gemeente Deventer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Deventer

Nr. 21657

16 januari 2026

Ontwerp omgevingsvisie gemeente Deventer

Artikel I

Dit besluit betreft de ontwerp 'Omgevingsvisie gemeente Deventer' die is weergegeven in 'bijlage A'.

Artikel II

Dit besluit wordt ter inzage gelegd vanaf 20 januari 2026 tot en met 3 maart 2026.

Dit document is een ontwerpbesluit.

Bijlage A

Omgevingsvisie gemeente Deventer

Samenvatting

1. Introductie

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet Deze wet zorgt ervoor dat alle regels over ruimte, wonen, natuur, milieu en water op 1 plek staan. Gemeenten moeten volgens de wet nadenken over de toekomst van hun gemeente. Dit toekomstbeeld leggen we vast in een omgevingsvisie. . Deventer maakt die visie samen met inwoners en partners. De visie kijkt vooruit naar 2040 en gaat over een gezonde en duurzame omgeving, waarin iedereen kan meedoen. We hebben bewoners en ondernemers uitgenodigd om mee te denken en mee te werken aan de toekomst van de stad.

2. De kracht van Deventer

De stad Deventer ontstond lang geleden bij de rivier de IJssel. Later werd het een belangrijke stad voor handel en verdediging. Deventer is ook een gevarieerde gemeente met een mooie oude binnenstad, gevarieerde woonwijken, groene gebieden en levendige en vitale dorpen.

De rivier, het landschap en de wegen maken Deventer herkenbaar. Ze bieden kansen voor natuur, ontspanning en het klimaat. De woonwijken zijn verschillend en vanuit een tijdsperiode herkenbaar. Er zijn oude buurten in het centrum, maar ook rustige, groene wijken en dorpen dicht bij de natuur.

In Deventer wonen veel actieve en betrokken mensen. De economie is breed: Er zijn onder andere bedrijven in de techniek, ICT, (maak)industrie, zakelijke dienstverlening, groothandel, transporten het onderwijs. Rond de Kennis-as zijn veel nieuwe ideeën en ontwikkelingen. Buiten de stad en dorpen zorgen boeren voor het maken van voedsel en het onderhouden van het landschap. Deventer ligt op een handige plek: aan de IJssel, naast de snelweg A1 en bij het spoor. Daardoor is het een belangrijk kruispunt in de regio.

Deventer werkt samen met andere gemeenten en met de provincie en de regering. Zo kan de stad groeien én een fijne plek blijven om te wonen. Deventer wil een gezonde en sterke omgeving zijn, met ruimte voor natuur, ontmoeting en vernieuwing. De stad combineert oud met nieuw, en wonen met werken.

3. Visie op Deventer 2040

Deventer kiest voor een brede welvaart. Dit betekent een toekomst waarin naast economische welvaart, welzijn, gezondheid, duurzaamheid en gelijke kansen voorop staan. Iedereen moet in 2040 mee kunnen doen. Deventer wordt groener, schoner en is beter voorbereid op klimaatverandering. Er zijn veilige, duurzame manieren om te reizen. Gezondheid vinden we belangrijk. Dat betekent niet alleen niet ziek zijn, maar ook lekker kunnen bewegen en voor elkaar zorgen. In nieuwe wijken zijn zorg, sport, voorzieningen, groene ruimte en scholen daarom dichtbij.

We werken aan een sterke economie van Deventer in 2040. Deventer werkt daarvoor samen met (beroeps) onderwijs, (vertegenwoordigers van) bedrijven en medeoverheden. Zo kunnen mensen goed leren en werken. Deventer wil aantrekkelijk zijn voor studenten, vakmensen en ondernemers. Zo blijft de werkgelegenheid in balans met het aantal inwoners. Daarvoor zijn naast groei- en vestigingsruimte voor bedrijven, goede woningen en voorzieningen nodig die passen bij de doelgroepen die we willen aantrekken. Ook slim omgaan met energie en grondstoffen is belangrijk. Buiten de stad is er ruimte voor duurzame landbouw. Daar wordt zoveel mogelijk gewerkt aan natuur én voedsel tegelijk. In 2100 wil Deventer klaar zijn voor het veranderde klimaat, met een sterke economie en een samenleving waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen.

Tot 2040 komen er veel nieuwe woningen bij. Deventer groeit met ongeveer 11.500 huizen naar ongeveer 60.000 huizen . Veel woningen komen in bestaande wijken (dit noemen we verdichting), maar ook in nieuwe buurten zoals Wechelerhoek en Baarlerhoek.

4. Thematische Uitwerking

Deventer wil brede welvaart bereiken door aandacht te geven aan wonen, werken, economie, duurzaamheid en gezondheid. Elk onderwerp is belangrijk. Samen zorgen ze voor een gezonde en fijne gemeente om te wonen, werken en leven.

Windroos totaal

De windroos van Deventer

Gemeente Deventer/KuiperCompagnons

In elke wijk moeten verschillende soorten woningen komen (voor jongeren, ouderen, gezinnen, arm en rijk), met goede voorzieningen zoals scholen, winkels en zorg. Dat zorgt voor een fijne buurt en betrokken bewoners. Ook kleine bedrijven en buurtinitiatieven maken de stad leefbaar.

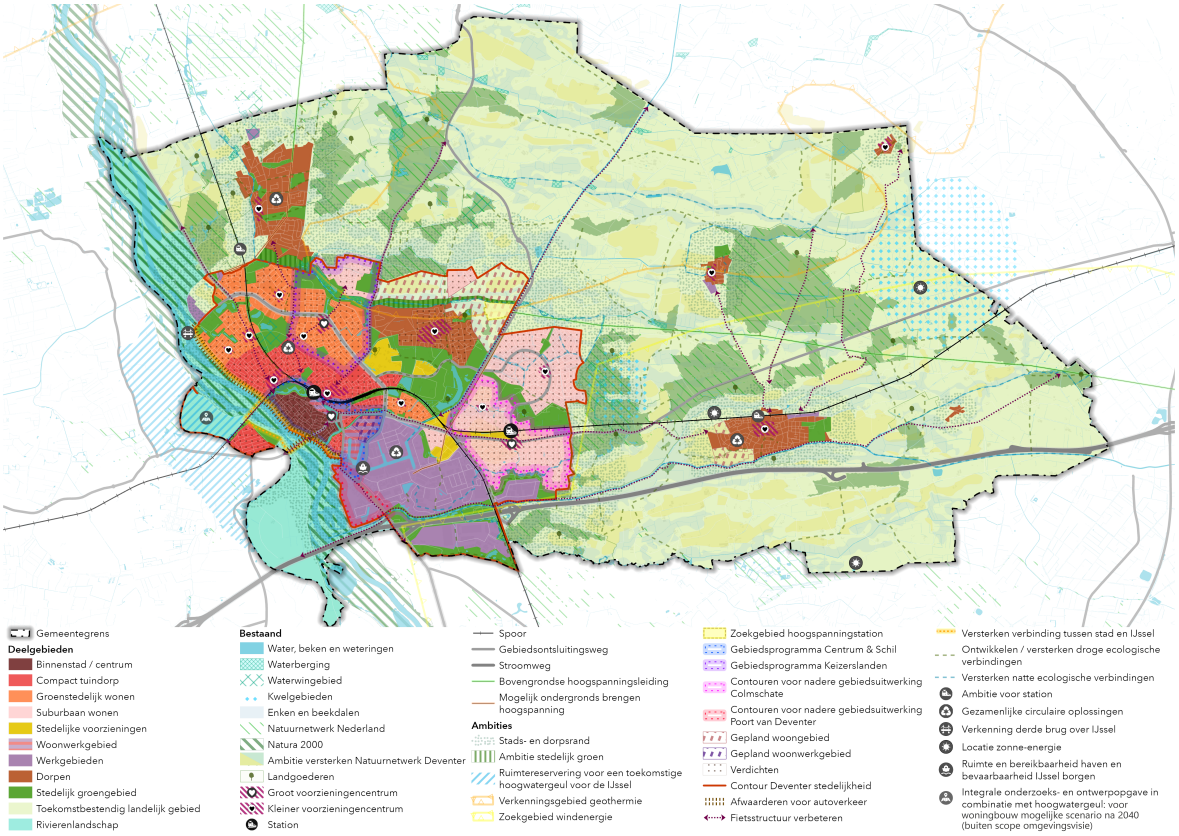
Duurzaamheid is heel belangrijk. In 2030 wil Deventer 55% minder CO_2 uitstoten, en in 2050 helemaal geen schade toebrengen aan de omgeving. Wijken gaan van het aardgas af, energie komt uit duurzame bronnen zoals bijvoorbeeld zon en wind, en gebouwen worden op een milieuvriendelijke manier gebouwd. Ook bedrijventerreinen worden aangepast aan het veranderende klimaat. Op het platteland is er ruimte voor landbouw die voedsel produceert én goed is voor de natuur . Dit past bij een duurzame economie waarin hergebruik, natuurlijke materialen en CO_2-opslag belangrijk zijn.

Een gezonde omgeving betekent een veilige, groene en schone omgeving. Mensen moeten makkelijk kunnen wandelen en fietsen. We zorgen ervoor dat er schone lucht is en voorzieningen dichtbij zijn. Ook wordt in de ruimtelijke plannen rekening gehouden met gezondheid, bijvoorbeeld door gezonde voeding en duurzaam vervoer te stimuleren. Dit sluit goed aan bij de verschillende gebieden in Deventer.

Deventer investeert in grote en kleine bedrijven die bijdragen aan onze economie, werkgelegenheid en belangrijke veranderingen in onze samenleving. Zo gaan we de bedrijventerreinen en de haven beter benutten, realiseren we een nieuw bedrijventerrein en gaan we beschermend om met de werkfuncties in de wijken en dorpen. Met name in Stadscampus De Kien en langs de 'Kennisas' zetten we in op innovatie en vernieuwende ideeën. Gebieden waar mensen werken, worden steeds vaker gecombineerd met ruimte om te ontmoeten en ontspannen. Ook landbouw speelt een rol in de duurzame economie, met milieuvriendelijke producten en het gebruik van natuurlijke materialen.

Alle doelen en plannen komen samen op de omgevingsvisiekaart van Deventer.

De Omgevingsvisiekaart



De Omgevingsvisiekaart van de gemeente Deventer

Gemeente Deventer / KuiperCompagnons

5. Gebiedsgerichte uitwerking

Deventer heeft de ambities en doelen voor de hele gemeente opgesteld. Sommige plannen gelden voor de hele gemeente, andere alleen voor bepaalde gebieden. In dit hoofdstuk leggen we kort uit wat de plannen zijn voor de elf verschillende deelgebieden.

a. *Binnenstad*

De binnenstad is het historische hart van Deventer. Hier komen wonen, werken, winkelen, ontmoeten en uitgaan samen. We willen het mooie historische karakter behouden en zorgen dat het een levendige plek blijft. Er komen meer woningen, meer ruimte voor voetgangers en fietsers. We werken er aan duurzaamheid en een aantrekkelijke openbare ruimte.

b. *Compact tuindorp (wijken van voor de Tweede Wereldoorlog)*

Deze wijken liggen tussen het centrum en de nieuwere wijken. Ze hebben een veelzijdige en gevarieerde sfeer, met veel verschillende soorten huizen en voorzieningen verspreid door de wijken, maar ze zijn nog erg stenig. Het karakter blijft behouden, maar we werken er ook aan duurzaamheid, verkeersveiligheid en meer ruimte voor groen, wandelen en fietsen. Daar waar dat goed past, bouwen we meer woningen.

c. *Groenstedelijk wonen (naoorlogse wijken)*

Deze wijken zijn ruim opgezet en hebben veel groen. We willen dit groen behouden en versterken. Er komen maatregelen tegen hitte, wateroverlast en verkeersveiligheid. Ook zorgen we voor veilige ontmoetingsplekken en goede voorzieningen voor iedereen.

d. *Suburbaan wonen*

Deze groene wijken gebouwd vanaf de jaren '70 zijn populair bij gezinnen. Er is ook vergrijzing. Daarom komen er verschillende soorten woningen bij. Het groen blijft behouden en we zorgen voor aardgasvrije wijken, duurzaam vervoer en kleine werkplekken in de buurt.

e. *Stedelijke voorzieningen*

In Deventer liggen belangrijke plekken voor zorg, (binnen)sport, recreatie, grote speciale winkels en scholen. We vernieuwen deze plekken en maken ze groener. Er wordt niet gewoond. De focus ligt op goede voorzieningen en een prettige omgeving.

f. *Woonwerkgebieden*

Oude bedrijventerreinen dichtbij het centrum veranderen in gebieden waar wonen, werken en cultuur samenkomen, zoals het Havenkwartier en Roto. Er komen meer woningen, voorzieningen en groen. Bedrijven die goed mengen met wonen, blijven welkom. Klimaat, veiligheid en goede verbindingen zijn belangrijk.

g. *Werkgebieden*

Deventer is een echte woonwerkstad waar ruimte is en blijft voor werken, ondernemerschap en bedrijven, zoals maakindustrie, productie, groothandel en toeleverende sectoren. Deze gebieden blijven belangrijk. We werken aan (ruimte voor) groei, innovatie, beter benutten, bereikbaarheid, verduurzaming en een fijne werkplek. Nieuwe terreinen richten we in met aandacht voor natuur.

h. *Dorpen*

De dorpen hebben elk een eigen identiteit en actieve bewoners. Er is vooral vraag naar woningen voor jongeren, alleenstaanden en ouderen. We zorgen dat het dorpsgevoel, voorzieningen en de sociale banden blijven.

i. *Stedelijk groengebied*

Dit zijn de parken, singels, (sport)velden en groene stroken in de stad. Ze zijn belangrijk voor natuur, recreatie en klimaat. Deze plekken helpen mensen gezond te leven en bieden ruimte om elkaar te ontmoeten. We zorgen voor meer en beter groen en verbinding tussen natuurgebieden.

j. *Toekomstbestendig landelijk gebied*

Op het platteland komen landbouw, natuur en recreatie samen. We stimuleren duurzame landbouw, goed waterbeheer en recreatie. De landgoederen combineren natuur, voedsel, recreatie en rust. Er komt ruimte voor duurzame energie, maar met respect voor natuur en landschap.

k. *Rivierenlandschap*

Langs de IJssel liggen uiterwaarden en natuurgebieden. Dit gebied is belangrijk voor waterveiligheid, natuur en recreatie. De rivier is ook belangrijk voor economie en cultuur. We zorgen dat natuur, waterveiligheid en recreatie goed samengaan.

