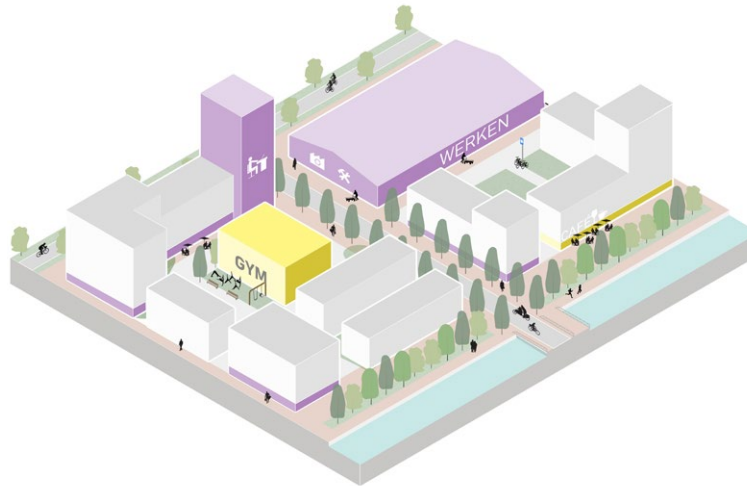
DENKRICHTING 3 – STADS DEVENTER



Denkrichting 3 – Stads Deventer

Essentie van deze denkrichting

- Versterking van de stad
- Keuze voor transformatie, verdichting en functiemenging
- Vooral ruimte voor stedelijke milieus
- Focus op de Centrumschil en Bergweide III en verdere verdichting in de wijken
- Ruimte voor bebouwing in het stedelijk groen, mits passend bij de gebiedskwaliteiten



Woon-werkkwartier



Stedelijk parkwonen

Eerste bevindingen

KWALITEITEN

NADELEN / ONZEKERHEDEN

NIEUW ZUIDWESTELIJK WATERFRONT

DRUK OP WERKLOCATIES

TIJDIGHEID IS AANDACHTSPUNT

IMPULS VOOR BESTAANDE STAD

STAD OP ÉÉN OOR

NIEUWE STEDELIJKE WOON-WERKMILIEUS IN BESTAANDE STAD

TE STERKE VERDICHTING IN DE STAD?

STADSRAND BLIJFT LANDSCHAP

STEDELIJK GROEN ALS TEGENHANGER

OPTIMAAL BENUTTEN BESTAANDE INFRA & VOORZIENINGEN

OVERBELASTING BESTAAND MOBILITEITSNETWERK?

Denkrichting en doelgroepen

Overmaat, veel ruimte in het Woonwerkkwartier

Deze denkrichting biedt voldoende potentie om aan de woningvraag te voldoen. Dit komt voornamelijk door de hoge dichtheden.

In dorpse woonmilieus kan worden voorzien; geen ruimte voor landelijk en groen-stedelijk

Ook aan de vraag naar dorps wonen kan deels tegemoetgekomen worden via het woonmilieu stedelijk parkwonen. Landelijk wonen is niet mogelijk in deze denkrichting. Evenmin is er veel ruimte voor groen-ontspannen wonen.



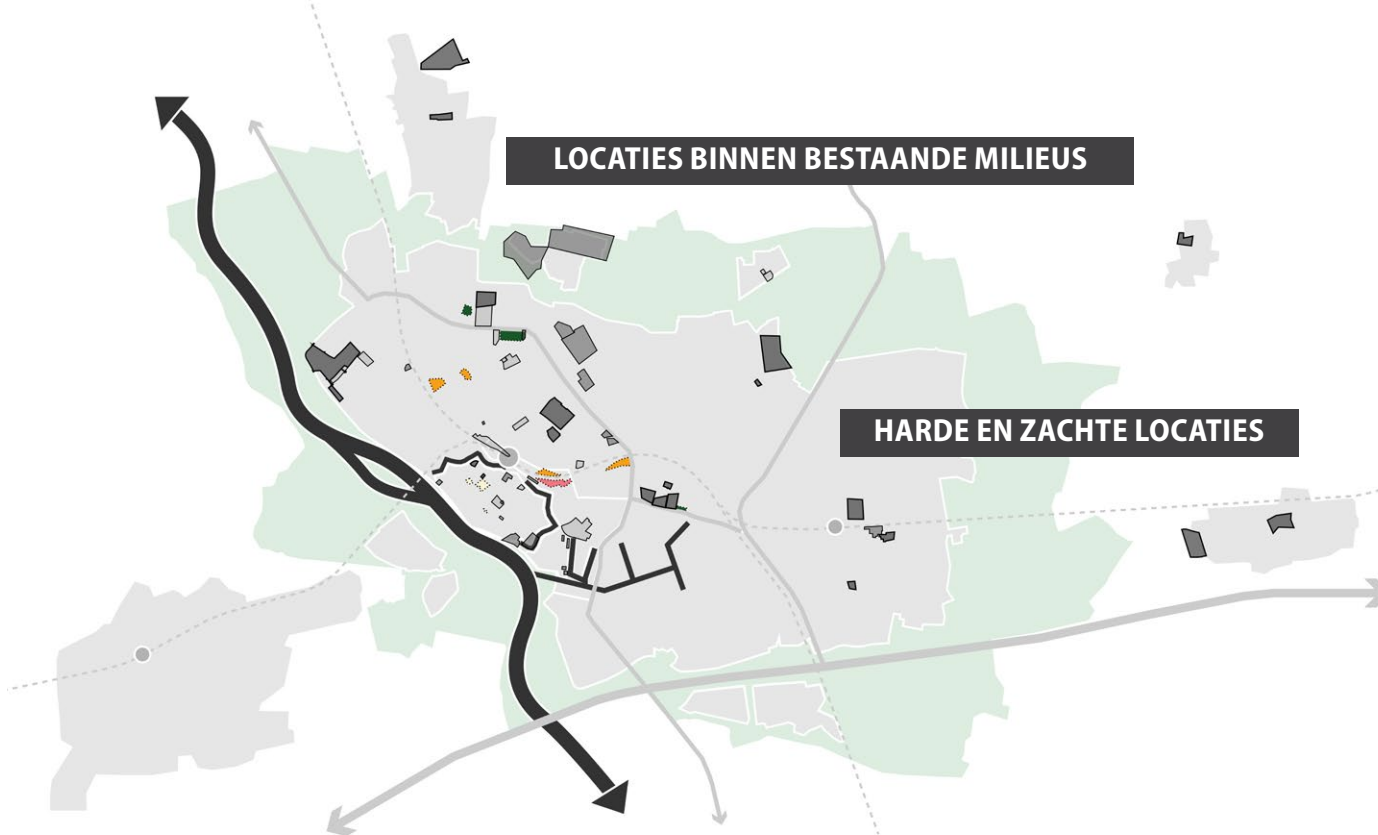
AANTREKKELIJK VOOR VEEL VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

EENZIDIG STEDELIJK WOONAANBOD

5. ADVIEZEN

Advies 1. Ontwikkel de bestaande plannen en zoekgebieden in de stad

De plancapaciteit is ruim voldoende voor de korte termijn. Benut de tijd die je hiermee pakt om plannen te maken voor de toekomst. Gezien de diversiteit aan type locaties mag verwacht worden op de korte termijn meerdere doelgroepen bediend kunnen worden. Als de ruimte er nog is: laat plannen beter aansluiten bij de marktvraag. Bouw aandeel groenstedelijk af. Het totaal aantal woningen op de planlijst is niet groot genoeg.



Advies 2. Maak een strategische keuze voor de lange termijn

Een mix van denkrichting 1 en 3

De behoefte aan woonmilieus is met de denkrichtingen 1 en 3 afzonderlijk niet te bedienen. Denkrichting 1 kent beperkingen voor het bedienen van de stadse vraag. De bevolkingsgroei komt in gedrang omdat studenten, kleine huishoudens en uitgesproken stedelijke groepen matig worden bediend. Denkrichting 3 kent beperkingen voor het bedienen van een vraag naar dorps en ontspannen- groen wonen. De potentiële bevolkingsgroei komt eveneens in het gedrang omdat met name dorps-georiënteerde gezinnen niet optimaal bediend worden. De combinatie van denkrichtingen 1 en 3 is echter kansrijk. Zij bieden samen een gebalanceerd palet aan woonmilieus. Door overmaat in beide denkrichtingen is het mogelijk om de meest potentierijke locaties van beide denkrichtingen te benutten.



Denkrichting 2: ingrijpend maar potentierijk

Denkrichting 2 leidt tot een groot ontwikkelgebied dat grenst aan de oude stad en aan het landschap. De IJsselsprong is tevens een sprong in stedelijkheid. Deventer groeit van middelgrote provinciestad uit tot grote stad met milieus, doelgroepen en een mate van stedelijkheid die hierbij past. Afhankelijk van ontwerpkeuzes zijn alle beoogde doelgroepen te bedienen, aanvullend op bestaande locaties. Vanuit wonen en het bedienen van doelgroepen is denkrichting 2 een waardevolle toevoeging voor Deventer. De IJsselsprong is een complexe gebiedsontwikkeling, waar veel elementen en partijen samen komen.



Advies 3. Bouw de denkrichtingen uit tot integrale denkrichtingen en maak een integrale afweging

De potentie van de locaties en de woningvraag van verschillende doelgroepen zijn goed in beeld. De denkrichtingen zijn echter ontwikkeld vanuit wonen. De opgave is nu om ze integraal te maken en ze te verrijken met thema's zoals bodem en water-sturend, veiligheid, economie, sociale structuurversterking en infrastructuur. Vervolgens kunnen deze integrale denkrichtingen integraal worden afgewogen op maatschappelijke meerwaarde.

Naar een maatschappelijk afweegkader

Om de maatschappelijke meerwaarde inzichtelijk te maken, zijn de contouren van een toekomstig afweegkader opgezet aan de hand waarvan de maatschappelijke meerwaarde van toekomstige ontwikkelingen in beeld kan worden gebracht. Het afweegkader is gebaseerd op de uitkomsten van 'het gesprek met de stad' én de ambities uit de Omgevingsvisie en het Coalitieakkoord. De meerwaarde is gerubriceerd in zes overkoepelde ambities en per ambities zijn indicatoren geformuleerd. Nu is dit afweegkader nog 'in wording', in een vervolgstap kan dit afweegkader worden verrijkt en worden toegepast.

Wonen en samenleven

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

Iedereen doet er toe

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

Ruimtelijke kwaliteit, stedelijkheid & landschap

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

Duurzame mobiliteit

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

Werkgelegenheid en economie

19. Voldoende bedrijfslocaties, onderscheidende werkmilieus

Duurzaam, toekomstgericht Deventer

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

6. VERVOLG

Vervolgstappen

Het zoeken naar geschikte woningbouwlocaties is een doorlopend proces dat niet van het ene op het andere moment stopt. Daarom zal verder moeten worden gegaan met het verkennen van de mogelijkheden. Het afwegingskader helpt hierbij. Maar ook het gesprek met Deventenaren stopt niet na dit document. Bij de keuzes en afwegingen zal ook in de toekomst het gesprek moeten worden aangegaan met maatschappelijke instellingen en bewoners.

Voor de kortere termijn (tot 2031) zal de gemeente maximaal kunnen inzetten op huidige harde, semi harde en zachte plannen. Daarnaast kan begonnen worden met concrete locaties die nu de doelgroepen kunnen bedienen. Het gaat dan om het met voorrang verkennen van de locatie Wechelerhoek, waar de gemeente eerder een WVG (Wet voorkeursrecht gemeente) heeft gevestigd. Deze is gevestigd op 15 september 2021. Om deze niet te laten verlopen moet er voor 15 september 2024 een structuurvisie dan wel een bestemmingsplan zijn vastgesteld voor het gebied.

De langere termijn vraagt om het integraal maken en afwegen van de denkrichtingen, voordat keuzes over specifieke woningbouwlocaties voor de langere termijn gemaakt kunnen worden. Ook een verkenning van

een nieuwe woonwijk aan de overkant van de IJssel, als nieuwe integrale gebiedsontwikkeling, kan daarbij worden betrokken. Dat zal tijd, geld en afstemming vragen. Voor het vervolg (fase 3 Wonen Ruimte Stad) zal dit verder uitgewerkt moeten worden.

Omdat het gaat om keuzes over de toekomstige groei van Deventer wordt geadviseerd het instrument Omgevingseffectrapportage (OER) in te zetten om tijdig de effecten voor de leefomgeving in beeld te brengen. Het opgestelde afwegingskader dient hierbij als basis. De toepassing van dit instrument zal mede in relatie tot het opstellen van een Omgevingsvisie verder verkend moeten worden.

Globale planning

Planvorming conform planningslijst:

Doorlopend proces, afstemming doelgroepen en woonmilieus (waar mogelijk).

Verkenning Wechelerhoek:

Verkenningen kunnen separaat gestart worden op het moment dat er middelen (en tijd) beschikbaar zijn.

Prioriteit ligt bij locatie Wechelerhoek in verband met WVG.

Strategische verkenning voor fase 3 (integraal)

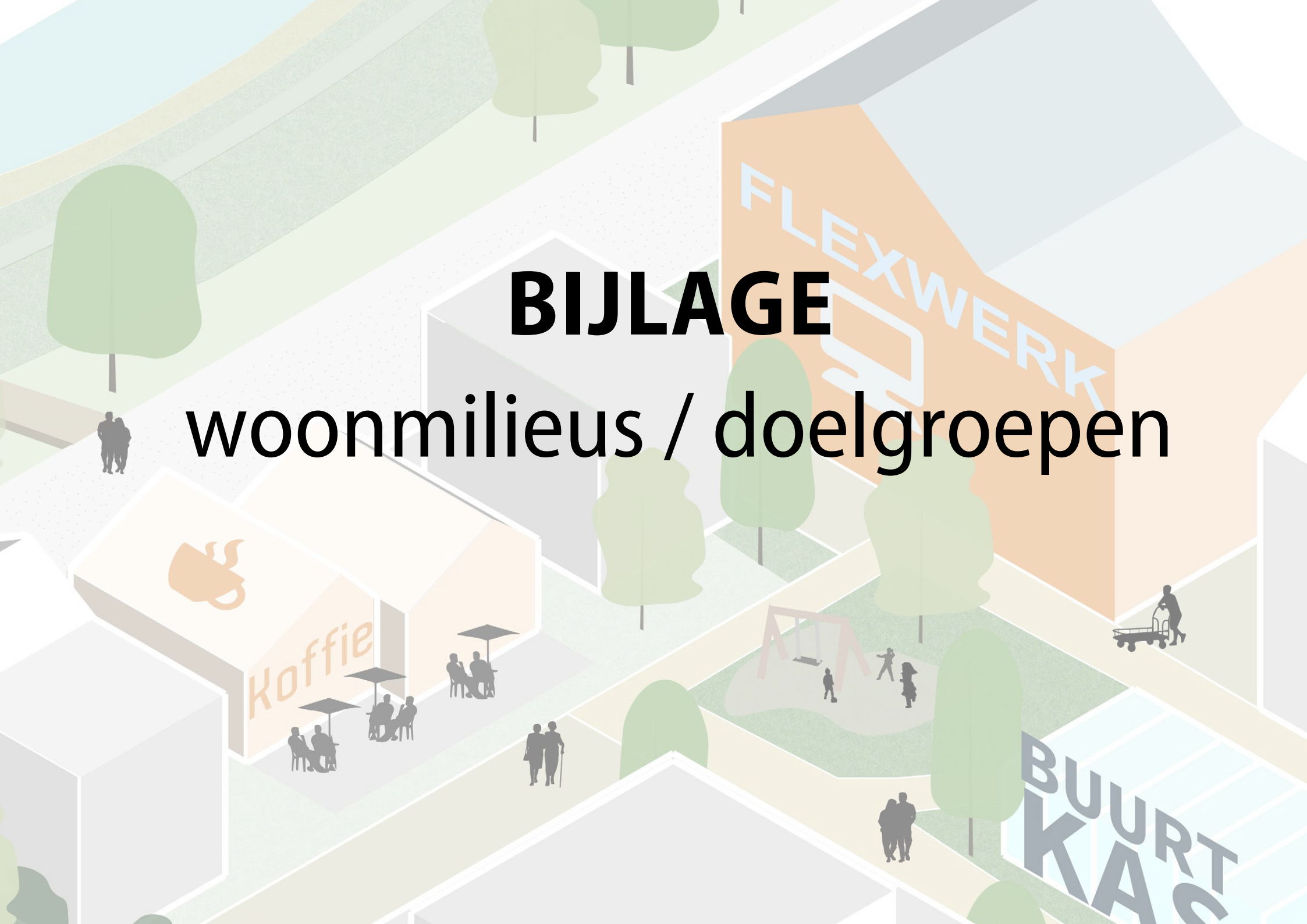
Uitwerking Plan van aanpak: Q2 en Q3 2023

Gesprekken met instellingen en inwoners: Q4 2023

Uitwerking en voorleggen keuzes (richting): Q1 2024

BIJLAGE

woonmilieus / doelgroepen



WOONMILIEUS DOELGROEPEN

MATCH NIEUWBOUW
EN VRAAG

Deventer





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

Daniel Depenbrock, Jeroen
Drewes

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE – WOONOPGAVE	4
METHODIEK	7
DENKRICHTING 0 – PLANLIJST	11
DENKRICHTING 1 – GROENE WOONSTAD	14
DENKRICHTING 2 – IJSSEL DOOR DE STAD	17
DENKRICHTING 3 – STADS DEVENTER	20
CONCLUSIE	23
BIJLAGES	27

DE WOONOPGAVE

HERKOMST VAN DE OPGAVE SAMENVATTING
WONINGMARKTONDERZOEK 2021



WONINGMARKTONDERZOEK 2022

Deventer: regionale woonagenda en extra ambitie

De gemeente Deventer wil kansen benutten om eigen vraag naar wonen te bedienen én extra instroom te genereren. De combinatie van Deventer kwaliteiten en een overspannen woningmarkt resulteert nu in een behoefte om 7.000 woningen te groeien tot 2035. En liever nog eens 4.000 daar bovenop. De extra groei van **4.000 zien we als een 'werkgetal' waarbij het vooral relevant is te herkennen met welk aanbod (wonen, méér dan alleen wonen) de kansen het grootst zijn.** We vertalen de uitkomsten in een bijlage tot zo concreet mogelijke productpaspoorten.

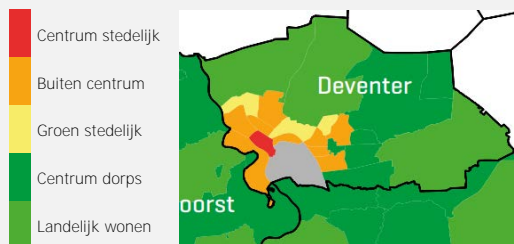
7.000 woningen – een reële inschatting

De behoefte van 7.000 woningen is een realistische inschatting van **de woningbehoefte. Zo'n groei leidt tot bijna 52.000 huishoudens in 2035.** Dit aantal neemt een middenpositie in binnen de **verschillende prognosesenario's. Daarbij houden we rekening met huishoudensgroei én inloop van het actuele woningtekort (ruim 1.500 woningen) tot 2035.** Tot 2030 betekent dit: jaarlijks minimaal 500 woningen netto toevoegen, daarna ruim 400 per jaar. Deze groei betekent een versnelling ten opzichte van de langjarige trend waar het aantal huishoudens amper groeide van 2010-2014. Deze groei is in lijn met de ontwikkeling zoals Deventer deze sinds ca.

2015 doormaakt. Door blijvend passend aanbod te realiseren moet een groei met 7.000 huishoudens zonder meer haalbaar zijn.

Grootste vraag rondom het centrum en in de dorpen

Er is woonvraag in alle 'woonmilieus' binnen Deventer. Het zwaartepunt ligt bij buurten rondom het stadscentrum (40%) en in de dorpen (30%). Naarmate het woonmilieu een meer stedelijk karakter heeft, is bij voorkeur ook het aandeel gestapelde bouw hoger: in het centrum 75%, in de wijken er omheen 40%, maar ook in nieuwe uitbreidingen en binnen de dorpen is een aandeel van 25-30% gestapelde bouw wenselijk.



Rondom het centrum: ook grondgebonden

Met name de wijken rondom het centrum, inclusief Keizerslanden bieden bijzondere kansen voor Deventer. De vele ontwikkellocaties in de gebieden Centruumschil en Keizerslanden is hierin bovendien behulpzaam. Hier zijn nog veel keuzes te maken qua dichtheid, programmering, verhouding eengezins / meergezins en mate van stedelijkheid. Bij binnenstedelijke (her)ontwikkelingen ligt de nadruk vaak op gestapeld bouwen. Wil Deventer vraagvolgend ontwikkelen, dan zal het speciale aandacht vragen om in elk geval tot 2030 ook voldoende grondgebonden wonen toe te voegen binnen dit woonmilieu. Na 2030 groeit echter ook het aanbod aan eengezinswoningen in de bestaande voorraad door sterfte.