6. Uitvoering en monitoring

De visie werken we verder uit in regels, programma's en vergunningen. Dit doet de gemeente samen met inwoners, bedrijven en andere partners. De gemeente kiest per situatie een passende rol: soms maakt ze regels, soms helpt ze of werkt ze samen. Ook wordt in de uitwerking duidelijk hoeveel geld en grond nodig is.

In de omgevingseffectrapportage is gekeken wat de verwachte effecten zijn van deze plannen. Die laat zien dat deze omgevingsvisie goed scoort. De plannen helpen om Deventer groener, socialer en duurzamer te maken. De visie sluit aan bij doelen van de Verenigde Naties, zoals minder armoede en duurzamer wonen. Voor het aanpakken van ongelijkheid zijn nog meer concrete acties nodig. Deventer krijgt het advies om te investeren in sociale woningen en voorzieningen in kwetsbare wijken.

De omgevingsvisie is een 'levend' document. De wereld verandert, en daarom kijkt de gemeente regelmatig of de plannen nog goed zijn. Met meetbare cijfers wordt bijgehouden of alles goed loopt. Zo blijft de visie actueel en kan de gemeente op tijd bijsturen.

1 Inleiding

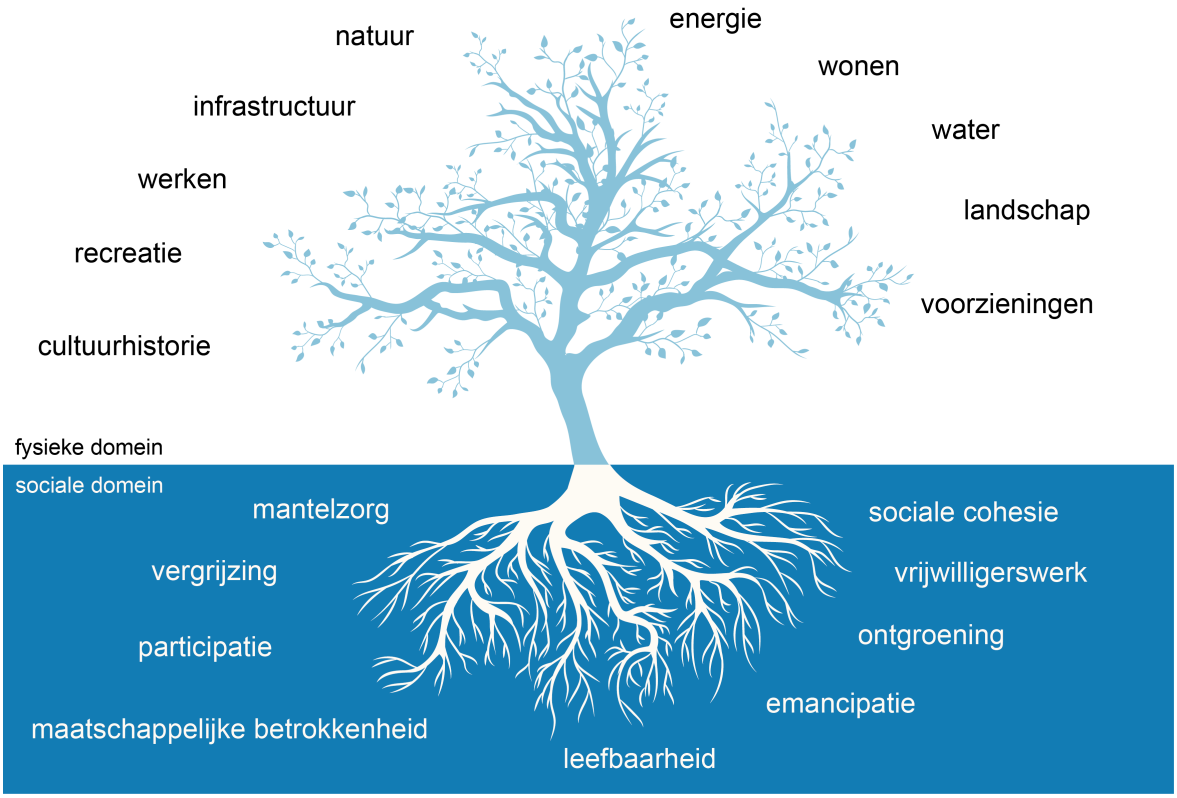
1.1 Aanleiding en doel

De Omgevingswet en de omgevingsvisie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet bundelt de wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De wet regelt daarmee het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Ook 'nieuwe' thema's zoals klimaatadaptatie, energietransitie, gezondheid en veiligheid worden in de Omgevingswet verbonden met brede maatschappelijke opgaven.

Met de Omgevingswet wordt het stelsel van ruimtelijke regels volledig herzien. Dit vraagt om een andere werk- en denkwijze van overheden, maatschappelijke organisaties, burgers en bedrijven. Er zijn minder regels die overzichtelijker zijn te bekijken en er is meer ruimte voor initiatieven en lokaal maatwerk. De integrale afweging van initiatieven en het geven van vertrouwen zijn sleutelbegrippen. Het doel en de meerwaarde van een initiatief in de fysieke leefomgeving moet centraal staan in plaats van de vraag: 'mag het wel?'

Boom van het fysieke en sociale domein



Fysiek en sociaal domein verhouding

Gemeente Deventer/KuiperCompagnons

De Omgevingswet bevat een aantal instrumenten waarmee overheden de doelen van de wet in de praktijk kunnen brengen. Deze instrumenten worden de 'kerninstrumenten' genoemd. Eén van de (verplichte) instrumenten voor gemeenten, die voortvloeien uit de Omgevingswet, is de omgevingsvisie. Voor de gemeenteraad is dit hét sturingsinstrument voor beleid in de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie zetten we – samen met onze inwoners, ondernemers, partners en gebruikers – de integrale koers uit op weg naar de toekomst (denk aan 2040), gericht op een fysieke leefomgeving waarin mensen gelukkiger, gezonder en veiliger zijn. Het DNA van de gemeente Deventer vormt daarbij het vertrekpunt. In de omgevingsvisie geven we aan hoe we onze kwaliteiten – voortgekomen uit ons DNA – willen behouden en versterken en met een heldere visie geven we richting aan de toekomst van Deventer. De omgevingsvisie is daarbij de kapstok voor het toekomstig beleid en initiatieven. Met de kaders die de raad stelt in de omgevingsvisie, werkt het college aan de uitwerking in gebiedsgerichte en thematische omgevingsprogramma's.

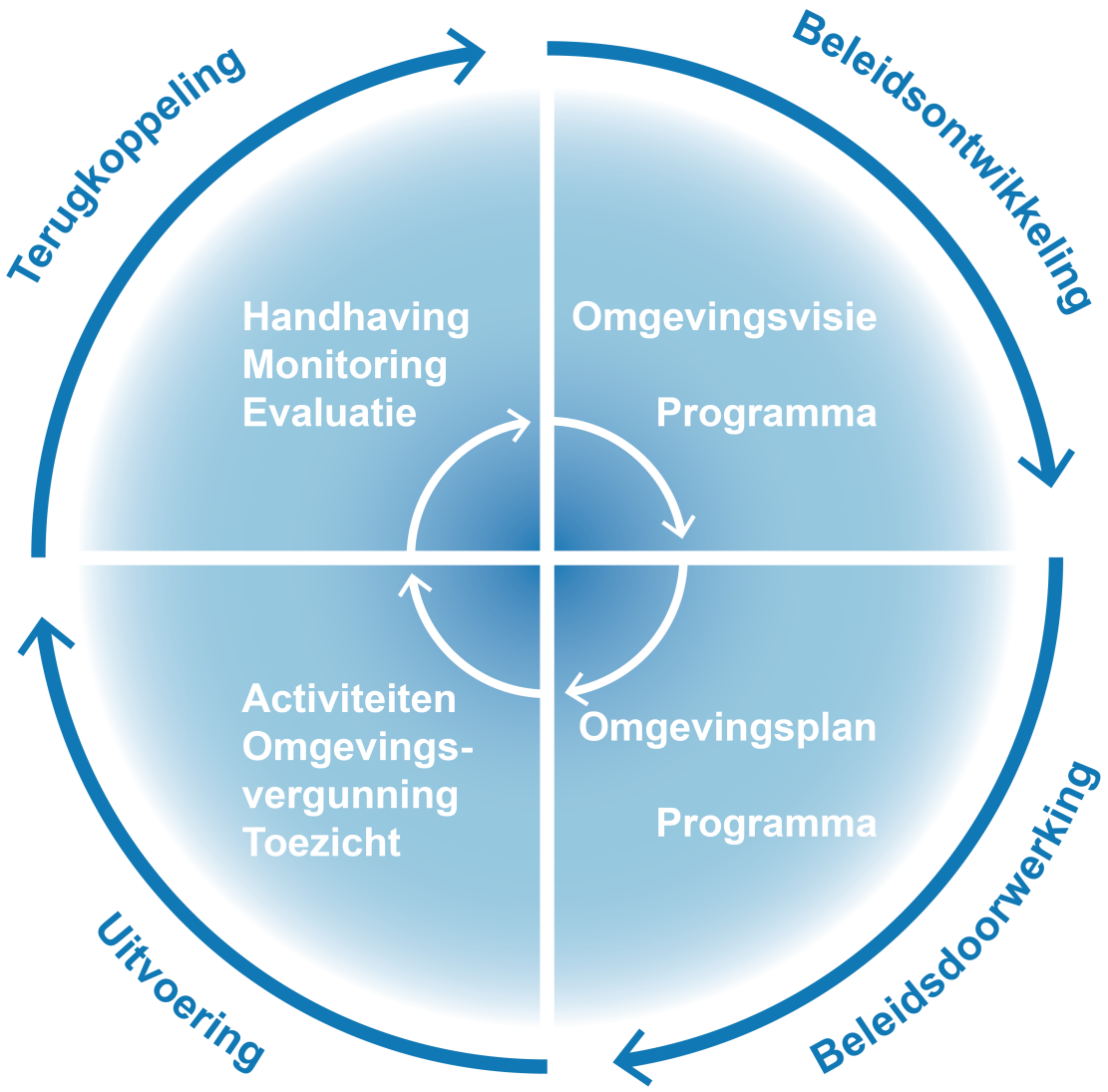
Een stip op de horizon

De omgevingsvisie geeft een toekomstbeeld van de gemeente in 2040. Het is ook een realistisch verhaal, want de omgevingsvisie gaat in op de benodigde initiatieven en inspanningen voor essentiële hoofdopgaven in de komende tien jaar. Het opstellen en uitvoeren van de omgevingsvisie doen we als gemeente met de samenleving. De omgevingsvisie biedt daarom een 'flexibel raamwerk' (met 'spelregels') voor nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor beheer en behoud, met heldere uitgangspunten voor alle partijen. De omgevingsvisie is de toetssteen waarlangs plannen, projecten en initiatieven zullen worden gelegd en beoordeeld (bij afwijking van het omgevingsplan), maar vormt ook een enthousiasmerende uitnodiging naar de samenleving.

De omgevingsvisie is het vliegwiel om de eerste stappen richting de toekomst te zetten en duidelijk te maken welke vervolgstappen nodig zijn. Het zetten van stappen richting de toekomst gaat niet voor iedere beleidskeuze gelijk op. We geven prioriteit aan in onze vervolgstappen. Dit maken we duidelijk door ín de omgevingsvisie aan te geven wanneer het bij een beleidskeuze gaat om het uitspreken van een intentie ('dit willen we gaan doen') enerzijds of een concrete opgave ('dit doen we') anderzijds. Daarnaast prioriteren we verdere ontwikkeling in de beleidscyclus en begroting.

Het is dan ook belangrijk de omgevingsvisie te plaatsen in het geheel van de beleidscyclus (zie ook paragraaf 6.3.). Zo vormt de omgevingsvisie de beleidsmatige basis voor het omgevingsplan en eventuele omgevingsprogramma's. Ook wordt de omgevingsvisie periodiek gemonitord en geëvalueerd (zie paragraaf 6.7.). De omgevingsvisie is dus nooit 'af'. We blijven er samen met de samenleving aan werken. Als gemeente hebben we hoge ambities om de democratie van onderop beter te ondersteunen, met een werkwijze die van buiten naar binnen is georganiseerd. Hiermee geven we aan dat de gemeente optreedt als netwerkpartner en als decentrale overheidslaag kan inspelen op wat er speelt in de samenleving. De instrumenten van de Omgevingswet – zoals het omgevingsplan, de omgevingsvisie en participatie – bieden concrete handvatten om deze werkwijze in de praktijk te brengen.