4.000 woningen – ambitieus maar ook kansrijk

De vraag naar 4.000 extra woningen is minder solide te **onderbouwen dan de vraag naar '7.000'.** Het is denkbaar om deze extra groei te realiseren. Het meest kansrijk is door extra in te zetten groepen die Deventer toch al weten te vinden. Aanvullend zijn er nieuwe groepen te interesseren voor wonen in Deventer. Bij deze laatste invalshoek spelen aanvullende randvoorwaarde, meer dan alleen de woningen, een belangrijke rol.

WONINGMARKTONDERZOEK 2022

Richtinggevende conclusies over de '7.000'

Vooruitkijkend komen we tot de volgende korte punten:

1. Richt je op een breed palet aan doelgroepen die nabij het centrum willen wonen – een mix van grondgebonden en gestapeld bouwen;
2. Probeer voor een deel ook stedelijk te ontwikkelen met dorps kwaliteiten – dat kan ook in hoge dichtheid die bij de stad past;
3. Breng in elk geval meer binnenstedelijke locaties tot ontwikkeling, overweeg hoe ver je dorpen wilt laten groeien;
4. Maak daarbij de afweging tussen maximalisering van aantallen en maximalisering van duurzaam ontwikkelen in de stad.

Richtinggevende conclusies bij de extra '4.000'

Wanneer Deventer bij alle hiervoor genoemde kansrijke groepen succesvol is, is een groei met nog eens 4.000 huishoudens denkbaar. Dit zijn groepen die passen bij het karakter van Deventer. Het is mogelijk om de groeikansen nog verder te vergroten, in het bijzonder door op prijs en ruimte de concurrentie aan te gaan met andere kernen, in het bijzonder Apeldoorn, Lochem, Olst-Wijhe. In dat geval kan Deventer inzetten op veel grondgebonden wonen in uitbreidingswijken en dorpen, een woonvorm die tegelijkertijd de komende 15 jaar in toenemende mate vrij komt. Ons advies is dat voor de extra groei ambitie niet te doen. Ons advies is wel:

- kies voor maximalisering van duurzaam ontwikkelen in de stad;
- toevoeging van juist die woningen die er nog niet zijn;
- duurzaam gebruik makend van de ruimte;
- met als mogelijk resultaat dat de groei iets lager uitvalt;
- maar succes boekt bij groepen die de specifieke kwaliteiten van **Deventer als compacte en 'echte' stad waarderen;**
- wees zuinig op de kwaliteit van je dorpen, waar groei kan, maar niet ten koste van het eigen karakter. Richt hiervoor je overkoepelende stedenbouwkundige visie, in het bijzonder voor **het woonmilieu 'Buiten Centrum' op in.**

DENKRICHTING METHODIEK

HOE GEVEN WE ANTWOORD OP DE
WOONOPGAVE



METHODIEK

Deelanalyse: voldoen aan de woonvraag
Het maken van keuzes voor de ruimtelijke ontwikkeling en programmering van locaties in Deventer vraagt om een integrale afweging: ruimtelijke kwaliteit, bedienen **van een woonvraag, maar het raakt ook thema's als** bedrijvigheid, verkeer, landschap, water.

Deze deelanalyse richt zich op het aspect wonen: het voldoen aan de woonvraag. Daarin spelen lokale behoeften een rol, maar ook stedelijke ambities, zoals het binden en aantrekken van jong talent naar de stad. Het gaat in totaal om 11.000 woningen tot 2040, waarvan 1.000 woningen al gepland zijn in de dorpen en 10.000 in Deventer stad.

Groepen en wensen zijn bekend: vertaalslag
In onderzoek uit 2022 bracht KAW in beeld welke groepen zich bewegen op de woningmarkt van Deventer, welke woonmilieus en woonproducten zij zoeken. Met daarbij onderscheid tussen lokale behoefte en (potentiële) instroom van buiten Deventer. Daaruit **volgde een serie 'doelgroepspoorten'**.

In deze vervolgstudie werken we met een meer genuanceerde set woonmilieus, aangedragen door de gemeente. De doelgroepen herbruiken we, en we vertalen hun wensen naar de meer genuanceerde set woonmilieus in Deventer. Zo kunnen we een goede match maken tussen wat mensen willen en welke plekken Deventer voor hen in de aanbieding heeft (zie ook het schema op de pagina hierna).



Match tussen groepen en ruimtelijke denkrichtingen

Deventer kent al locaties waar woningbouw gepland of mogelijk is. Dat is de eerste stap in onze vergelijking: [Denkrichting 0](#). In hoeverre worden doelgroepen bediend? We weten dat daar onvoldoende ruimte is om iedereen een plek te bieden. Urhahn onderzocht daarom meer locaties waar woningbouw mogelijk is, met nieuwe woonmilieus. Deze locaties zijn ingedeeld **in drie scenario's met bijbehorende plekken voor** wonen:

[Denkrichting 1. Groene woonstad](#)
[Denkrichting 2. IJssel in de stad](#)
[Denkrichting 3. Stads Deventer](#)

In deze deelanalyse beoordelen we in welke mate elk van de denkrichtingen inspeelt op de behoefte, of er groepen in Deventer over- of onderbediend worden. We besluiten met een overall-overweging: wat zijn de voor- en nadelen van de denkrichtingen?

METHODIEK

Verdiepingsslag doelgroepen en woonmilieus
De gemeente Deventer maakte de reeds bekende woonmilieus specifiek en genuanceerder. De doelgroepen uit de eerder geformuleerde doelgroep paspoorten zijn, op basis van hun kenmerken en voorkeuren, herverdeeld over de nieuwe set woonmilieus. Op deze manier matchen we de woningvraag (vanuit de doelgroepen en het woningmarktonderzoek) aan het woningaanbod (op basis van de woonmilieus van de gemeente).

De woningvraag

Door dit te doen wordt het mogelijk om te zien waar de grootste vraag van de doelgroepen zich op richt. Dit komt logischerwijs overeen met de uitkomsten van het woningmarktonderzoek 2022.

- **Een kleine groep zoekt duidelijk in het 'echte' oude centrum.** Dit is een diverse groep.
- In de woonmilieus buiten het centrum (Tuindorp, Stadscampus en Havengebied) is veel vraag naar woningen. Voor Stadscampus ligt de focus op jongeren en echt stedelijk georiënteerde kleine huishoudens. In het geval van Tuindorp en

Havengebied richt de vraag zich meer op gezinnen en de wat grotere huishoudens. Dit is aanvullend op kleinere en seniore huishoudens.

- De vraag naar groen-stedelijk en suburbaan wonen is kleiner dan die naar buiten-centrum milieus. Dit uit zich met name ook in een zeer grote vraag naar een ander woonmilieu: dorps wonen. De vraag naar het karakter van dorps wonen is **onverminderd hoog. De 'standaard'** uitbreidingswijken zijn minder in trek en huishoudens richten zich meer op vormen van dorps wonen.
- Het echte landelijke, groene wonen, blijft een niche product in Deventer. De vraag is er wel degelijk maar is iets kleiner dan die naar bijvoorbeeld groenstedelijk/suburbaan wonen. De groepen die hier willen wonen zoeken een tevens een grote mate van vrijheid in ontwikkelen, dit is echter niet altijd mogelijk.

In de bijlages staan tabellen waarin de vraag is onderverdeeld naar de doelgroepen en de verschillende woonmilieus.

Doelgroepen	Woonmilieus
Jongeren (studenten, afgestudeerden)	Stadshart Historisch dwaalmilieu
Sociale huurders (jong en oud)	Tuindorp Stadscampus
Opstromende gezinnen	Havengebied
Stadlers	Groenstedelijk
Dorpse senioren	Suburbaan wonen
Stadse topklasse	Dorp
Ruim en groen	Buurtschap
Stedelijke pioniers	Landelijk Wonen
Jonge toestromers	



METHODIEK

Nieuwe woonmilieus

Als aanvulling op de bekende woonmilieus voor Deventer, zijn aanvullend nieuwe milieus gedefinieerd, die in elk van de denkrichtingen(1. 2. 3.) op eigen wijze worden ingezet.

Ons eerdere onderzoek naar woonvoorkeuren legt geen direct verband met de getalsmatige behoefte aan deze nieuwe milieus. Maar gelet op de karakteristieken van deze milieus, en de voorkeuren van groepen, maakten we een zo goed mogelijke inschatting:

- voor welke groepen elk van deze nieuwe milieus aantrekkelijk is;
- voor welke bekend milieu het een alternatief kan vormen.

Het schema toont de uitkomst. Deze gebruiken we in de beoordeling van de denkrichtingen.

Clusters in het groen	Nieuwe buurtschappen	Nieuw landgoed	Groen stadskwartier	Woonwerkkwartier
alternatief voor	alternatief voor	alternatief voor	alternatief voor	alternatief voor
Suburbaan wonen	Suburbaan wonen	Tuindorp	Stadshart	Stadshart
Dorp	Dorp	Groenstedelijk wonen	Historisch dwaalmilieu	Historisch dwaalmilieu
Landelijk Wonen	Landelijk Wonen	Suburbaan wonen	Tuindorp	Tuindorp
Buurtschap	Buurtschap	Dorp	Stadscampus	Stadscampus
			Havengebied	Havengebied
			Groenstedelijk wonen	
			Dorp	



0

DENKRICHTING
PLANLIJST



DENKRICHTING PLANLIJST

Zoektocht: bedienen van 10.000 stadse vraag

In deze vergelijking beoordelen we in hoeverre bekende locaties inspelen op de behoefte aan 11.000 woningen waarvan 10.000 geprogrammeerd in de stad. Daarvoor gebruiken we kennis van de gemeente Deventer.

- Het gaat om locaties met wisselende status: hard, semi hard en zacht (we houden rekening met 30% planuitval);
- 1.000 woningen zijn geprogrammeerd in dorpen.

Samen vormen zij denkrichting 0 met opgeteld ongeveer 6.000 woningen (incl. planuitval). Er resteert dus een zoektocht naar 5.000 woningen in stedelijk gebied. De gemeente definieert haar zoekopgave op 4.850 woningen, met dit aantal rekenen we verder in de denkrichtingen. De nieuw te ontwikkelen woonmilieus in de denkrichtingen hierna moeten daarop het antwoord geven.

De planlijst is een dynamische lijst waar projecten instaan die snel gerealiseerd gaan worden tot aan

kansen verder in de toekomst. We hanteren de planlijst van januari 2023.

	Stadshart	Historisch dwaalmilieu	Tuindorp	Stadscampus	Havengebied	Groenstedelijk wonen	Suburbaan wonen	Dorp	Buurtschap	Landelijk Wonen	Onbekend
Vraag	310	310	1615	1050	1750	705	700	3375	525	630	D
Denkrichting 0 - Basis (o.b.v. bekende plannen)								1000			
Dorps programma 1.000 woningen											
Capaciteit planlijst (incl. 30% planuitval)		300	1400	100	880	2185	105	160	0	0	20
Tussentijdse match	-310	-10	-215	-950	-870	1480	-595	-2215	-525	-630	20

* N.B. De indeling van de planlijst naar woonmilieu is een inschatting van KAW / Urhahn op basis van locatie in de huidige stad. Het is onze aanbeveling om onze inschatting te verifiëren binnen de gemeentelijke organisatie intern.



CONCLUSIE DENKRICHTING PLANLIJST

Met enkel planlijst niet 11.000 woningen
Uit de planlijst blijkt dat er te weinig geprogrammeerd
is om 11.000 woningen te realiseren tussen nu en
2035.

Tekorten in meerdere woonmilieus
Dit tekort aan woningprogramma uit zich in bijna alle
woonmilieus, met de grootste tekorten in de stedelijke
woonmilieus (stadshart, tuindorp) en de nieuw te
ontwikkelen woonmilieus Stadscampus en
Havengebied. Ook buiten de stedelijk woonmilieus is
een tekort in met name het dorps woonmilieu, als ook
buurtschap en het landelijk wonen.

Dit zijn ook direct dus de grootste hiaten, en op te
lossen tekorten:

- Het tekort aan stedelijke woonproducten, nabij het
centrum, geschikt voor brede doelgroepen. Dit uit
zich in tekort in de woonmilieus: Stadshart,
Tuindorp, Stadscampus, Havengebied.
- Het tekort aan dorps wonen, met name voor
gezinnen die van buiten Deventer komen

(instroom). Dit uit zich in tekorten in de volgende
woonmilieus: Suburbaan wonen, Dorp, Buurtschap,
Landelijk Wonen

Te veel programma in woonmilieu groenstedelijk
wonen

De vraag naar groenstedelijk wonen is niet erg groot.
Kijkende naar de planlijst lijkt het alsof een groot deel
van de plannen juist wel in dit woonmilieu landen. Er is
hier een overschot van. Een aanbeveling is om deze
plannen, indien er nog flexibiliteit is, aan te laten
sluiten bij de inhoudelijke vraag van andere
woonmilieus. Bijvoorbeeld als de locatie dat toestaat
een meer stedelijk programma, of juist meer
ontspannen. Op deze manier is een deel van de
tekorten aan dorps wonen of stads wonen hier al mee
op te lossen.

1

GROENE
WOONSTAD

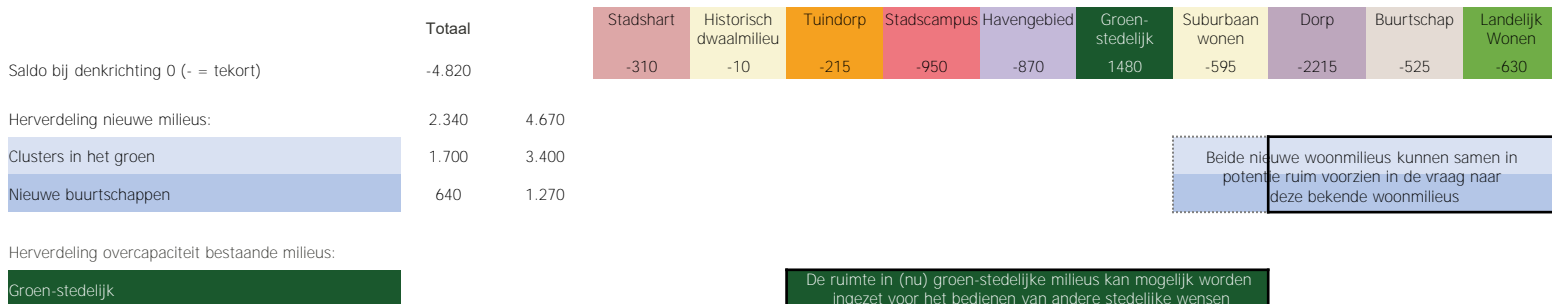


DE TOEGEVOEGDE WAARDE VAN NIEUWE MILIEUS

Herverdeling nieuwe over bekende woonmilieus

Bij denkrichting 0 werd duidelijk dat nieuwe woonmilieus antwoord moeten geven op de tekorten die na inzet van bekende locaties blijven bestaan. We komen met een zo goed mogelijke herverdeling van nieuwe milieus naar bestaande, om meetbaar te maken welke toegevoegde waarde zij hebben in de stedelijke vraag.

De nieuwe woonmilieus 'Clusters in het groen' en 'Nieuwe buurtschappen' komen qua typering het dichtste in de buurt van de bestaande woonmilieus Dorp, Buurtschap en Landelijk Wonen. Met enige aanpassing aan programma is het ook denkbaar dat het een deel van de vraag naar Suburbaan wonen opvangt.



CONCLUSIE DENKRICHTING GROENE WOONSTAD

De doelgroepen die op zoek zijn naar meer ontspannen landelijk wonen komen in deze denkrichting goed aan bod. **De tekorten in woonmilieu 'dorps', 'buurtschap', 'landelijke wonen' worden volledig opgelost.**

Overmaat aan dorps wonen en groene woonmilieus

Met de nieuwe woonmilieus Cluster in het Groen en Nieuwe Buurtschappen creëert Deventer een overmaat aan alternatieven voor groene woonmilieus (Suburbaan wonen - Dorp - Buurtschap - Landelijk wonen).

De vraag naar Dorps en landelijk wonen is groot, zoals eerder al bleek, echter is in deze denkrichting sprake van een overaanbod van woningen in deze woonmilieus. In die zin streeft het zijn doel voorbij.

Groenstedelijk wonen aanwendend voor stedelijk tekort

Er is een overaanbod aan groenstedelijke plannen. Dit overschot kan aangewend worden om een deel van de vraag naar suburbaan wonen, Havengebied en

Stadscampus te ondervangen. Dit zal wel voor een klein gedeelte zijn.

De vraag naar echt stedelijke woonproducten blijft onopgelost

Deze denkrichting maakt een duidelijke keus voor uitbreiding in het groen. Dit betekent dat de doelgroepen georiënteerd op het stadshart, historisch dwaalmilieu, tuindorp, stadscampus en havengebied, niet aan hun trekken komen. Doelgroepen die hieronder vallen zijn bijvoorbeeld jongeren, maar ook opstroomende gezinnen met een stadse oriëntatie.

2

IJSSEL DOOR DE STAD



DE TOEGEVOEGDE WAARDE VAN NIEUWE MILIEUS

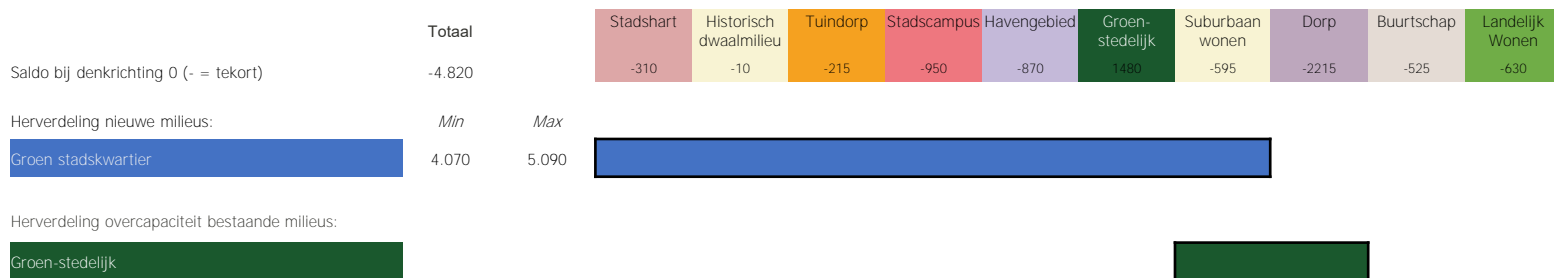
Herverdeling nieuwe over bekende woonmilieus
 Bij denkrichting 0 werd duidelijk dat nieuwe woonmilieus antwoord moeten geven op de tekorten die na inzet van bekende locaties blijven bestaan. We komen met een zo goed mogelijke herverdeling van nieuwe milieus naar bestaande, om meetbaar te maken welke toegevoegde waarde zij hebben in de stedelijke

vraag.

Het nieuwe woonmilieu Groen Stadskwartier is een breed gedefinieerd woonmilieu. Het formaat en de locatie maken dat het geschikt is voor een heel scala aan doelgroepen. Het is goed denkbaar dat nabij het centrum (de waterkant) een zeer stads product aan

geboden kan worden terwijl richting het westen, zelfs

over de gemeentegrens, een landelijker product met een lagere dichtheid aangeboden kan worden.



CONCLUSIE DENKRICHTING IJSSEL DOOR DE STAD

Genoeg aantallen

Afhankelijk van de gekozen dichtheden biedt deze denkrichting (net) genoeg ruimte voor het tekort aan woonprogramma. Gezien de scope van deze denkrichting, en ook de majeure keuze die hier mee gepaard gaat, is het niet ondenkbaar dat buurgemeentes aansluiten bij deze ontwikkeling. Dit betekent dat deze denkrichting de gemeentegrenzen kan overstijgen en zodoende van een groter formaat kan zijn dan dat hier de inschatting is.

Stedelijke behoeftes voorzien

De denkrichting IJssel door de Stad geeft de mogelijkheid om alle stedelijke woonmilieubehoefte redelijk te ondervangen. De positionering tegenover het stadscentrum maakt dat stedelijke georiënteerde **groepen als 'Stedelingen' 'Sociale huur' en een niet gering deel van 'Opstromende gezinnen' hier hun** gewenste woonmilieu en woonproduct kunnen vinden. De uiteindelijke inpassing en keuzes voor woonproduct zal als overzijde van het stadscentrum vooral een stedenbouwkundig ontwerpvragestuk zijn.