De beleidscyclus van de gemeente Deventer



Doorwerking beleidscyclus

Gemeente Deventer/KuiperCompagnons

1.2 Proces

Omgevingsvisie Deventer 2019

Op 18 december 2019 is de eerste omgevingsvisie Deventer vastgesteld door de gemeenteraad. Zoals eerder aangegeven, is de omgevingsvisie nooit 'af' en wordt deze periodiek geactualiseerd. Belangrijke input voor de actualisatie van de omgevingsvisie is het resultaat van monitoring en evaluatie. Daarnaast waren nieuwe (beleids)ontwikkelingen en signalen vanuit de samenleving aanleiding voor deze nieuwe omgevingsvisie. Reeds vastgestelde beleidsstukken sinds de vaststelling van de omgevingsvisie in 2019 zijn verwerkt en dat beleid is gericht naar een samenhangende koers. Deze nieuwe omgevingsvisie wordt vastgesteld in 2026.

Participatieproces

De omgevingsvisie van Deventer maakt de gemeente niet alleen. Het is belangrijk om inwoners, organisaties, verenigingen, ondernemers en mede-overheden te betrekken, te horen wat zij belangrijk vinden en ruimte te geven aan hun ideeën, wensen en zorgen. Zo werken we samen aan een visie die aansluit

bij hun leefomgeving. Het participatietraject bestond uit twee fases, wat aansloot bij de fases waarin de omgevingsvisie is opgesteld: een eerste fase waarin de scenario's zijn besproken en een tweede fase waarin de concept ontwerp-omgevingsvisiekaart is besproken.

De eerste participatieronde vond eind maart en begin april van 2025 plaats. Onderwerp van de participatie waren de vier scenario's die verschillende wijzen lieten zien hoe de gemeente Deventer er in 2050 uit kan zien. Het doel was het achterhalen welke keuzes mensen passend vonden bij de gemeente Deventer en welke niet, en waarom. Deze uitkomsten zijn gebruikt om te komen tot een koers voor de gemeente Deventer, die later uitgewerkt is in de concept ontwerp-omgevingsvisie. De eerste participatieronde bestond uit gesprekken en een online vragenlijst en zag er als volgt uit:

- Een bijeenkomst voor professionele partners op 24 maart 2025.
- Een bijeenkomst voor maatschappelijke organisaties op 26 maart 2025.
- Bijenkomsten voor inwoners in Schalkhaar op 24 maart, in Deventer op 26 maart, in Colmschate op 27 maart, in Bathmen op 31 maart en in Keizerslanden op 1 april 2025.
- Inloopgesprekken voor inwoners in De Hoven op 26 maart en in Diepenveen op 27 maart.
- Straatinterviews met inwoners in Bathmen op 25 maart, in Diepenveen op 27 maart en op de Beestenmarkt in Deventer op 1 april.
- Een online vragenlijst die in te vullen was van 12 maar tot en met 1 april 2025.

De tweede participatieronde vond begin september van 2025 plaats. Onderwerp van de participatie was de concept ontwerp omgevingsvisiekaart waarop de richtingen van het koersdocument waren uitgewerkt. Het doel was om te achterhalen hoe mensen kijken naar de voorgestelde uitwerking, welke ideeën ze daar nog meer bij hadden en waarom. Deze uitkomsten zijn gebruikt om te komen tot een ontwerp omgevingsvisie voor de gemeente Deventer, die later uitgewerkt wordt in de definitieve omgevingsvisie. Deze tweede participatieronde bestond uit gesprekken en een online vragenlijst en zag er als volgt uit:

- Een bijeenkomst voor professionele partners op 1 september 2025.
- Een bijeenkomst voor maatschappelijke organisaties op 1 september 2025.
- Bijenkomsten voor inwoners in Keizerslanden op 2 september, in Deventer op 8 september, in Vijfhoek/Colmschate op 9 september 2025.
- Bijeenkomst voor agrariërs op 8 september in Bathmen.
- Bijeenkomsten per verkende mogelijke woningbouwlocatie op 11 september (Stadsland), op 15 september (Vijfhoek Zuidoost), 16 september (Baarlerhoek) en 18 september (Bergweide 3).
- Straatinterviews met inwoners in Bathmen op 9 september, in Schalkhaar, Colmschate en Zandweerd op 11 september en op de Beestenmarkt in Deventer op 16 september.
- Een online vragenlijst die in te vullen was van 28 augustus tot en met 21 september 2025.

1.3 Leeswijzer

In deze paragraaf wordt de verdere opbouw van de omgevingsvisie beschreven. De omgevingsvisie is het resultaat van een samenwerking tussen de gemeente, de inwoners en de organisaties van de gemeente Deventer. Daarom spreken we in de 'wij-vorm' waarbij we bedoelen de gemeente, de inwoners en de organisaties. Als het alleen om de gemeente gaat, zeggen we dat ook.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de kracht van de gemeente Deventer. We doen dit eerst vanuit het historisch en geografisch perspectief en kijken vervolgens naar het DNA, wat maakt Deventer bijzonder? Hier tonen we de karakteristieke elementen die de belangrijkste kwaliteiten vormen van onze leefomgeving. Deze kwaliteiten willen we behouden en vormen daarom het vertrekpunt op weg naar de toekomst. Vervolgens worden de ontwikkelingen en opgaven beschreven zoals we die in Deventer ervaren. Welke veranderingen spelen in onze samenleving, welke aandachtspunten zijn er voor onze gemeente en welke krachten kunnen we nu misschien nog onvoldoende inschatten? Deze aandachtspunten zijn een belangrijke aanleiding voor het opstellen van een omgevingsvisie.

In hoofdstuk 3 is vervolgens de langetermijnvisie voor de gemeente Deventer beschreven: de stip op de horizon op weg naar het jaar 2040. Ook geven we hier een beknopte doorkijk naar het jaar 2100.

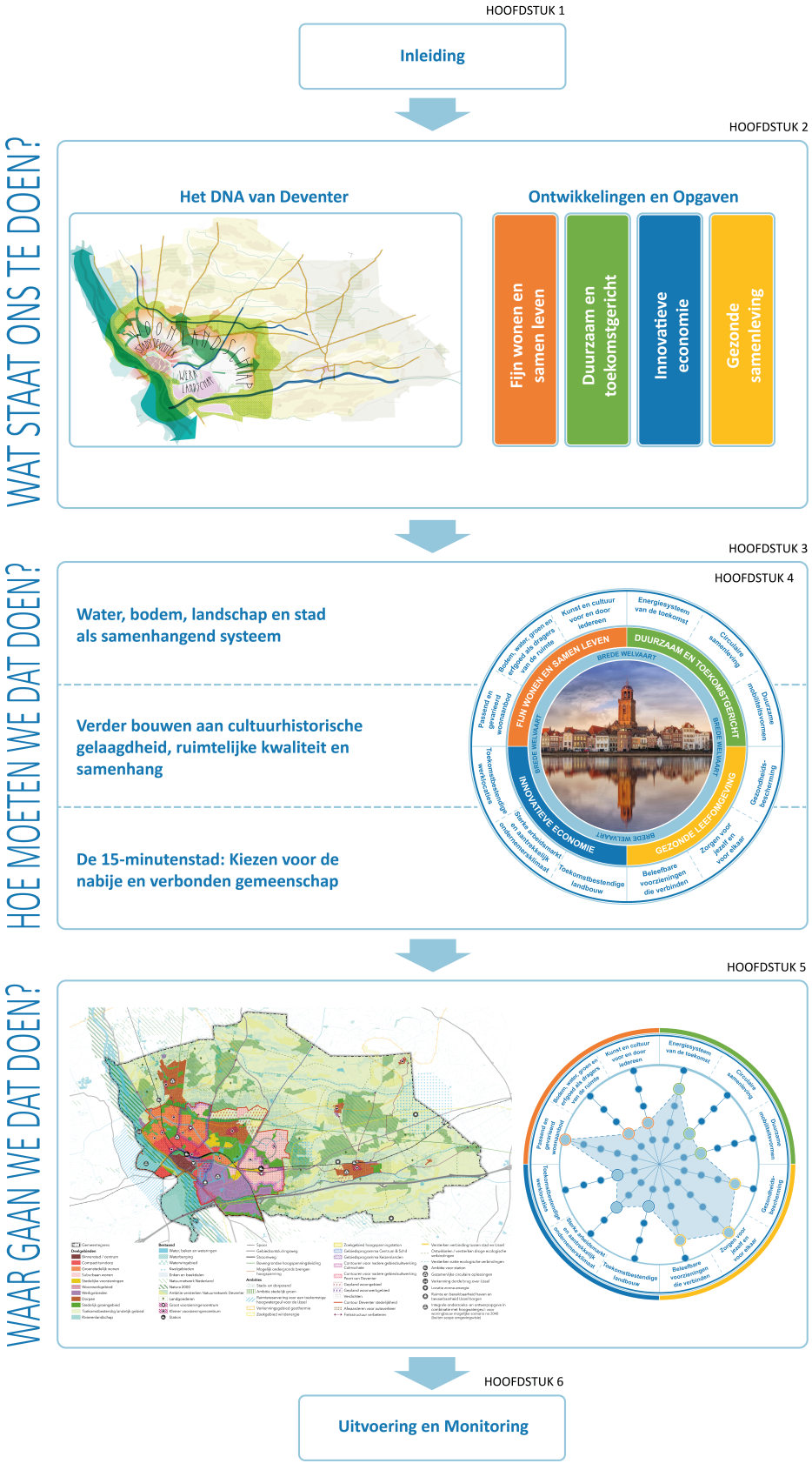
In hoofdstuk 4 worden de belangrijkste ambities per thema beschreven. In dit hoofdstuk staat ook de omgevingsvisiekaart. Op deze kaart zijn de voornaamste ambities, kansen en uitdagingen voor onze gemeente weergegeven.

In hoofdstuk 5 zijn de ambitie uitgewerkt voor de verschillende deelgebieden. Dit is belangrijk als opmaat voor het omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de manier waarop we de ambities uit de omgevingsvisie kunnen realiseren en welke rol de gemeente pakt in de uitwerking van deze ambities. Welke mogelijkheden zijn er? Waar moet de gemeente met inwoners en partners over nadenken? We beschrijven de doorwerking

in andere Omgevingswetinstrumenten en de wijze waarop de omgevingsvisie wordt gemonitord en geactualiseerd. In dit laatste hoofdstuk vindt u ook een toelichting op aspecten die nog moeten worden uitgewerkt of waar we als gemeente al mee bezig zijn.

Schema Leeswijzer



2 De kracht van Deventer

2.1 Inleiding

Om richting te geven aan de toekomst van de fysieke leefomgeving, is het van belang goed te begrijpen waar we vandaan komen en wie we vandaag de dag zijn. Onze geschiedenis is bepalend voor het DNA van de gemeente Deventer vandaag de dag. Het vertelt het verhaal van hoe de gemeente zich ruimtelijk, sociaal en economisch heeft ontwikkeld – en daarmee blijvend invloed uitoefent op hoe we de gemeente vandaag de dag ervaren en vormgeven. Het DNA van Deventer beschrijft ons unieke karakter. Dit vormt het fundament voor toekomstige ontwikkelingen. Door deze kwaliteiten te herkennen, te beschermen én doelgericht te benutten, bouwen we verder aan een toekomst die past bij de eigenheid van Deventer en de kracht van haar omgeving. In dit hoofdstuk gaan we in op het DNA van de gemeente Deventer, waarbij we aandacht hebben voor hoe de gemeente is gegroeid in de geschiedenis. Als gemeente opereren we niet in een vacuüm. Daarom kijken we ook naar de regionale context. Deze elementen vormen het fundament waarop de omgevingsvisie is gebouwd.

2.2 De gemeente Deventer in historisch perspectief

2.2.1 Historie

De ontwikkeling van de middeleeuwse stad Deventer begint in de 8e eeuw. Daarvoor was het platteland ook al (dun) bevolkt. De bewoning en landbouw concentreerde zich op de hoge delen van het landschap. Vanuit agrarische gemeenschappen ontstond bijvoorbeeld het dorp Bathmen.

In de tweede helft van de 8e eeuw begonnen christelijke missionarissen met hun prediking in het grensgebied van de Frankische en Saksische invloedssferen. De komst van Lebuïnus en zijn missiepost was een belangrijk moment in de ontwikkeling van Deventer. Voor Lebuïnus was Deventer een handige uitvalsbasis voor zijn missiewerk. Halverwege de 9de eeuw kwamen de Vikingen. Zij richtten hun aandacht in eerste instantie op Dorestad, nu Wijk bij Duurstede. De kooplieden zochten een veilig heenkomen en kwamen terecht in Tiel en Deventer, door de ligging aan waterwegen een goede basis voor handel. Nadat de nederzetting Deventer in 882 ook door de Vikingen was verwoest, liet de koning er als bescherming een aarden wal om heen leggen. Daarmee was Deventer de eerste beschermde nederzetting in Nederland, waar de Bisschop van Utrecht zich tijdelijk zetelde (in de late 9de en vroege 10de eeuw). De aanwezigheid van de bisschop en diens geestelijken trok ook handel en de behoefte aan onderwijs aan. Deventer kreeg een kapittelschool (school bij een geestelijke gemeenschap), die aanvankelijk alleen de eigen geestelijken opleidde, en later uitgroeide tot de Latijnse School. Deventer werd geestelijk en intellectueel een belangrijke stad, de boekdrukkunst was daar nauw mee verweven.