Vraag naar dorps wonen – optie, geen garantie deze denkrichting kan – als passende ontwerpkeuzes gemaakt worden – ook de vraag naar suburbaan en dorps wonen deels bedienen. Dit hangt ook samen met de keuzes voor de mate van stedelijkheid en dichtheid nabij de waterkant. Feit is wel dat een echt dorps en landelijk woonmilieu moeilijk te creëren is in een hoge stadse dichtheid. Dit betekent dat naar de randen van het plangebied meer ruimte zou moeten zijn voor lagere dichtheden en dorps, landschappelijk wonen.

3

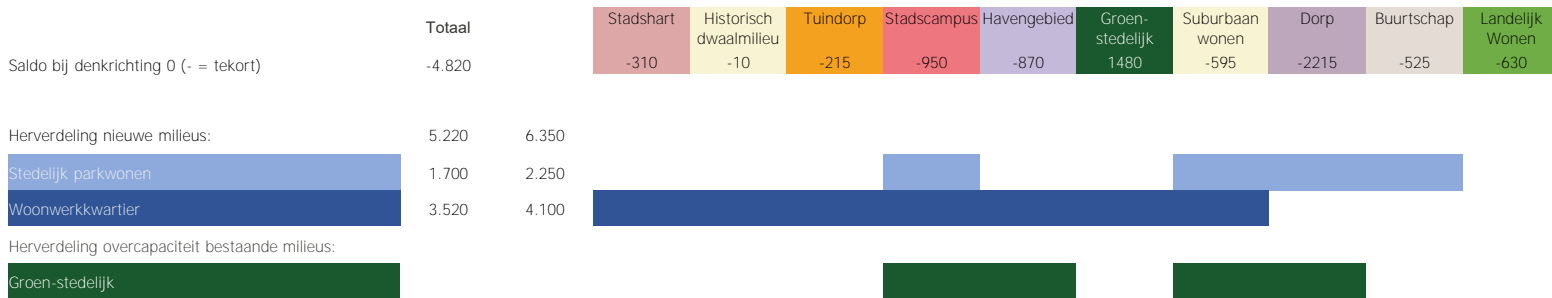
STADS DEVENTER



DE TOEGEVOEGDE WAARDE VAN NIEUWE MILIEUS

Herverdeling nieuwe over bekende woonmilieus

Bij denkrichting 0 werd duidelijk dat nieuwe woonmilieus antwoord moeten geven op de tekorten die na inzet van bekende locaties blijven bestaan. We komen met een zo goed mogelijke herverdeling van nieuwe milieus naar bestaande, om meetbaar te maken welke toegevoegde waarde zij hebben in de stedelijke vraag.



vervanging van de woonmilieus Tuindorp tot en met

suburbaan wonen, afhankelijk van stedenbouwkundige en programmatische keuzes. Net als in de andere denkrichtingen is er sprake van een overschot aan groenstedelijke plannen, waarbij het in deze denkrichting zowel stedelijk als dorps aangewend kan worden.

Aanvullend hierop zijn er 2 nieuwe woonmilieus namelijk Stedelijk parkwonen en Woonwerkkwartier. Stedelijk parkwonen richt zich meer op het groene wonen in een stedelijke omgeving, ook wonen met een dorps gevoel is hier mogelijk. Hiernaast is het woonwerkkwartier flexibel toepasbaar op eigenlijk alle andere stedelijke woonmilieus. En is zodoende een

CONCLUSIE DENKRICHTING STADS DEVENTER

Overmaat – veel ruimte vooral woonwerkkwartier

In deze denkrichting is er in potentie genoeg ruimte (getalsmatig) om aan de woningvraag te voldoen. Dit komt voornamelijk door de grote potentie van het Woonwerkkwartier.

Groenstedelijk – overschot

Net als in eerdere denkrichtingen is er in het groenstedelijke woonmilieu een overschot. Afhankelijk van keuzes in het programma kan ervoor gekozen worden om dit te gebruiken om een deel van de meer dorpse vraag te beantwoorden of juist de stedelijke vraag. Hier ligt flexibiliteit.

Ook dorpse woonmilieus kunnen in voorzien worden

Ook aan de vraag naar dorps wonen kan tegemoet gekomen worden. Dit kan met name in het nieuwe woonmilieu stedelijk parkwonen. Het enige woonmilieu dat in deze denkrichting echter niet gerealiseerd kan worden is het landelijke wonen. Hiernaast is er ook een

subsegment die het dorps wonen en het wonen in een buurtschap echt niet in de stad ziet plaatsvinden. Deze denkrichting kan hier door de intensivering van de stad niet altijd aan deze wens van ontspannen en groen wonen tegemoet komen

C

CONCLUDEREND

AANBEVELINGEN, DILEMMA'S,
CONCLUSIES



CONCLUSIE OP STEDELIJK NIVEAU (1)

We beperken ons in dit blad met conclusies tot het wonen en het bedienen van doelgroepen met woonmilieus. Ruimtelijke overwegingen of overwegingen uit andere sectoren, zoals verkeer, natuur, bedrijvigheid, vallen hier buiten.

Stedelijk wonen en dorps wonen: slag maken
Met de huidige planlijst is slechts de helft van de totale woonambitie (11.000, waarvan 10.000 stedelijk) waar te maken. Er blijft noodzaak om te zoeken naar 4.820 extra woningen. De nieuwe woonmilieus (in de denkrichtingen 1, 2 en 3 zijn dan noodzakelijk. De **grootste slag in aantallen is te maken in 'dorpse woonmilieus' (minstens: ruim, groen en met een dorps karakter, al dan niet in de stad) en diverse stedelijke milieus: een klein deel centrum stedelijk maar vooral vormen die goed passen op plekken in een ruime straal rondom het centrum.**

Een mix van denkrichtingen 1 en 3
De gewenste mix van woonmilieus is met de denkrichtingen 1 en 3 separaat niet te bedienen. Ze richten zich elk te sterk op het een of het ander.

Denkrichting 1 kent beperkingen voor het bedienen van



de stadse vraag. De vraag naar dorps wonen wordt opgelost maar stads wonen onvoldoende. Deze denkrichting leidt hiernaast niet tot het meest duurzame ruimtegebruik. De groei komt in gedrang omdat studenten, kleine huishoudens en uitgesproken stedelijke groepen matig bediend worden.

Denkrichting 3 kent beperkingen voor het bedienen van een vraag naar ruim en groen wonen – in onze metingen geduid als dorps, maar in potentie kan dat (voor een deel) ook in een stedelijke context worden opgelost. In deze denkrichting komt die woonvraag te rusten op het woonwerkkwartier en stedelijk parkwonen. Dat is een suboptimale oplossing. De groei komt in het gedrang omdat met name dorps georiënteerde gezinnen niet optimaal bediend worden.

De combinatie van denkrichtingen 1 en 3 is wel een kansrijke. Zij bieden samen een gebalanceerd palet van potentiële woonmilieus. Door overmaat in beide denkrichtingen is het mogelijk om de meest potentierijke locaties van beide denkrichtingen te benutten.

Denkrichting 2: ingrijpend maar potentierijk
Denkrichting 2 leidt tot de IJsselsprong. Daarmee ontstaat een groot nieuw ontwikkelgebied, dat enerzijds grenst aan de oude stad, anderzijds aan landelijk gebied en dorpse milieus. Afhankelijk van ontwerpkeuzes zijn hier alle beoogde doelgroepen te bedienen, aanvullend op bestaande locaties. Vanuit wonen en het bedienen van doelgroepen is denkrichting 2 een waardevolle toevoeging voor Deventer, maar niet noodzakelijk: zie de conclusie bij **'een mix van denkrichtingen 1 en 3'.**

Accenten en aandachtspunten
Bij keuze voor invulling op 'stedelijke' locaties is er soms de reflex om vanuit stedenbouwkundige wensen te kiezen voor stapeling. Dat leidt al snel tot een overaanbod aan appartementen, maar niet noodzakelijkerwijs. Keuze voor gesloten bouwblokken met diverse producten voor (stedelijk gerichte) gezinnen zijn ook mogelijk. Dit als aanvulling op meer groen ingericht milieus waarvoor ook voldoende mogelijkheden zijn te vinden in Deventer.

CONCLUSIE OP STEDELIJK NIVEAU (2)

Woonvraag en locatie aanbod getalsmatig goed in beeld. Integrale afweging nu noodzakelijk
In de loop van deze opdracht is steeds meer grip gekregen op de potentie van de locaties en ook op de vraag vanuit verschillende doelgroepen. De (nauwe) focus van het huidige onderzoek maakt dat het mogelijk is om te verbreden met andere belangrijke **thema's, zoals water, veiligheid, infrastructuur etc.**

Planlijst omvat genoeg potentie voor korte termijn; tijd en ruimte om de afweging te maken
Een conclusie waar we snel overheen stappen maar wel reëel is, is dat de planlijst momenteel vrij goed gevuld is. Dit zou je ook tijd kunnen verschaffen om bovenstaande integrale afweging goed te maken met veel betrokkenen.

Durf binnen de woonmilieus te mengen met producten en aanbod; de vraag is divers, het aanbod moet dat ook zijn
Als er iets is dat blijkt uit de gedetailleerde doelgroepen analyse is dat de vraag vanuit de moderne

woningmarkt een diverse is. Dit maakt ook dat binnen bijna alle locaties een divers aanbod gewenst is vanuit de woningvraag. De vraag is of je in elk woonmilieu tegemoet wil komen aan deze vraag of dat er ook andere redenen zijn om niet overal dit te doen (hoogbouw appartementen in buitengebied, vrije kavel uitgifte nabij het centrum).

Groei niet om de groei; maar om kwaliteit toe te voegen. 11.000 leunt op ambities op (grote) instroom van buiten
Zoals eerder in het woningmarktonderzoek ook al bleek is de ambitie om te groeien met 11.000 huishoudens enkel haalbaar als Deventer veel bouwt. Een groot deel van de vraag zal zich uiten in de wens om dorps te wonen. De schaal waarop deze nieuwbouw nodig is roept de vraag op of de gemeente Deventer hieraan wil voldoen. Het betekent een grote ruimtelijke vraag op het agrarisch en groene gebied rondom de stad. De keuze om op de manier de woning-groeiambitie te omarmen zal ten koste gaan van andere ambities.