Deventer bleef na de terugkeer van de bisschop naar Utrecht in de vroege 10e eeuw de Bisschoppelijke reservezetel en daarmee een prominentere nederzetting in Overijssel dan het bijna even oude Zwolle en het wat jongere, maar economisch sterkere Kampen. In 1123 werd Deventer na een machtsstrijd tussen de Paus en de keizer van het Duitse Rijk in hoge mate bestuurlijk onafhankelijk van de bisschop. Die datum en dat privilege worden beschouwd als het moment waarop Deventer een stad werd met alle rechten van dien. Deventer had daarmee een belangrijke voorsprong op Zwolle en Kampen, economisch gezien de grote concurrenten.

Deventer had een belangrijke positie in het Hanzeverbond (14de-16^{e} eeuw) en werd in 14de eeuw de belangrijkste jaarmarktstad in Nederland boven de grote rivieren, de economische hoofdstad van Oost-Nederland.

De Moderne Devotie speelt vanaf de 14de eeuw een hoofdrol in de geestelijke en humanistische ontwikkeling van Deventer. De jaarmarkten maakten de stad geschikt voor het verspreiden van die kennis en inzichten naar elders. Kooplieden kwamen, hoorden en zagen, en vertelden het gehoorde en geziene in hun volgende pleisterplaats. Deventer heeft dankzij de Moderne Devotie grote invloed gehad op de geestelijke ontwikkeling in de Nederlanden. Er was een sterke relatie tussen de gasthuizen in de stad, waar hulpbehoevenden onderdak en hulp konden krijgen, en de landbouw op het platteland. Zowel de kerk (Kapittel) als de gasthuizen hadden veel gronden in bezit en daarmee hadden ze ook een enorme impact op het platteland (de marken). Omstreeks deze periode begint Bathmen zich ook te ontwikkelen als zelfstandig dorp.

De Hanze stelde in de 16de eeuw niet veel meer voor en de jaarmarkten hielden vanzelf op door andere handelspatronen. In de late 16e en vroege 17e eeuw kreeg Deventer door de IJssel ook een militaire rol. Deventer werd een vesting in de IJssellinie. De vesting is nauwelijks gebruikt, maar bracht regels mee die tot ver in de 19e eeuw de ruimtelijke en economische ontwikkeling belemmerden.

Deventer moest in de 17e eeuw op zoek naar nieuwe economische activiteiten om de teloorgang van de jaarmarkten te compenseren. Dat werden ambachtelijke nijverheden als de fabricage van laken, het gieten van brons en tin en het smeden van goud en zilver. Zij gaven Deventer het karakter van een ambachtelijke stad. Deventer bleef ook een drukkersstad.

Eind 18e eeuw sloot Deventer aan bij de industriële ontwikkeling die in Engeland was begonnen. Hendrik Lindeman probeerde de ambachtelijke nijverheid te vervangen door een moderne industrie, met de IJzermolen die in de 19e eeuw de ijzergieterij Nering Bögel zou worden. In 1874 maakte de Vestingwet het mogelijk ook buiten de vesting te bouwen en goede aan- en afvoerwegen, zoals spoorwegen aan te leggen. Zo werd Deventer een van de eerste Nederlandse steden met industrie- of bedrijventerrein.

De industrialisatie had onvermijdelijk ook grote sociale gevolgen. Deventer kreeg een nieuwe bevolkingsgroep: de fabrieksarbeider. Hierdoor kreeg het socialisme in de industriestad Deventer snel een stevige aanhang. Er ontstonden ook weer nieuwe relaties tussen de stad, de dorpen en het landelijke gebied, door ‘stedelijke’ functies in het landelijk gebied, zoals Villapark Braband en Psychiatrisch ziekenhuis Brinkgreven. Technologische ontwikkelingen, zoals prikkeldraad en kunstmest zorgden eveneens voor veranderingen, zoals het verdwijnen van houtwallen en voor de industrie en mijnen werden naaldbossen aangeplant.

De ontwikkeling van de stad Deventer en die van de dorpen Diepenveen, Schalkhaar zijn ook nauw met elkaar verboden. In de 20e eeuw groeide de stad verder met nieuwe woonwijken, maar ook de dorpen groeiden als zelfstandige gemeenschappen. De stad ontwikkelde zich met onder andere Keizerslanden en Colmschate in stappen, waarbij door gemeentelijke herindelingen steeds een nieuwe grens tussen de gemeenten Diepenveen, Bathmen en Deventer werd bepaald. Daarmee ontstaat de gemeente zoals we die nu kennen; met een waardevolle historisch binnenstad, levendige wijken en dorpen met elk sterke eigen identiteit en een lommerrijk en waardevol landelijk gebied.

In de volgende paragraaf leest u meer over het Deventer DNA dat is gevormd door deze historie.

2.3 Het DNA van Deventer

Het DNA van Deventer, zoals dat is gegroeid in de geschiedenis laat zich op verschillende schaalniveaus beschrijven: op het niveau van de gemeente als geheel en op de verschillende onderdelen daarbinnen, zoals de dorpen, de stad, het landschap en de regio. Het gaat daarbij zowel om de fysieke als de immateriële sporen en kenmerken van Deventer.

2.3.1 De IJssel, het landschap en de infrastructuur als ruggengraat

Inleiding

Het Deventer landschap bevindt zich op de overgang van het Sallandse dekzandlandschap en het rivierenlandschap van de IJssel. Langs de rivier lagen rivierduinen die hoog genoeg waren om droog te blijven. In geomorfologische kaarten wordt het typische ‘wasbordpatroon’ duidelijk, wat voor heel Salland kenmerkend is. In dit oude zandlandschap liggen afwisselend in oost-west richting parallelle hogere langgerekte dekzandruggen en dalvormige laagtes waarin de weteringen en beken stromen. Deze afwisseling tussen hoog en laag speelde een grote rol in de ontwikkeling van het landschap van Deventer. Vóór het graven van de weteringen functioneerden de hoger gelegen dekzandruggen als een spons. Water kon daar infiltreren, waarna het via de lagere beekdalen en weteringen langzaam afvloeide richting het westen.

De hogere delen van het landschap zijn cruciaal geweest voor de eerste vaste bewoners van onze gemeente. Op deze rivierduinen en dekzandruggen bouwden zij huizen en ontstonden de eerste (agrarische) gemeenschappen. Op de dekzandruggen ontstonden de enken, hogere akkers die door mensen met plaggen en mest hun vorm kregen. Het enkenlandschap had van oorsprong een kleinschalig en divers karakter, met boerderijen, erven, akkers, bossen en heidevelden op de hoge delen en moerasbossen en hooi- en graslanden in de natte lage delen. Diverse ontwikkelingen, zoals de ruilverkaveling, ontginningen, egalisering, het rechttrekken van sloten, de uitvinding van kunstmest en schaalvergroting, hebben het landschap een ander karakter gegeven, namelijk grootschaliger en open.

Ons DNA

Ons DNA vanuit de verbindende structuren bestaat uit de volgende onderdelen:

Verbonden met de IJssel en de haven

De IJssel was en blijft de levensader van Deventer. Zonder de IJssel had Deventer nooit kunnen uitgroeien tot de stad en gemeente die het nu is. Het beeld van de historische binnenstad aan de IJssel en het Worpplantsoen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en staan nationaal en internationaal goed op het netvlies. De rivier zorgt voor de openheid van het landschap en een unieke samenhang tussen stad en natuur. In en rondom de stad zijn de relicten en sporen van de dynamiek van het rivierenlandschap zichtbaar, met dijken, kolken en rivierduinen.

Ook in de toekomst reageren we op nieuwe opgaven, zoals bijvoorbeeld het realiseren van meer ruimte voor de rivier om het rivierwater op een veilige wijze af te voeren of treffen we maatregelen die nodig zijn om droogte en/of wateroverlast op te kunnen vangen, de IJssel bevaarbaar te houden en de binnenhaven voor scheepvaart toegankelijk te houden. Handel over water was en is nog steeds belangrijk voor Deventer. In het Havenkwartier vormt het maritieme karakter een belangrijke inspiratiebron die een uniek woon- en werkgebied heeft opgeleverd.

Het DNA van Deventer

de onderdelen van de fysieke leefomgeving die onze relatie met de IJssel

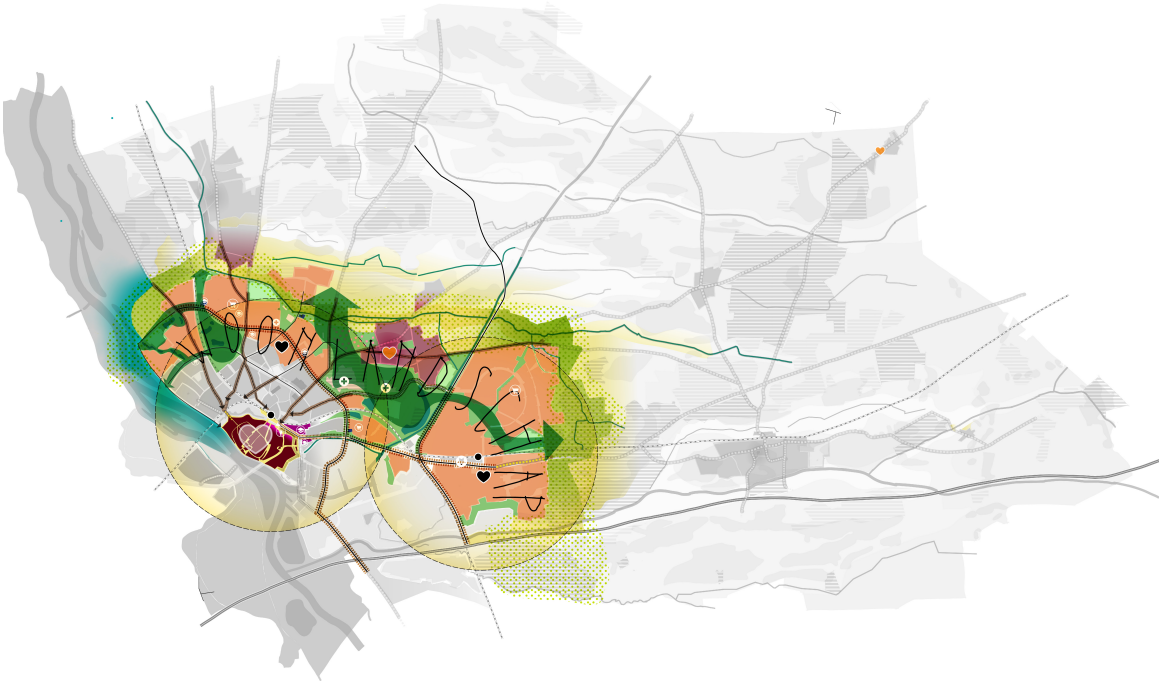
Gemeente Deventer

Een gevarieerd en waardevol (en steeds veranderend) landschap

Deventer heeft een prachtig buitengebied. Langs de IJssel ligt een van de mooiste rivierenlandschappen van Nederland met het Sallandse 'wasbord' van hogere en lagere dekzandgronden en het kleinschalige oude hoevenlandschap, afgewisseld met het grootschaliger en open jonge ontginningslandschap op de vlakkere delen. Ingebed in deze landschappelijke setting liggen de landgoederen en de dorpen. Het landelijk gebied wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Het is de drager van een groot palet aan cultuurhistorisch erfgoed, via de beken en weteringen belangrijk voor de aan- en afvoer van water en de leefomgeving van bijzondere planten en dieren. Daarnaast is het het productielandschap van de agrariër, een plek waar onze inwoners wonen en tot rust komen en een aantrekkelijk gebied voor recreanten en toeristen. Ondanks de voortdurende veranderingen in het gebruik en ontwikkelingen, zoals ruimte voor de rivier, zijn de karakteristieke verschillen tussen het rivieren-, het oude hoevelandschap en het jonge ontginningslandschap in stand gebleven. De historische elementen die de geschiedenis van het landschap vertellen en de hedendaagse functies bepalen samen het karakter van het landelijk gebied van onze gemeente.

Een bijzondere kwaliteit van Deventer is de groenstructuur; gebieden met natuurwaarden in en rondom de stad die de stad en het landschap met elkaar in verbinding brengen en ruimte bieden aan voor Deventer kenmerkende soorten. De laatste decennia is Deventer flink gegroeid. Delen van het oorspronkelijke landschap zijn door de groeiende stad opgenomen in de stedelijke groenstructuur. Hierdoor zijn waardevolle gebieden ontstaan, zoals het Nieuwe Plantsoen, de Rielerenk-Douwelerkolk en het Gooikerspark. Dit zijn groene plekken waar onze inwoners komen om te ontspannen, te bewegen, te spelen en elkaar te ontmoeten. Rondom en langs de stad liggen de uiterwaarden van de IJssel, landgoederen, landerijen, natuurgebieden, de Zandwetering en de Schipbeek, die samen een gevarieerde groen-blauwe omranding van de stad vormen. In deze 'stadsrandzone' ontmoeten de stad en het landschap elkaar en is ruimte voor natuur, ontspanning, recreatie en andere functies, die belangrijk zijn voor de leefkwaliteit in Deventer.

De zichtbare en beleefbare relatie tussen stad, dorpen en landschap



de onderdelen van de fysieke leefomgeving die de relatie tussen stad, dorpen en landschap zichtbaar en beleefbaar maken

Gemeente Deventer

Stedelijke voorzieningen, oude en nieuwe wegen als levenslijnen in de gemeente

De oude invalswegen, zoals de Brinkgreverweg, Holterweg, Zwolseweg, Diepenveenseweg en Boxbergerweg vormen samen met nieuwere wegen, zoals de Ceintuurbaan en het Hanzetrace een netwerk van routes die de binnenstad, de verschillende dorpen, wijken en het buitengebied met elkaar verbinden. Het is een netwerk van verbindingen waar de belangrijke plekken en voorzieningen zich van oudsher hebben ontwikkeld. De treinstations, de twee grote winkelcentra Keizerslanden en Colmschate, de wijk- en buurtwinkelcentra, het ziekenhuis, De Scheg, onderwijs (basis, voortgezet, mbo en hbo) en Runshoppingcentre De Snipperling zijn bijvoorbeeld belangrijke plekken om naar toe te gaan via deze routes. Dit grote aanbod en de goede bereikbaarheid van deze en andere voorzieningen zorgen ervoor dat we een aantrekkelijke gemeente zijn, nu en in de toekomst. Het zijn ook belangrijke voorzieningen voor de lokale economie. Ondernemers kunnen zich hier vestigen en dragen daarmee bij aan een aantrekkelijke gemeente.

De belangrijke routes en wegen en de belangrijke voorzieningen in de gemeente vormen samen de levenslijnen van onze gemeente. Ze zorgen ervoor dat inwoners, werknemers, ondernemers en bezoekers hun weg kunnen vinden in de gemeente en in hun dagelijkse (levens)behoefte kunnen voorzien. Wonen, werken, leren, recreëren en ondernemen worden met elkaar verbonden.

Stedelijke voorzieningen, oude en nieuwe wegen als levenslijnen in de gemeente Deventer

de onderdelen van het verbindende raamwerk van routes, verbindingen en voorzieningen en groengebieden, die de stad en de dorpen onderling met elkaar verbinden.

Gemeente Deventer

2.3.2 Gevarieerd Deventer: Stads, Dorps en Landelijk

Inleiding

Deventer is een gemeente met vele gezichten. De historische binnenstad, de vooroorlogse schilwijken en naoorlogse uitbreidingen hieromheen, de dorpen en het gevarieerde landschap. Daarmee is Deventer een hele complete gemeente waar veel verschillende inwoners, ondernemers en bezoekers zich thuis en welkom voelen in hun eigen buurt, wijk, dorp, het landschap of de binnenstad en trots zijn op waar ze zich thuis voelen.

Ons DNA

Ons DNA vanuit de gevarieerde opbouw van onze gemeente bestaat uit de volgende onderdelen:

De binnenstad als schatkamer en huiskamer van Deventer

Onze binnenstad heeft van oudsher een centrale en belangrijke plek in de stad en de hele gemeente. Door de strategische ligging in het landschap en later als religieus- en handelscentrum. De stad werd onderdeel van het Hanzeverbond, een verbond van steden die onafhankelijk van landsheren handelsovereenkomsten sloten. Daarnaast had Deventer een belangrijke religieuze functie en er werden verschillende gemeenschappen en kloosters gesticht. De stad werd een plek om te wonen en te werken, maar ook een ontmoetingsplek waar handel werd gedreven en kennis en ideeën werden uitgewisseld. De authentieke historische gebouwen, monumentale panden, stegen, straten en pleinen dragen deze historie uit en geven daarmee kwaliteit en sfeer aan de binnenstad. We zijn trots op de kwaliteiten van de binnenstad en willen deze daarom ook voor toekomstige generaties behouden en beschermen. We streven daarbij naar goed evenwicht tussen behoud en ruimte voor ontwikkeling. De binnenstad is een fijne en aantrekkelijke plek voor bewoners en bezoekers om te zijn en om elkaar te ontmoeten. Door de toegenomen vrije tijd en daaraan verbonden economie is de binnenstad de plek geworden voor winkelen, uitgaan, werken, vertier en cultuur. De kwaliteiten van de binnenstad breiden zich ook uit naar de ‘schil’ hieromheen, zoals in de stadscampus en de werkgebieden in ontwikkeling. Hier ontwikkelen zich nieuwe aantrekkelijke gemengde woon- en werkmilieus op het raakvlak van de historische binnenstad, stationsomgeving, onderwijsinstellingen en de werkgebieden van Deventer.

Gevarieerd Deventer: stads, dorps en landelijk

De centrale positie van de binnenstad in de gemeente, en de ambitie om deze te verruimen in Centrum & Schil, passend bij een groeiende stad.

Gemeente Deventer

Wonen in ‘Stads’ Deventer en in het Deventer ‘woonlandschap’

De eerste uitbreidingen buiten de binnenstad van de stad waren de buurten in de Voorstad en Buiten den Noordenberg. In de vooroorlogse en later ook in de vroeg naoorlogse buurten is een gemixt mozaïek van stedelijke woonbuurten ontstaan: ‘Stads’ Deventer. Ze bieden een gevarieerde mix aan grondgebonden en karakteristieke woningen, van villa tot arbeiderswoning uit verschillende tijdsperiodes. ‘Stads’ Deventer ontwikkelt zich inmiddels ook in nieuwe gemengde woon- en werkmilieus, zoals het Sluiskwartier en Havenkwartier. Dit zijn transformatiegebieden die van monofunctioneel naar gemengd en levendig verkleuren, ook omdat deze stedelijke buurten op fiets- en loopafstand liggen van voorzieningen, zoals de binnenstad, het intercity- en busstation, scholen en kennisinstituten. Wonen en werken komen hier net als in de eerste vooroorlogse stadsuitbreidingen samen.

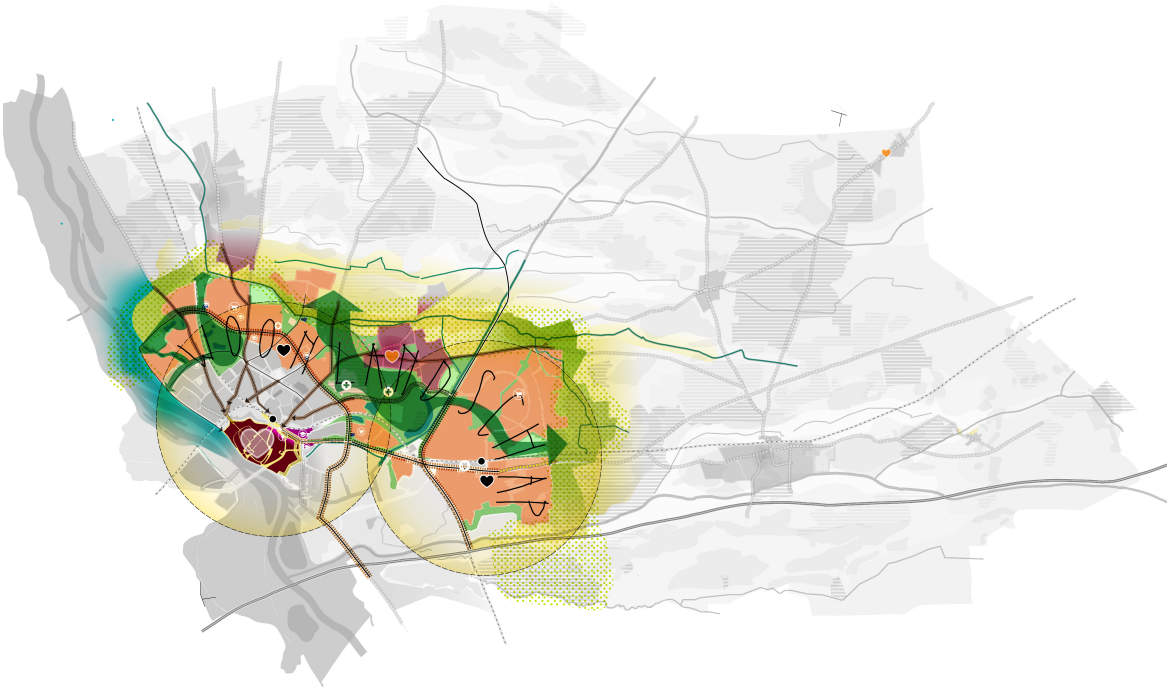
Vanaf de naoorlogse periode is het ‘Deventer woonlandschap’ ontstaan. Met wijken als Zandweerd-Noord, Borgele, Platvoet, Keizerslanden en de Rivierenwijk-Deltabuurt. Aan de oostzijde van Deventer liggen de recentere uitbreidingen Colmschate-Noord, Colmschate-Zuid en de Vijfhoek. Steenbrugge is de meest recente toevoeging aan dit woonlandschap. Binnen deze wijken is het groen een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke hoofdstructuur, deels voortkomend vanuit het oorspronkelijke landschap en deels planmatig vormgegeven. Dit woonlandschap is door het collectieve (groenblauwe) raamwerk met ‘Stads Deventer’ verbonden en is onderdeel van onze nabije stad, waarin de belangrijke voorzieningen, zoals winkels, stations en groengebieden op fietsafstand goed bereikbaar zijn.

Wonen in 'Stads' Deventer en in het Deventer 'woonlandschap'

links ‘Stads’ Deventer en rechts het Deventer woonlandschap

Gemeente Deventer/KuiperCompagnons

Wonen in 'Stads' Deventer en in het Deventer 'woonlandschap'



links ‘Stads’ Deventer en rechts het Deventer woonlandschap

Gemeente Deventer/KuiperCompagnons

De eigen identiteit van de dorpen en buurtschappen

Deventer heeft een unieke combinatie van karakteristieke en levendige dorpen en buurtschappen vlak bij een historische binnenstad. De dorpen en de stad zijn hecht, maar elk op een andere wijze met elkaar verbonden. Elk dorp heeft een duidelijk eigen en in de loop der tijd gegroeid karakter.

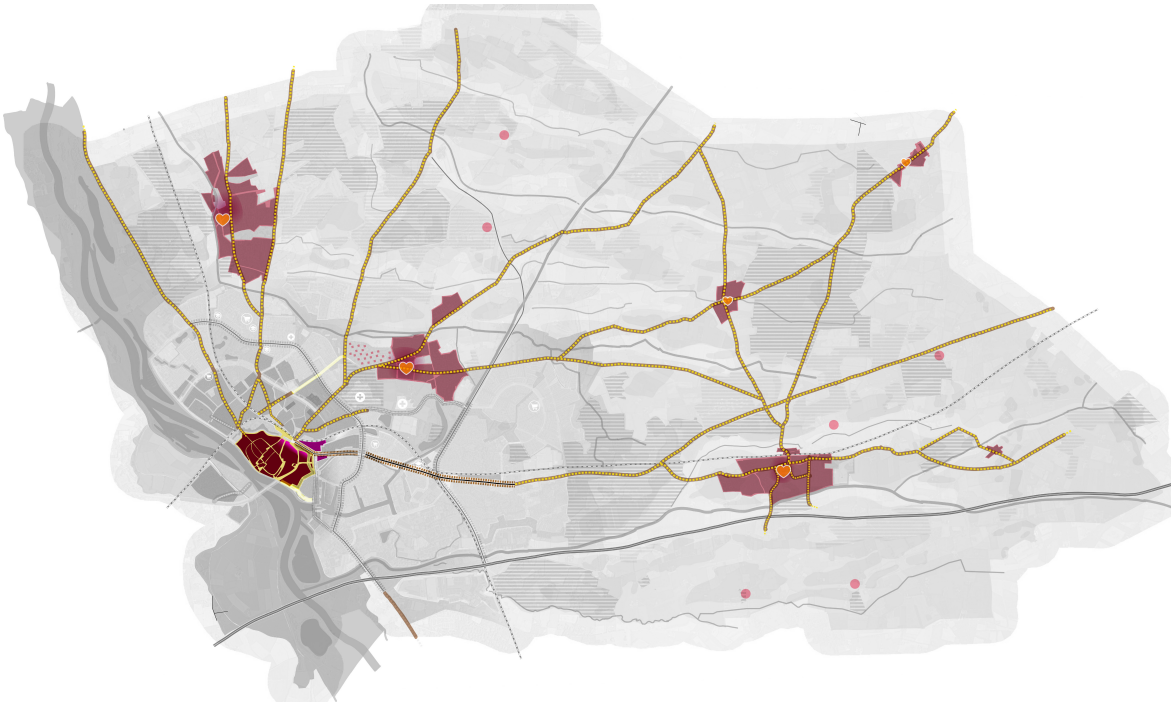
Bathmen is het oudste dorp in de gemeente en ontstaan uit verschillende agrarische buurtschappen, en daarmee echt een dorp dat sterk verbonden is met het buitengebied – los van de stad. Bathmen ontwikkelde zich hierbinnen als centraal gelegen kerkdorp. Binnen vijftig jaar na de Tweede Wereldoorlog groeide Bathmen van een agrarische gemeenschap uit tot een forensendorp, mede door de realisatie van de A1.

Diepenveen is een aantrekkelijk groen dorp tussen de IJssel, de stad en de landgoederen met een rijke geschiedenis, die ruim zeshonderd jaar teruggaat. Veel van de oorspronkelijke kwaliteiten zijn nu nog herkenbaar: de kloosterkerk bij het voormalige vrouwenklooster, de landgoederen en de dorpse bebouwing langs de oude verbindingswegen.