PROJECTNAAM

Deventer Woonmilieu / Doelgroepen

OPDRACHTGEVER

Gemeente Deventer

PROJECTTEAM

Samenwerking met Urhahn

Jeroen Drewes

Daniel Depenbrock

STATUS

Concept

DATUM

03-03-2023

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



B

BIJLAGES



COMBINATIE DOELGROEP WOONMILIEU 11.000 WONINGEN

Globale indeling woonmilieus >>

Geneuceerde indeling woonmilieus >>

Jongeren (studenten, afgestudeerden)

Sociale huurders jong en oud

Opstroomende gezinnen

Stadgers

Dorpse senioren

Stadse topklasse

Ruim en groen

Stedelijke pioniers

Jonge toestromers

Totale vraag

	Centrum Stedelijk		Buiten Centrum			Groen Stedelijk		Centrum dorps	Landelijk wonen	
	Stadshart	Historisch dwaalmilieu	Tuindorp	Stads-campus	Haven-gebied	Groen-stedelijk	Suburbaan wonen	Dorp	Buurtschap	Landelijk Wonen
Jongeren (studenten, afgestudeerden)	8%	8%	0%	22%	13%	16%	5%	7%	9%	7%
Sociale huurders jong en oud	15%	15%	20%	13%	8%	18%	10%	12%	12%	10%
Opstroomende gezinnen	19%	19%	41%	0%	37%	21%	31%	24%	31%	26%
Stadgers	26%	26%	8%	31%	19%	21%	14%	17%	15%	13%
Dorpse senioren	5%	5%	3%	4%	3%	3%	5%	4%	4%	3%
Stadse topklasse	11%	11%	9%	13%	8%	4%	16%	13%	12%	10%
Ruim en groen	8%	8%	12%	0%	3%	0%	12%	14%	7%	22%
Stedelijke pioniers	3%	3%	0%	10%	6%	8%	3%	4%	4%	3%
Jonge toestromers	5%	5%	7%	6%	4%	9%	4%	5%	6%	5%
Totale vraag	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Globale indeling woonmilieus >>

Geneuceerde indeling woonmilieus >>

Jongeren (studenten, afgestudeerden)

Sociale huurders jong en oud

Opstroomende gezinnen

Stadgers

Dorpse senioren

Stadse topklasse

Ruim en groen

Stedelijke pioniers

Jonge toestromers

Totale vraag

	Centrum Stedelijk		Buiten Centrum			Groen Stedelijk		Centrum dorps	Landelijk wonen	
	Stadshart	Historisch dwaalmilieu	Tuindorp	Stads-campus	Haven-gebied	Groen-stedelijk	Suburbaan wonen	Dorp	Buurtschap	Landelijk Wonen
Jongeren (studenten, afgestudeerden)	25	25	0	230	230	110	35	250	45	45
Sociale huurders jong en oud	45	45	330	135	135	130	70	415	65	65
Opstroomende gezinnen	60	60	655	0	655	150	220	810	165	165
Stadgers	80	80	125	330	330	150	95	560	80	80
Dorpse senioren	15	15	45	45	45	20	35	120	20	20
Stadse topklasse	35	35	140	135	135	25	115	445	65	65
Ruim en groen	25	25	200	0	45	0	85	475	35	140
Stedelijke pioniers	10	10	0	110	110	55	20	120	20	20
Jonge toestromers	15	15	120	65	65	65	25	180	30	30
Totale vraag	310	310	1615	1050	1750	705	700	3375	525	630



DOELGROEPPASPOORTEN



CATEGORISERING PRODUCTPASPOORTEN

NAAR KANSEN EN URGENTIE

Binnen de prognose

Binnen de lopende prognose zijn de volgende hoofdgroepen te definiëren:

- Jongeren (studenten en afgestudeerden)
- Sociale huurders (jong en oud)
- Opstroomende gezinnen (modale koop en kind en carrière)
- Stedelingen (Goed stadsleven, Rijpe middenklasse, Welverdiend genieten)
- Dorpse senioren (Rijpe middenklasse, Welverdiend genieten)
- Stadse topklasse (Gouden rand, Elitaire topklasse)
- Ruim en groen (Vrijheid en ruimte, Landelijk leven)

Ambitie: bijbuigen

Om te voldoen aan de ambitie, kunnen de volgende groepen gedefinieerd worden:

- Stedelijke pioniers
- Jonge toestromers
- Stadjers +
- Opstroomende gezinnen
- Stadse topklasse en groene elite

Wild-cards

- Startende ondernemers (hogere inkomens, luxe wonen op een centrale locatie in de stad óf juist in het ruimtelijk groen)
- Uniek Deventer - Creatief en bewust. midden of hoger inkomen, wonen aan de randen of in het groen, gericht op duurzaamheid en/of zelfbouw. Wonen op het water van de IJssel

JONGEREN (STUDENTEN EN NET AFGESTUDEERD)

Mosaic-groepen: Jonge Digitalen



Mensen

Dit is een redelijk homogene groep. Ze hebben geen groot budget en zijn daardoor vaak op sociale huur en eventueel de middenhuur aangewezen. Voor velen is dit de eerste keer dat ze uit het ouderlijk huis vertrekken, maar er is ook een groep voor wie dit een vervolgstap is op 'traditioneel' kamerwonen.

Woonmilieus

De vraag richt zich voornamelijk op de bestaande stad. De nabijheid van het stadscentrum en de voorzieningen is essentieel. Zij willen graag in een levendige omgeving wonen, indien in het centrum niet mogelijk is, het liefst zo dichtbij als kan. Er is ook een kleine vraag van jongere afgestudeerden in de lokale dorpen. Vaak liggen daar hun roots dan.

Woningen

Jongeren zijn bereid om kleiner te wonen, maar wel op een mooie plek, en ook zij wensen vaak moderne kwaliteit. Gestapeld wonen met goede (eventueel deels gedeelde) voorzieningen is gewild. Hoogbouw mag. Ook in de dorpen kan gestapeld en klein ontwikkeld worden.

900 tot
1.000
Huishoudens

Binnen
7.000
Prognose



Focus op stadse milieus



Afhankelijk van focus ook in de dorpen

Wonen op authentieke locatie (oude industrie)

SOCIALE HUURDEERS (JONG)

Mosaic-groepen: Stedelijke balanceerders, Samen starten



Mensen

De groep jonge sociale huurders bestaat vooral uit kleine huishoudens, waaronder een deel huishoudens die zoeken naar een plek om een gezin te stichten. Ze hebben een klein budget en focussen zich op de sociale koop en de sociale huursector. Eventueel is particuliere huur ook nog een optie.

Woonmilieus

Het grootste deel van de doelgroep richt zich op de stad (70%). Er is geen uitgesproken voorkeur voor één van de stedelijke woonmilieus. Een kleiner (maar wel belangrijk) deel richt zich op de dorpen.

Woningen

De vraag naar grondgebonden / gestapeld is ongeveer eenderde / tweederde. Vooral onder de jonge doelgroep die een gezin wil stichten; dit betreft ongeveer 50% van de vraag. De rest is gericht op gestapeld wonen in de stad.

750 tot 900
huishoudens

BINNEN
7.000
PROGNOSE



Buiten centrum wonen



Ook dorpsse vraag

SOCIALE HUURDEERS (OUD)

Mosaic-groepen: Sociale huurders, Vergrijsde eenvoud



Mensen

Oudere sociale huurders zijn voornamelijk kleine huishoudens. Vaak ook met bijkomende (toekomstige) zorgvraag. Zij hebben een klein budget en hun vraag richt zich op sociale huur, goedkope koop en de onderkant van de vrije huursector.

Woonmilieus

Deze doelgroep is het meest aanwezig in de stad. De behoefte aan een hoog voorzieningenniveau maakt dat (kleine) dorpen minder geschikt zijn, maar de centrumdorpen zijn wel in beeld. Nabijheid van het oude centrum is niet essentieel. Nabijheid van supermarkt, medische voorzieningen des te meer – dat kan ook in wijkcentra.

Woningen

Ze zijn vaak op zoek naar levensloopbestendige woningen. Ongeveer 75% kiest een appartement. De overige 25% richt zich op kleine grondgebonden woningen die ook geschikt zijn voor senioren.

550 tot 650 huishoudens

BINNEN
7.000
PROGNOSE



Nabijheid voorzieningen belangrijk

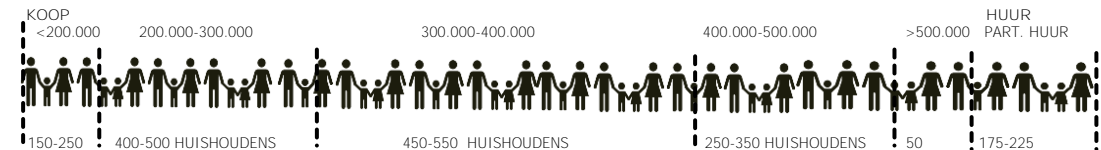


Ook in de dorpen

Niet in centrum, secundaire voorzieningclusters ook voldoende

OPSTROMENDE GEZINNEN

Mosaic-groepen: Modale koopgezinnen en kind en carrière



Mensen

Opstromende gezinnen zijn huishoudens die vaak al een eerste koophuis hebben. De inkomens liggen op of boven modaal. Voor velen is nu het juiste moment voor een volgende stap op de woningmarkt, een grotere woning met voldoende ruimte voor een gezin. Opstromende gezinnen wonen vaak al in de regio, maar steeds vaker gaat het ook om Randstedelingen.

Woonmilieus

Van oudsher is de groep gericht op de uitbreidingswijken. Stedelijke voorzieningen worden verruild voor meer ruimte. Toch heeft een groot deel van deze groep in beginsel het oog op de stad, met name de instromers vanuit buiten de regio. De ontwikkelgebieden rondom het centrum bieden daarom speciale kansen. Daarnaast is er behoefte aan dorps wonen, deels als woonmilieu, deels uit te drukken in een 'stadse' variant daarop.

Woningen

Grote nadruk op gezinswoningen, zowel traditionele vormen maar in toenemende mate ook stadswoningen. Vrijwel uitsluitend koopwoningen, waarvan het grootste deel in het middensegment, maar deels ook er boven en er onder. Aanvullend een klein aandeel (10%) vrije huur.