Schalkhaar is ontstaan in het begin van de 19e eeuw vanuit de voormalige buurtschap Riele op de hogere zandgronden bij de splitsing van Oerdijk en de Spanjaardsdijk, de oude routes vanuit Deventer naar Lettele en Heeten. Dankzij een donatie van koning Lodewijk Napoleon kon hier in 1810 het eerste roomskatholieke kerkje van Deventer en omgeving na de Reformatie worden gebouwd. De kerk vormde de basis voor de verdere ontwikkeling van het dorp. Het is nu een compleet en gastvrij dorp waar het prettig wonen is, omdat het rust, ruimte en saamhorigheid biedt en tegelijkertijd de voorzieningen van de stad binnen handbereik liggen. Het oude dorp Colmschate maakt inmiddels onderdeel uit van de gelijknamige wijk.

Lettele ontwikkelt zich in de 19e eeuw als dorp rondom de kerk. De binding van het dorp met het omliggende landschap is nog steeds sterk. De ontwikkeling van Okkenbroek is sterk verbonden met de ontginning van het heidelandschap, het dorp groeide langs de langgerekte lijnen van de Oerdijk, Okkenbroekerveldweg en Muldersweg. Ook hier vormde de bouw van een kerk (begin 20e eeuw) de basis voor de ontwikkeling van een dorpsgemeenschap. Loo ligt ten oosten van Bathmen en ten noorden van de A1 en de Schipbeek. Hier is een basisschool gevestigd. Verspreid in het landschap liggen de buurtschappen (kleinere woongemeenschappen zonder duidelijke dorpskern), zoals Dortherhoek, Averlo en Frieswijk, soms verbonden met een landgoed en soms voortkomend uit een agrarische gemeenschap.

Gevarieerd Deventer: Stads, dorps en landelijk



De dorpen en buurtschappen in de gemeente

Gemeente Deventer

2.3.3 Hecht, Betrokken en Ondernemend

Inleiding

Voor de Middeleeuwen was de samenleving in de gemeente grotendeels agrarisch. In de Middeleeuwen kwam Deventer tot bijzondere bloei als handelsstad. Deventer sloot zich eind 13e eeuw aan bij het verbond van Hanzesteden. In dit verbond maakten verschillende steden handelsafspraken, onafhankelijk van de landheren. Deventer werd hiermee onderdeel van een groot handelsnetwerk. De 15e eeuw was voor Deventer het economische hoogtepunt: in die tijd werden jaarlijks vijf grote markten gehouden die weken duurden. Rijke burgers lieten buitenplaatsen bouwen in het buitengebied en rond de stad groeiden gemeenschappen uit tot dorpen. Boeren leverden aan zorghuizen in de stad, waar ze zich na een leven lang hard werken konden inkopen.

Als rond 1900 de vesting rond de stad wordt afgebroken kan de stad verder groeien. Het landschap rondom de stad werd steeds intensiever gebruikt. Gronden werden verder ontgonnen voor de landbouw en naaldbos werd gepland voor gebruik in de mijnbouw elders. Deventer kent een uitgebreide industrialisatie. De stad breidde flink uit door industrialisatie en naoorlogse groei. In deze periode kwamen de spoorlijnen en werd het Overijssels kanaal gegraven. De A1 werd aangelegd en de bedrijvigheid groeide door. Vanaf ongeveer 1930 ontwikkelde zich de haven in de voormalige Bergweide ten zuidoosten van de historische binnenstad. Hier ontwikkelde zich in de 20e eeuw een van de grootste aaneengesloten werkgebieden van oost-Nederland. Na de Tweede Wereldoorlog ging de schaalvergroting van de landbouw ook aan Deventer niet voorbij.

Ons DNA

Ons DNA vanuit onze hechte, betrokken en ondernemende samenleving bestaat uit de volgende onderdelen:

Een betrokken samenleving

Inwoners van onze gemeente kijken om naar elkaar en hun omgeving. Noaberschap zit in onze genen en deze betrokkenheid is ook in de huidige tijd herkenbaar. Nu is er onder andere WijDeventer: onze hedendaagse wijkaanpak en zijn er de dorpsvisies, die de inwoners zelf opstellen. Naast deze betrokkenheid zijn Deventeraren niet bang om de handen uit de mouwen te steken. Initiatieven ontstaan vaak vanuit de samenleving zelf, zoals de havencommissie die na de oorlog plannen voor een sluis naar de havens in Bergweide maakte, de NV Bergkwartier die het heft in handen nam om de kwaliteiten van de binnenstad te beschermen of een lokale energiecoöperatie die met hulp van andere partijen zelf twee windmolens ontwikkelt voor en door de inwoners van Deventer.

Kenmerkend voor de gemeente Deventer is de combinatie van de stad, de dorpen én de buurtschappen. In de ontwikkeling van de gemeente zijn de dorpen en de stad hecht, maar steeds op een andere wijze met elkaar verbonden. Daarbij heeft elk dorp een sterke eigen en historisch gegroeide ruimtelijke identiteit en gemeenschapsgevoel.

Een aantrekkelijke en innovatieve werkgemeente

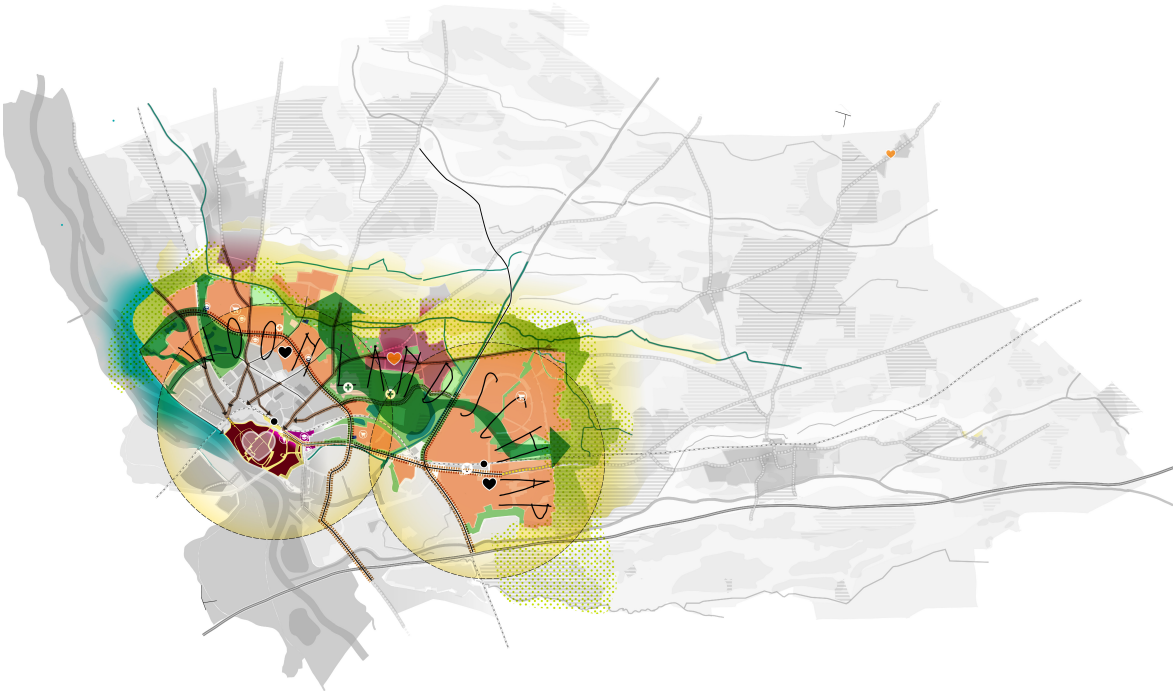
Door de ligging aan de IJssel en handelsroutes over land heeft Deventer zich kunnen ontwikkelen tot een belangrijk economisch knooppunt. Deventer ontwikkelde zich van een Hanzestad met handel, ambachten en boekdrukkunst, tot een middelgrote stad met een veelzijdige maakindustrie, grafische industrie, procestechnologie, kennis- en ICT-bedrijvigheid en met een compleet voorzieningenniveau voor beroepsonderwijs, cultuur en medische zorg. Het ondernemende karakter, creativiteit, veerkracht en het vermogen om kennis en maken met elkaar te verbinden is onderdeel van het economische DNA. Samengebald komt dit tot uiting in ons beeld als authentieke, eigenwijze en vernieuwende Hanzestad. Samen met de kwaliteiten van onze binnenstad, de stationszone, het IJssellandschap, het landelijk gebied en de strategische ligging maakt dat het Deventer van nu tot een aantrekkelijke en inspirerend vestigingsklimaat voor bedrijven, hun werknemers, maar ook voor studenten en onderwijsinstellingen.

Van oudsher is Deventer een productieve stad, die zich steeds meer ontwikkelt tot kennis- en innovatieve stad op het gebied van creatieve, digitale en specialistische technische dienstverlening. Deze ontwikkeling zien we ook ruimtelijk terug in de stad. Deventer vervult in de regio een belangrijk werkgelegenheidsfunctie. Mede door de aanwezigheid van ingenieursbureaus, hoger onderwijs, creatieve industrie en snelgroeiende ICT-bedrijven heeft zich een sterke innovatieve, vernieuwende en ondernemende cultuur ontwikkeld. Tegelijkertijd is met ons bedrijfsleven ook de kennis en kunde aanwezig om innovatie en nieuwe oplossingen in de praktijk te brengen, waardoor Deventer zich ontwikkelt tot een duurzame maak- en open innovatiestad. Deze ontwikkeling zien we ruimtelijk terug in de stad. De maak- en procesindustrie zet stappen

op weg naar vernieuwing en verduurzaming en de Kennis-as – gelegen tussen het station en de A1 – ontwikkelt zich tot een aansprekend innovatiemilieu met een sterk innovatief economisch profiel (Corridor Oost). Dit laat zich zien in stadscampus De Kien in Centrum&Schil en op het raakvlak van (binnen)stad en het bedrijventerrein: De Gasfabriek en het Havenkwartier. Slimme ideeën uit Deventer worden daar vertaald naar praktische toepassingen.

Het landelijk gebied is voor een groot deel agrarisch in gebruik. Ook de landbouw ontwikkelt zich mee met de tijd. Na de Tweede Wereldoorlog werd sterk ingezet op schaalvergroting. Nu innoveren de agrarische bedrijven mee met de opgaven voor de huidige periode. Precisielandbouw, extensivering en functieverbreding zijn een aantal van de toepassingen en ontwikkelrichtingen die maken dat de agrarische bedrijven in onze gemeente klaar zijn voor de toekomst. Het ondernemende karakter, creativiteit en veerkracht als onderdeel van het economische DNA zien we in Deventer ook in deze sector terug.

Het woonlandschap van Deventer



Werken en wonen zijn nauw verbonden in Deventer

Gemeente Deventer

2.3.4 Deventer in de regio

In Hanzestad Deventer wordt van oudsher over grenzen heen gekeken. Deventer heeft nog steeds veel exporterende bedrijven en is door haar internationale oriëntatie ook een gastvrije vestigingsplaats en belangrijk handelsknooppunt in het stedelijk netwerk op de Internationale as van de Randstad/ Noordzeehavens via Twente naar Duitsland en de Baltische staten. Als historische Hanzestad is Deventer sinds 1980 lid van het Nieuwe Hanzeverbond. Ondernemers in Deventer werken samen met lokale, regionale en (inter)nationale partners.

Deventer is vanuit het landschap, de landgoederenzone en het agrarisch ondernemerschap verbonden met de landstreek Salland. Salland is sinds 1346 een bestuurlijke regio (onder Bisschop Jan van Arkel), waartoe op dat moment ook Zwolle en Kampen behoren. Het huidige gebied is inmiddels beperkt tot Deventer, Raalte en Olst-Wijhe en, afhankelijk van de gebiedsindeling, (deels) Rijssen-Holten en Hellendoorn.

Landschappelijk is Salland gevormd in de verschillende ijstijden. Er zijn meerdere deelgebieden te definiëren: het rivierengebied met de oeverwallen en het kommenlandschap; de zandgebieden met de dekzandruggen, - vlaktes, en –laagtes en het weteringenlandschap. Tezamen vormt dit het coulisselandschap.

De agrarische sector in Salland heeft zich door de tijd uitgebreid vanaf de –van oudsher- vruchtbare gronden tot de lagergelegen gebieden waar, mede dankzij de aanleg van de weteringen, ook de verbouw van gewassen mogelijk was. Ook de doorontwikkeling van de schaalvergroting en ruilverkaveling heeft impact gehad op het kenmerkende Sallandse coulisselandschap.

Salland is zowel via de autoweg (A1/N35), als over het water (IJssel) en over het spoor goed bereikbaar (met (intercity)stations in Deventer, Olst, Wijhe, Raalte, Heino en Holten). Vanuit economisch oogpunt is Deventer gericht op Salland in met name de agrarische en recreatieve sector. Dit uit zich onder andere in de samenwerking binnen 'De Kracht van Salland'. We werken in Salland samen binnen het netwerk 'De kracht van Salland' met maatschappelijke organisaties, ondernemers en inwoners aan het behoud en versterken van het Sallandse platteland voor nu en in de toekomst. Op het gebied van routestructuren (Fiets- en Wandelnetwerk Salland) wordt samengewerkt in 'Routestructuren Salland' en op gebied van marketing met 'Salland Marketing'.

Vanuit de opgave voor besparingen in de waterketen, is het samenwerkingsverband RIVUS ontstaan. Dat is een samenwerkingsverband tussen 8 gemeenten in West-Overijssel, WDOD, Provincie Overijssel en Vitens. Het is inmiddels uitgebreid met klimaatadaptatie en officieel als werkregio binnen de DPRA (Deltaplan Ruimtelijke Adapatie) benoemd, waarmee we verantwoording afleggen over klimaatadaptatie aan het Rijk.