1.500 tot
2.000
huishoudens

BINNEN
7.000
PROGNOSE



Stadswoningen rondom het centrum, op oude industrielocaties en bij inbreidingen

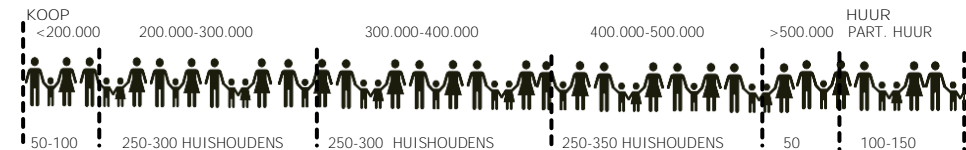


Ook behoefte in de dorpen

Ruim en open

STEDELINGEN

Mosaic-groepen: Goed stadsleven, Rijpe middenklasse, Welverdiend genieten



Mensen

Deze groep is gericht op de stad. Een bovenmodaal inkomen en wat kleinere huishoudens. Het betreft brede leeftijdsklassen van ongeveer 35 tot seniore huishoudens. Vaak zijn kinderen het huis uit of waren er nooit kinderen in het spel.

Woonmilieus

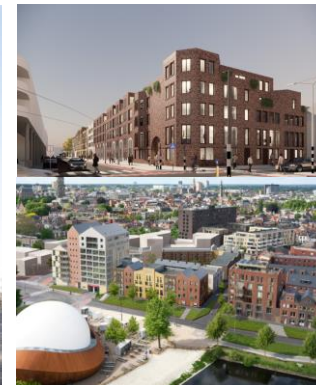
Deze groep is erg gericht op het levendig wonen en maakt ook echt gebruik van het centrum. Ze willen op loop- of fietsafstand daarvan wonen en houden van authentieke omgevingen gericht op ontmoeting. Dat kunnen ook herbestemde gebieden zijn. Er is een groep (<30%) die de meer kleinschalige reuring van een dorpscentrum waardeert.

Woningen

Het merendeel van de stadjes is op zoek naar een appartement op een A-locatie. Hier willen en kunnen ze best voor betalen. Toch nog ongeveer een derde van de doelgroep is op zoek naar een grondgebonden woning.

750 tot
1.250
huishoudens

BINNEN
7.000
PROGNOSE



Authentiek en levendig

Centrum stedelijk

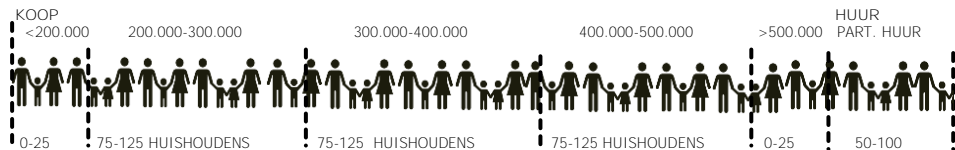


Kleine dorpsse vraag, voornamelijk dorps 'gevoel'

Aan de randen gericht op centrum

DORPSE SENIOREN

Mosaic-groepen: Rijpe middenklasse, Welverdiend genieten



Mensen

Deze groep is vaak met pensioen of bijna met pensioen. Zij richten zich op een nieuwe woning met alle gemakken, ook met oog op de leeftijd en de toekomst. Deze groep is op zichzelf gesteld en gericht op rust in de directe omgeving.

Woonmilieus

De dorpse senior is op zoek naar rust en zoekt dat in een dorp. Dit gevoel van geborgenheid kan ook in de stad gerealiseerd worden. Onze inschatting is dat ongeveer 50% van de vraag zich daadwerkelijk in de dorpen manifesteert.

Woningen

Te denken valt aan parkappartementen aan de rand van de stad. Zowel grondgebonden als appartementen met kwaliteit. Het is een doorstroomstap maar wel met behoud van leefruimte en kwaliteit.

300 tot 400
huishoudens

BINNEN
7.000
PROGNOSE



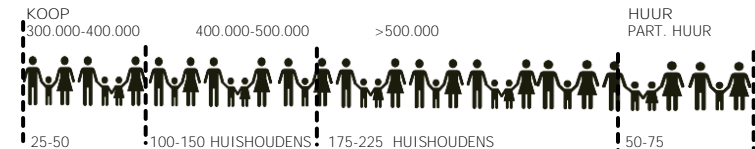
Dorps gevoel in de stad



Ruimte en rust in de dorpen

STADSE TOPKLASSE

Mosaic-groepen: Gouden rand, Elitaire topklasse



Mensen

Gemiddeld kleinere huishoudens (1-2 persoons), wat ouder (50+) met een zeer ruim budget. De grootste groep heeft een budget van meer dan 500.000 euro. Gericht op privacy en luxe.

Woonmilieus

Deze doelgroep is gericht op status en allure. Dit kan meerdere vormen aannemen. Centrum stedelijk is mogelijk in combinatie met zeer hoogwaardige appartementen (kleine vraag), maar vaker is een ruimer opgezet woongebied gewenst.

Woningen

Ruime appartementen, onder architectuur gebouwd in de nabijheid van het authentieke centrum, als belangrijke niche. Maar in de meeste gevallen grondgebonden vrijstaand, op vrije kavels. Als tussenvormen **zijn ook 'specials' denkbaar zoals** gestapeld en zeer hoogwaardig aan de rand van de stad, of herontwikkellocaties.

350 tot 500 huishoudens

BINNEN 7.000 PROGNOSE



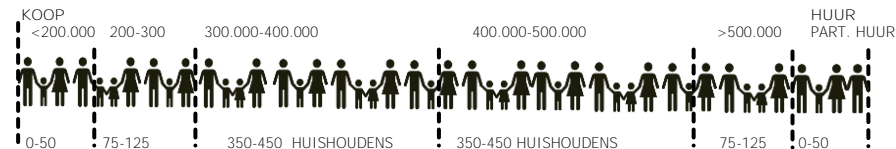
Onbetwiste A-locatie



Vrije ontwikkelingen met ruimte

RUIJ EN GROEN

Mosaic-groepen: Vrijheid en ruimte, Landelijk leven



Mensen

Ruim en groen is deels een wat oudere doelgroep gericht op de rust en ruimte buiten de stad, deels een gezinsdoelgroep met meerdere kinderen. Beide groepen hebben een bovengemiddeld budget.

Woonmilieus

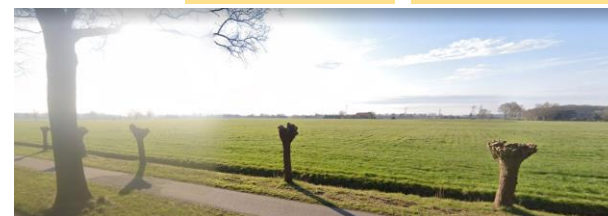
Het gewenste woonmilieu is de bindende factor binnen deze doelgroep. Ze willen ruim(te) en groen. Dit betekent gecombineerd met het budget: een product buiten de stad. Verder van de voorzieningen afzitten is voor hen geen probleem.

Woningen

De vraag van deze groep is nagenoeg 100% grondgebonden. Vaak is een kavel van enig formaat ook gewenst, ze willen hun eigen ding op kunnen bouwen.

900 tot
1.100
huishoudens

BINNEN
7.000
PROGNOSE

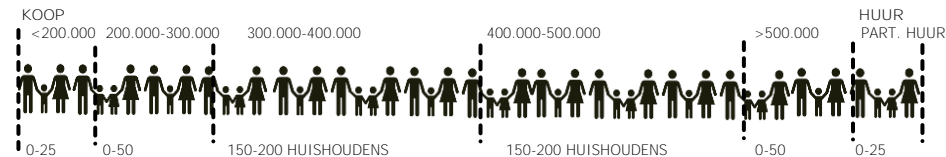


Vrij en open



Buiten de stad

STEDELIJKE PIONIERS



Mensen

Qua leeftijd is deze groep vergelijkbaar met jongeren. De herkomst van deze groep is echter anders. Het betreft bovengemiddeld vaak jongeren uit andere (studenten)regio's. Het zijn jonge mensen met hun eerste baan en hebben zodoende enig budget. Deze kans hangt sterk samen met werkgelegenheidsontwikkeling. Zij zijn te verleiden met unieke mogelijkheden om te ondernemen / bij nieuwe ondernemers te werken.

Woonmilieus

De vraag van de stedelijke pioniers richt zich voornamelijk op de bestaande stad. De nabijheid van het stadscentrum en de voorzieningen is essentieel. Zij willen graag in een levendige omgeving wonen, indien in het centrum niet mogelijk is het liefst zo dichtbij als kan. Juist ook herontwikkelingslocaties, broedplaatsen, campuslocaties zijn in beeld bij deze groep.

Woningen

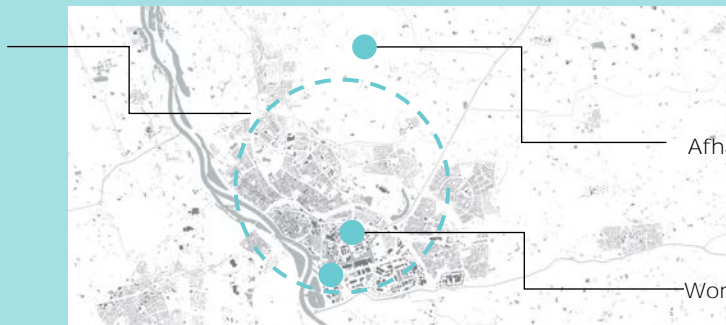
Stedelijke pioniers zijn bereid om kleiner te wonen op een interessante plek. Gestapeld met goede (gedeelde) voorzieningen zijn gewild. Eventueel hoogbouw maar op z'n minst een project met hogere dichtheid is gepast. In tegenstelling dat de reguliere groep jongeren is het budget van deze groep meer gespreid en een stuk hoger. Herbestemming van bestaande gebouwen is speciaal kansrijk.

400-500
huishoudens

4.000



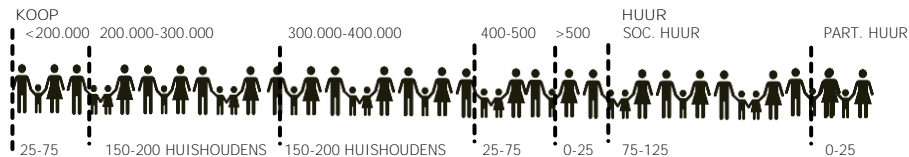
In zekere zin locatie onafhankelijk



Afhankelijk van focus ook buitengebied

Wonen op authentieke locatie (oude industrie)

JONGE TOESTROMERS



Mensen

Deze groep is jong en divers. Ongeveer 15-20% zoekt in de sociale huur. De andere groep is **gericht op een vrij 'regulier' woonproduct**. Het betreft **instromers van andere regio's** die komen voor ruimte en meer waar voor hun geld. Dit is een groep die nu Deventer ook weet te vinden maar zich nu vooral op de bestaande woningvoorraad richt.