Deventer maakt ook deel uit van de regio Stedendriehoek. De formele oprichting vond plaats in 1993, naar aanleiding van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, waarin Apeldoorn, Zutphen en Deventer werden aangewezen als gezamenlijk stadsgewest. In de huidige vorm maken ook de gemeenten Brummen, Epe, Heerde, Lochem en Voorst deel uit van de Stedendriehoek.

De Stedendriehoek wordt gezien als het 'daily urban system' (dagelijks stedelijk systeem) voor Deventer. Dit is het netwerk waar het dagelijks leven van wonen, werken en ontspannen met de bijbehorende verplaatsingen zich afspeelt. Zo werkt bijna 70% van de inwoners van de Stedendriehoek in de eigen regio. Vanuit de Stedendriehoek werkt slechts 1,3% van de inwoners in Salland (excl. Deventer)[1].

Regio de Stedendriehoek is ook het netwerk waarbinnen we met de 8 gemeenten samenwerken en afspraken maken op het gebied van wonen, economie, mobiliteit, landelijk gebied en ruimtelijke ontwikkeling. De Regio werkt op dit moment samen met de 3 waterschappen in het gebied, de provincies Gelderland en Overijssel en het Rijk aan de verstedelijkingsopgave 'Verstedelijking in Balans', waarbij verkend wordt in welke mate de regio na 2040 kan groeien in inwoneraantal, arbeidsplaatsen en voorzieningen in balans met behoud en versterking van brede welvaart[2]. De uitkomsten van deze verkenning zijn eind 2026 gereed. Daar waar mogelijk, is deze omgevingsvisie afgestemd op de tussenrapportages.

2.4 Ontwikkelingen en opgaven

2.4.1 Inleiding

Met de omgevingsvisie stellen we de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving vast voor de lange termijn. Daarbij zijn de bestaande kwaliteiten en kenmerken (het DNA) het vertrekpunt en moeten we bij het bepalen van de koers zo goed mogelijk anticiperen en reageren op ontwikkelingen en omstandigheden die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

Ontwikkelingen zijn deels voorspelbaar en beïnvloedbaar, maar er zijn ook onzekere factoren. Het klimaat verandert, maar we weten nog niet hoe extreem en hoe snel. Wat zijn de demografische ontwikkelingen, welke effecten heeft dat op de arbeidsmarkt en hoe ontwikkelt de zorgvraag zich door verdergaande vergrijzing en leefstijl? Welke gevolgen heeft de ontwikkeling van artificial intelligence (AI)? En hoe gaan we om met de planetaire grenzen: de beperkte beschikbaarheid hulpbronnen en grondstoffen?

Daarnaast maken we onderscheid in verschillende type opgaven. Opgaven die te maken hebben met het verduurzamen en het toekomstbestendig maken van onze samenleving, opgaven die te maken hebben met het in stand houden en verbeteren van een gezonde leefomgeving en opgaven die te maken hebben met het stimuleren van gezond gedrag en opgaven die te maken hebben met het functioneren van onze economie en energievoorziening.

In de omgevingsvisie maken we de vertaalslag: Wat betekenen deze ontwikkelingen en onzekerheden voor de fysieke leefomgeving, wat zijn de opgaven en wat staat ons te doen? Bij het werken aan deze

[1] bron: Monitor-Brede-welvaart.pdf

[2] Bij brede welvaart als leidend principe voor groei, moet groei bijdragen aan welzijn, leefbaarheid en kansen voor alle inwoners.

opgaven zoeken we daarom ook nadrukkelijk de samenwerking op met de regio Stedendriehoek, Salland/West-Overijssel, waterschappen, provincie en rijk.

We maken keuzes: de ruimte is beperkt en niet alle ambities en opgaven zijn overal met elkaar te verenigen.

2.4.2 Fijn wonen en samenleven

Niet eerder sinds de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog, heeft het thema 'wonen' in ons land zó hoog op de agenda gestaan. De vraag naar woningen is groot. Meer mensen dan voorgaande jaren zijn op zoek naar een woning. De urgentie op het toevoegen van woningen is hoog. Ook in Deventer zetten we alle zeilen bij om in korte tijd woningen te bouwen voor de mensen die dat nodig hebben en maken we keuzes die cruciaal zijn voor onszelf, onze stad en dorpen en toekomstige generaties.

We streven ernaar een gemeente te zijn waarin onze inwoners fijn wonen en samenleven. Diverse ontwikkelingen leiden ertoe dat dit geen vanzelfsprekendheid is. Zo kent Deventer, net zoals de rest van Nederland, een aanzienlijke woningbouwopgave. Er is de afgelopen 15 jaar simpelweg te weinig gebouwd. In 2010 werd gesteld dat Nederland 'af' was en meerdere crises in de afgelopen 20 jaar hebben ertoe geleid dat de woningbouwproductie is afgeschaald. Daarnaast zien we demografische veranderingen die vragen om meer, maar ook andersoortige woningen.

Trends en ontwikkelingen

Demografische veranderingen: bevolkingsgroei, dubbele vergrijzing en minder jongeren

De natuurlijke aanwas in de gemeente Deventer is de laatste jaren negatief (het aantal geboorten is lager dan het aantal sterfgevallen). Toch is de bevolking in de gemeente Deventer de afgelopen jaren gegroeid, veroorzaakt door een (binnenlands en buitenlands) migratieoverschot (meer vestigers dan vertrekkers). In de gemeente Deventer hebben we, net als in de rest van Nederland, te maken met een sterke groei van het aantal ouderen. We spreken zelfs van een dubbele vergrijzing. Er zijn niet alleen steeds meer senioren, maar mensen worden ook steeds ouder (aandeel 80-plussers neemt toe). Tegelijkertijd is het aandeel jongeren in de gemeente de laatste jaren gezakt tot 21% en ligt dit inmiddels onder het landelijk gemiddelde.

Veranderende huishoudenssamenstelling

We zien ook een verandering in de huishoudenssamenstelling. Het gemiddeld aantal personen per huishouden neemt af en we zien een toename van één- en tweepersoonshuishoudens en samengestelde gezinnen. Hierdoor is de gemiddelde woningbezetting gezakt tot 2,19 personen per huishouden. De veranderende huishoudenssamenstelling zorgt voor een steeds grotere behoefte aan een andersoortig en meer gevarieerd woningaanbod. Het is belangrijk dat de woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte, maar ook toekomstbestendig en flexibel is voor bijvoorbeeld meerdere generaties.

Ongelijke inkomensverdeling binnen de gemeente

Het gemiddeld besteedbare inkomen per huishouden ligt in de gemeente Deventer lager dan het landelijk gemiddelde. Daarbij is te zien dat in de dorpen het besteedbare inkomen aanzienlijk hoger ligt dan in de wijken rondom de binnenstad. Er is daarom geen sprake van evenredige verspreiding over de gemeente. In de naoorlogse wijken Keizerslanden, Borgele en Platvoet ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen het laagst. In deze naoorlogse wijken is tevens het aanbod sociale huurwoningen het hoogst. De huidige voorraad sociale huurwoningen ligt tussen 30 en 40%. Hiervan is bijna 30% in het bezit van corporaties. Buiten de corporaties zijn er ook nog andere partijen die sociale huurwoningen aanbieden, maar hier is geen compleet beeld van. Ook zijn de cijfers voor de waardering van de woonomgeving in deze wijken lager. Dit vraagt om wijken met een gevarieerd woningaanbod en een evenwicht tussen mensen die hulp nodig hebben (vragers) en mensen die kunnen ondersteunen (dragers). Soms vereist dit ongelijk investeren om gelijke kansen te creëren. Dit houdt in dat het verbeteren van de woonomgeving en het stimuleren van sociale cohesie in wijken met lage inkomens prioriteit heeft. Scholen hebben daarin als ontmoetingsplek een belangrijke rol.

Sturing door de gemeente op programma, woonmilieus en urgentie

Als gemeente moeten we inspelen op de dubbele vergrijzing door voldoende passende woningen te realiseren voor ouderen, zodat ouderen ook zo lang mogelijk zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. Ook is het belangrijk om jongeren, studenten en starters aan te trekken en te behouden. Het versterken van de positie van jongeren op de arbeids- en woningmarkt en het vergroten van hun betrokkenheid bij de

samenleving spelen hierin een belangrijke rol. Dit vraagt om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor alle generaties met betaalbare woningen, voldoende werkgelegenheid en een levendige stad.

Autonome groei 2025-2040: 7.500 woningen

In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. In 2021 was er een woningtekort van ongeveer 1.500 woningen. Het aantal woningen dat nodig is om de autonome groei op te vangen tot 2035 is geraamd op 5.500 woningen (waarvan 5.400 in planvoorraad). Gemiddeld betekent dat een woningbouwproductie van ruim 450 woningen per jaar[3]. In de afgelopen vier jaar hebben we voldoende gebouwd voor de autonome groei. Vanaf 2025 moeten we om aan de autonome behoefte in 2035 te voldoen nog ruim 5.000 woningen bouwen. De bouwproductie moet hiervoor op peil blijven. In de periode 2035-2040 zullen naar verwachting[4] voor de autonome groei nog eens 2.000 woningen nodig zijn. Vanwege de vergrijzing willen we dat 30% van de nieuw te bouwen woningen geschikt is voor ouderen.

Ambitie tot 2035: 4.000 woningen

Om ook de voorzieningen, de werkgelegenheid en het onderwijs in de stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei wenselijk. We gaan uit van 4.000 extra woningen voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer door het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt. Na 2035 is er ook nog ambitieruimte, maar deze is nog niet ingevuld met een concreet aantal woningen. Dit vraagstuk is gekoppeld aan de regionale verstedelijkingsstrategie.

Opgave 2025-2040: 11.500 woningen

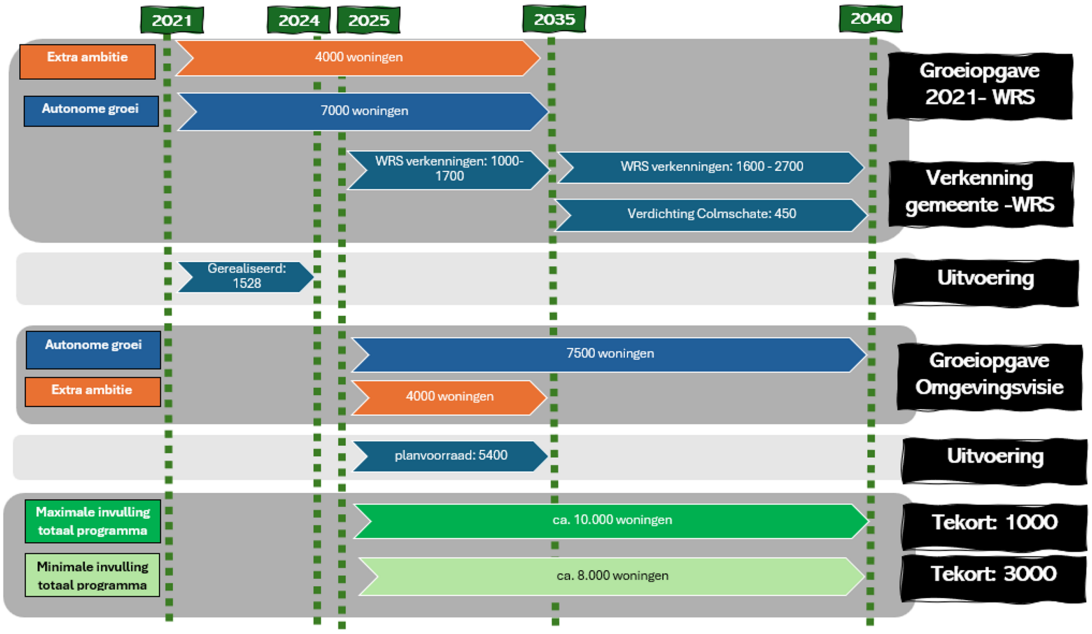
De autonome groei zet na 2035 door: er wordt een netto groei verwacht van 2.000 huishoudens tot 2040. Willen we boven op het woningaanbod voor de autonome groei ook woningaanbod voor onze ambitie realiseren, dan moeten we in de periode 2025-2040 nog 11.500 woningen bouwen (5.400 +100 + 2.000 + 4.000). Dat zijn ruim 700 woningen per jaar. Dat is een aanzienlijk verhoging van onze huidige productie (meer dan 50%).