Woonmilieus

Deze groep is boven gemiddeld gericht op een traditioneel grondgebonden product. Een substantieel deel (ca. 30%) van de vraag richt zich op een dorps woonmilieu. Deze groep is minder op de stad georiënteerd dan de stedelijke pioniers.

Woningen

De groep in de sociale huur is gericht op appartementen. De groep in de koop nagenoeg 100% op grondgebonden wonen. Dit is het product dat zij missen in de randstad.

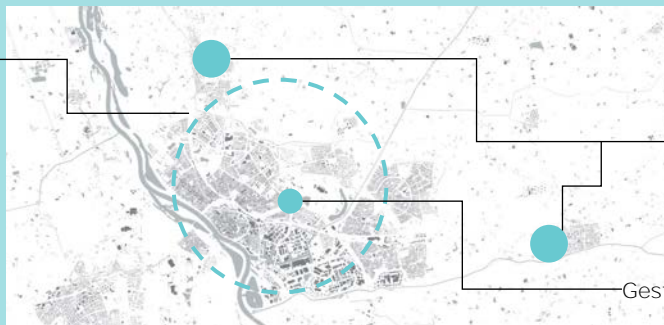
400-700
huishoudens

4.000



Grondgebonden, rijwoning, ruim niet luxe. Nabij stad

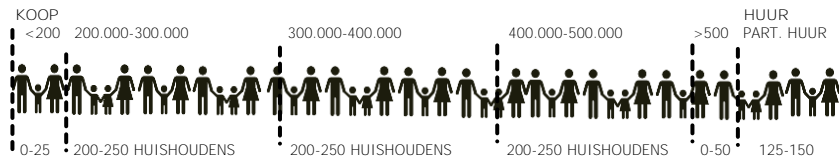
Benut de bestaande voorraad (doorstroming)



Ook behoefte in de dorpen

Gestapeld wonen sociale huur, buitencentrum

STEDELINGEN +



750-1.000
huishoudens

4.000

Mensen

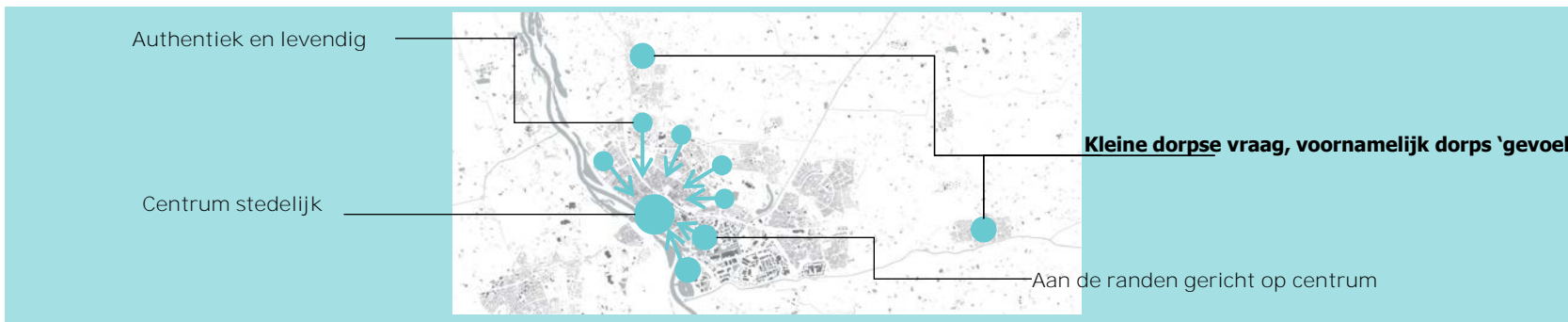
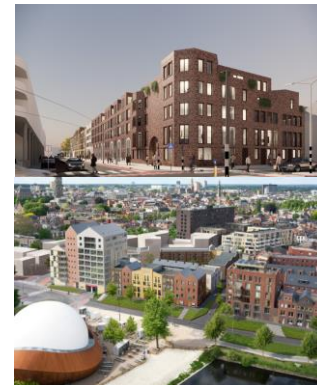
Deze groep is gericht op de stad. Een bovenmodaal inkomen en wat kleinere huishoudens. Het betreft brede leeftijdsklassen van ongeveer 35 tot seniore huishoudens. Vaak zijn kinderen het huis uit of waren er nooit kinderen in het spel.

Woonmilieus

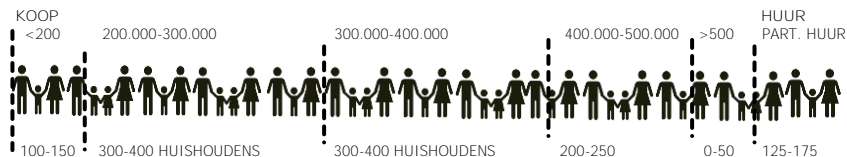
Deze groep is erg gericht op het levendig wonen en maakt ook echt gebruik van het centrum. Ze willen op loop- of fietsafstand daarvan wonen en houden van authentieke omgevingen gericht op ontmoeting. Dat kunnen ook herbestemde gebieden zijn. Er is een groep (<30%) die de meer kleinschalige reuring van een dorpscentrum waardeert.

Woningen

Het merendeel van de stadjsers is op zoek naar een appartement op een A-locatie. Hier willen en kunnen ze best voor betalen. Toch nog ongeveer een derde van de doelgroep is op zoek naar een grondgebonden woning.



OPSTROMENDE GEZINNEN



1.000-1.500
huishoudens

4.000

Mensen

Opstromende gezinnen zijn huishoudens die vaak al een eerste woonhuis hebben. De inkomens liggen op of boven modaal. Voor velen is nu het juiste moment voor een volgende stap op de woningmarkt, een grotere woning met voldoende ruimte voor een gezin. Opstromende gezinnen wonen vaak al in de regio, maar stands vaker gaat het ook om Randstedelingen.

Woonmilieus

Van oudsher is de groep gericht op de uitbreidingswijken. Stedelijke voorzieningen worden verruild voor meer ruimte. Toch heeft een groot deel van deze groep in beginsel het oog op de stad, met name de instromers vanuit buiten de regio. De ontwikkelgebieden rondom het centrum bieden daarom speciale kansen. Daarnaast is er behoefte aan dorps wonen, deels als woonmilieu, deels uit te drukken in een 'stadse' variant daarop.

Woningen

Grote nadruk op gezinswoningen, zowel traditionele vormen maar in toenemende mate ook stadswoningen. Vrijwel uitsluitend koopwoningen, waarvan het grootste deel in het middensegment, maar deels ook er boven en er onder. Aanvullend een klein aandeel (10%) vrije huur.



Stadswoningen rondom het centrum, op oude industrielocaties en bij inbreidingen



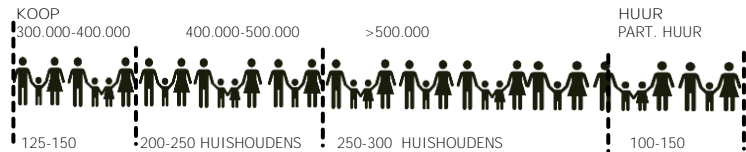
Ook behoefte in de dorpen

Ruim en open

STADSE TOPKLASSE – GROENE ELITE

500-800 huishoudens

4.000



Mensen

Gemiddeld kleinere huishoudens (1-2 persoons) gemiddeld wat ouder (50+) met een zeer ruim budget. De grootste groep heeft een budget van meer dan 500.000 euro. Gericht op privacy en luxe.

Woonmilieus

Deze doelgroep is gericht op status en allure. Dit kan meerdere vormen aannemen. Centrumstedelijk is mogelijk in zeer hoogwaardige appartement (kleine vraag), maar soms is een ruimer opgezet woongebied gewenst.

Woningen

Ruime appartementen, onder architectuur gebouwd in de nabijheid van het authentieke centrum. Anders grondgebonden vrijstaand, op vrije kavels.



Onbetwiste A-locatie



Vrije ontwikkelingen met ruimte

ONDERNEMERS MET POTENTIE

MAKKELIJK BESCHIKBAAR STARTKAPITAAL

SAMENWERKING MET KENNISINSTELLINGEN

WILD
CARD

RUIJTE ZONDER REGELS

NETWERKCOMMUNITY

CAMPUSLOCATIES

Ondernemers komen in vele soorten en maten voor. Er is hier **dus ook geen 'one size fits all'** te bedenken. Deventer heeft een bescheiden regionaal verzorgende functie maar is ambitieus en wil groeien. Enkel opvallende punten:

- Er zijn relatief weinig ZZPers en startups.
- Deventer maakt meer dan dat zij distribueert

Potentiële groeiclusters zijn:

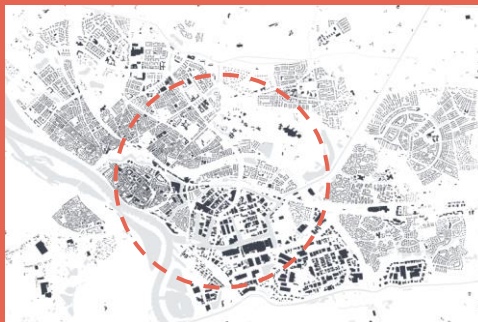
- **'creatieve diensten'**,
- **'metaal en machineproductie'**
- **'kunststoffen en chemie'**.

Goed woningaanbod en bedrijvigheid gaan in deze hand in hand.

Kansen

Met name de groei van creatieve diensten kan extra gefaciliteerd worden. Dit kan met het bieden van een inspirerende woon/werk omgeving. Sprekende voorbeelden:

- Suikerzone Groningen
- Brainport Eindhoven
- EKP zone – Den Bosch

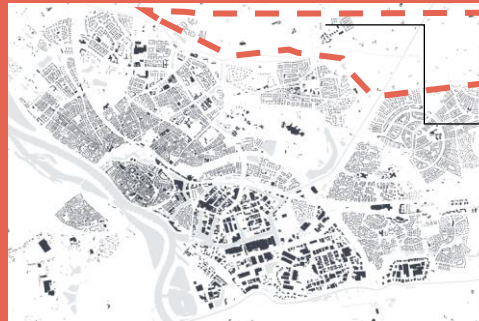


Een inspirerende plek zonder regels

UNIEK DEVENTER

COMMUNITY WONEN IN HET GROEN

WILD
CARD



Zelf doen in het groen