Samengevat zien autonome groei, ambitie en uitvoering tot 2040 er zo uit:

[3] www.woningmarkt-deventer-deventer.hub.arcgis.com - dashboard opgeleverde woningbouwprojecten

[4] Trendprognose bevolking Deventer 2024, K en V, gemeente Deventer Mei 2024

Opgave 2025-2040: 11.500 woningen



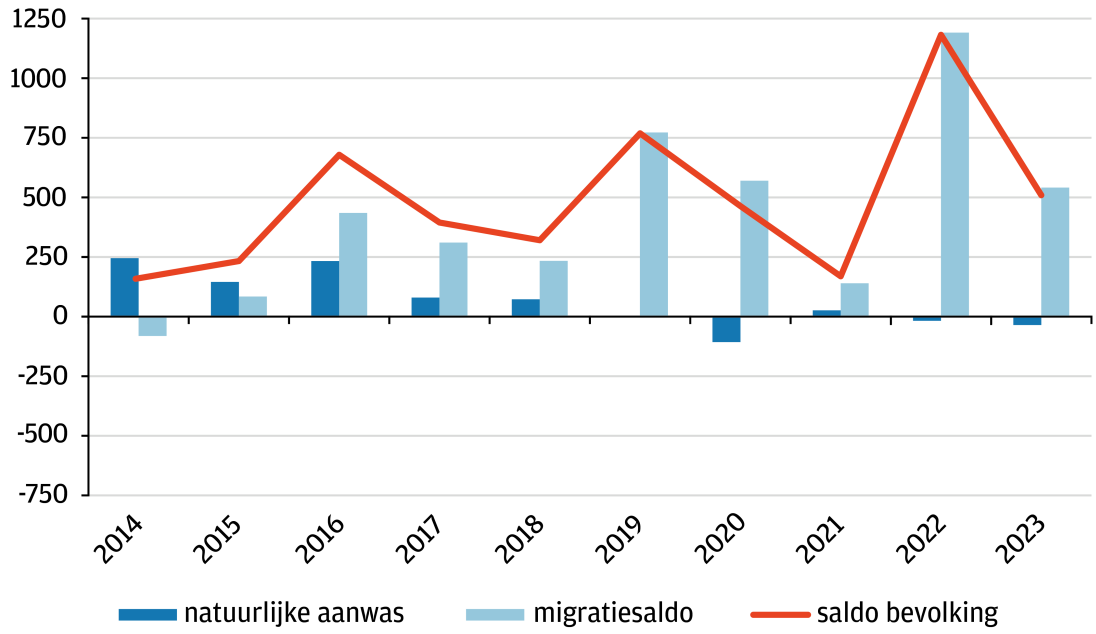
Gemeente Deventer

Urgentie voor woningbouw en behoefte nieuwe inwoners

Er is behoefte aan verschillende woonmilieus en verschillende woonvormen. De gemeente stuurt meer op de kwalitatieve invulling van dit programma, rekening houdend met wensen en behoefte van de doelgroepen. In stedelijke woonmilieus ligt de behoefte aan appartementen significant hoger dan in groen stedelijk en dorpse woonmilieus. Gemeentebreed houden we voor het woningbouwprogramma 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% dure koop aan. De realisatie van betaalbare woningen is de afgelopen jaren financieel gezien wel veel lastiger geworden. Zeker bij verdichting van de bestaande stad. We blijven zoeken naar het inzetten van aanvullende middelen voor het dekken van maatschappelijke kosten (zoals de in 2022 toegezegde woningbouwimpuls-middelen) en maatregelen als Start Bouwimpuls. Ook zetten we waar mogelijk het grondbeleid gericht in voor realisatie van het aandeel betaalbare voorraad of overwegen zo nodig financieel garant te staan voor de publieke onrendabele top van een grondexploitatie.

De groei van Deventer is afhankelijk van de instroom van nieuwe inwoners. De grafiek laat zien dat de ontwikkeling van het migratiesaldo (binnenlands en buitenlands) grillig verloopt, maar wel zorgt voor een continue groei in inwoneraantal ten opzichte van de natuurlijke aanwas. Daarnaast is landelijk, maar ook in Deventer sprake van een grote druk op de woningmarkt. Er is urgentie voor woningbouw om het woningtekort terug te dringen. Anderzijds is er behoefte aan nieuwe inwoners om een gemeente te blijven waar het fijn wonen en samenleven is. Dit leidt tot de opgave om de komende jaren snel en veel te bouwen voor de juiste doelgroepen op een duurzame manier.

Loop van de bevolking van Deventer



Bevolkingsgroei van Deventer

Gemeente Deventer [5]

Zonder groei van buitenaf loopt het inwoneraantal terug. Bevolkingskrimp heeft een negatief effect op bijvoorbeeld het behoud van voorzieningen (scholen, artsen) en de arbeidsmarkt. Groei biedt kansen om de effecten van de vergrijzing te dempen en de vitaliteit in de dorpen en op het platteland te behouden.

Als gemeente moeten we daarom inzetten op het aantrekken van zowel jongeren als de potentiële beroepsbevolking. Om deze groepen te trekken en te behouden moeten we zorgen voor voldoende passende woningen, voorzieningen en werkgelegenheid. We kijken ook gebiedsgericht naar de behoefte op het gebied van onderwijshuisvesting en slimme combinaties met andere maatschappelijke voorzieningen. We zorgen niet alleen voor voldoende, maar ook voor passende voorzieningen in de wijk. Dat vraagt om maatwerk, passend bij de wijk.

Druk op ruimte en klimaatverandering/Duurzaam en toekomstbestendig bouwen

De uitbreiding van de woningvoorraad zet druk op de openbare ruimte en het landelijk gebied. Tegelijkertijd vraagt klimaatverandering om aanpassingen in de fysieke leefomgeving en speelt bouwen met oog voor de toekomst een steeds grotere en belangrijkere rol in de stedelijke ontwikkeling.

Het is daarom belangrijk om circulair, biobased en toekomstbestendig te bouwen, waarbij een laag energieverbruik en duurzaam opgewekte energie de stijging van toekomstige woonlasten beperkt en de CO_2-uitstoot terugdringt. Woningbouw en inrichting van openbare ruimte gebeurt klimaatbestendig om wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen te beperken. De openbare ruimte moet uitnodigen tot ontmoeten, bewegen en duurzame verplaatsingen.

Sociale duurzaamheid en inclusie

De samenleving wordt diverser door de toename van (binnen- en buitenlandse) migratie en wijzigingen in de samenstelling van huishoudens (meer één- en tweepersoonshuishouders en samengestelde gezinnen). Dat vraagt om een inclusieve benadering van wonen en leven. Er is behoefte aan ontmoeting en aan sociale netwerken. In de wijken en dorpen betekent dat een goede mix van voorzieningen op korte afstand van de woning.

De fysieke leefomgeving moet bijdragen aan sociale duurzaamheid. Gemengde wijken, ondersteuning van informele netwerken en investeren in toegankelijke, maatschappelijke, culturele en commerciële

voorzieningen dragen bij aan gezondheid, ontmoeting, leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de leefomgeving.

Klimaatadaptatie en waterbeheer

Klimaatverandering leidt tot extremere weersomstandigheden. De zomers worden heter en droger doordat we te maken hebben met meer hete dagen en periodes waarin nauwelijks regen valt. Daarnaast komen extreme regenbuien ook vaker voor en dit kan gepaard gaan met grote schade. Klimaatverandering heeft daardoor grote gevolgen voor de gezondheid van mensen, de flora en fauna, de grondwaterstanden en drinkwatervoorziening en zorgt voor financiële schade. Zo is hittestress, met name voor kwetsbare groepen, een groeiend probleem en is een goed functionerend rioolsysteem noodzakelijk in het kader van volksgezondheid en milieu.

Het klimaat adaptief inrichten van de fysieke leefomgeving helpt ons om de nadelige gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit houdt in dat bij hevige regenval het water zijn weg vindt, zonder al te veel overlast en waarbij de kans op overstromingen wordt beperkt. Dit vraagt om het afkoppelen van hemelwater van het afvalwatersysteem, het vergroten van de sponswerking van de bodem en het creëren van ruimte voor waterberging in stedelijke gebieden. Hierdoor worden ook droogteschade en hittestress beperkt en dit komt ten goede aan het groen en de grondwaterstand. Het creëren van koele plekken in de openbare ruimte, het vergroenen van de stad, met streekeigen groen en het planten van extra bomen, dragen bij aan onze gezondheid, de biodiversiteit en de opname van CO_2.

Teruggang van natuur en biodiversiteit

Deventer is een uitgestrekte gemeente met veel soorten natuur. Dit komt door een grote diversiteit die loopt van de natte uiterwaarden langs de IJssel via de landgoederen, beken en weteringen naar de droge dekzandruggen in het oosten.

Er zijn diverse beschermde gebieden aanwezig in de vorm van uiterwaarden langs de IJssel (Natura 2000), landgoederen, specifieke natuurterreinen (Natuur Netwerk Overijssel), watergangen genoemd in de Kader Richtlijn Water (de Zandwetering en Dortherbeek) en tal van kleinere terreinen die als natuur bestemd zijn (vaak boselementen in het buitengebied). Ook zijn er tal van terreinen die als natuurterrein worden beheerd (het Vlierspad, de Douwelerkolk of de Bufferzone Gravenland)[5].

Deventer biedt onderdak aan ruim 6.500 wilde soorten planten en dieren, waaronder diversen soorten die kenmerkend zijn voor de streek en een beschermde status hebben, zoals de Muurbloem, de Kamsalamander, de Kleine ijsvogelvlinder en de Patrijs. Ondanks al deze aanwezige bijzondere soorten heeft de biodiversiteit in de afgelopen decennia enorm aan waarde ingeboet. De specifieke kenmerkende soorten zijn over het algemeen teruggedrongen tot kleine natuurgebieden of komen in hele lage aantallen voor. De algemene soorten zijn overal aanwezig en weinig gebonden aan de desbetreffende habitattypen. Zo komen bramen en brandnetels overal voor, terwijl de Grutto en Patrijs nog maar op een enkele plek aanwezig zijn.

Met name in het buitengebied zijn veel soorten enorm in aantal achteruitgegaan. Door intensief (agrarisch) gebruik laat de kwantiteit van planten en dieren hier te wensen over waardoor de verspreiding van specifieke soorten terugloopt. De Basiskaart Natuur Deventer laat een duidelijk verschil zien tussen natuur in de stad, landgoederen en heringerichte gebieden enerzijds en de intensieve landbouwgebieden anderzijds. Ook zorgt stadsuitbreiding ervoor dat vele oorspronkelijke habitattypen vervangen zijn door de stadshabitat.

De hiervoor aangegeven achteruitgang van de biodiversiteit willen we niet alleen tot stilstand brengen, maar ook omzetten in een verbetering van de biodiversiteit. Daarvoor is het nodig dat we het bestaande beleid ten aanzien van natuurversterking en biodiversiteit ten minste continueren en waar mogelijk te verstevigen. We stellen nadere prioriteiten in de uitwerking en starten met de versterking van de biodiversiteit.

Bescherming van kwetsbare kwaliteiten

Vanwege klimaatverandering, landbouwopgaven en stedelijke ontwikkelingen groeit de vraag naar beschikbare ruimte. Bepaalde ruimtelijke kwaliteiten zijn kwetsbaarder in de zoektocht naar ruimte. Vaak omdat ze economisch minder gemakkelijk in geld of winst uit te drukken zijn, zoals erfgoed. Of omdat een aanpak nodig is die niet gebonden is aan door de mens vastgestelde grenzen, zoals een robuust

[5] Basiskaart Natuur Deventer is hier te vinden

groenblauw netwerk voor biodiversiteit of waterberging wat zich niet beperkt tot gemeentegrenzen. Vanwege intensief ruimtegebruik en stapeling van opgaven, zijn deze waarden in steeds grotere mate van belang voor een gezonde leefomgeving en als ecologische tegenhanger van het stedelijk systeem. Het gaat bijvoorbeeld om de ruimte voor natuur en biodiversiteit, water en recreatie. Daarom is het van belang om deze kwetsbare waarden te borgen. Bescherming, versterking en inpassing van deze waarden in nieuwe ontwikkelingen maakt onze leefomgeving robuust. Dit vraagt om een investering in multifunctionele gebieden, waarin deze waarden geborgd en onderdeel zijn van een integrale afweging.

2.4.3 Duurzaam en toekomstgericht

Een duurzaam energiesysteem passend bij de groei van Deventer

We bevinden ons midden in de energietransitie. Fossiele energiebronnen worden vervangen door duurzame alternatieven, zoals wind- en zonne-energie, geothermie, aquathermie en duurzame gassen. Ook het energiegebruik verandert. Steeds meer auto's en andere voertuigen rijden elektrisch en woningen worden vaker elektrisch verwarmd. Ook werken we hard aan collectieve oplossingen voor het verwarmen van huizen, zoals het warmtenet in Zandweerd. Om deze omslag naar duurzame energie mogelijk te maken, moet het energiesysteem worden aangepast. Helaas vergt dit veel tijd en ontstaan er problemen. We zien bijvoorbeeld dat het elektriciteitsnet overbelast raakt (netcongestie), waardoor bedrijven en woningen geen nieuwe elektriciteitsaansluiting krijgen of hun bestaande aansluiting niet kunnen uitbreiden. Een andere ontwikkeling met grote impact op het energiesysteem is de aanstaande bevolkings- en economische groei in Deventer. Deze groei zal gepaard gaan met een toename in de energievraag. Hiervoor moet het energiesysteem worden uitgebreid.

Beide opgaven (de transitie naar duurzame energie en het accommoderen van groei) vragen ruimte in de fysieke leefomgeving. Enerzijds moet er ruimte zijn voor het produceren van duurzame energie. Bovengronds is er bijvoorbeeld ruimte nodig voor windmolens en zonnevelden. De ondergrond kan benut worden voor het winnen en opslaan van warmte. Anderzijds is er ruimte nodig voor de infrastructuur om energie te transporteren, op te slaan en te converteren. Denk hierbij aan elektriciteitskabels en gasleidingen in de ondergrond en laag-, midden- en hoogspanningsstations, die onderdeel zijn van het bovengrondse elektriciteitsnet. Ook bij inwoners thuis zijn aanpassingen nodig, zoals het isoleren van de woning en het plaatsen van installaties om het huis duurzaam te verwarmen.

Gelukkig kunnen we de groeiende ruimtevraag inperken door te voorkomen dat de energievraag te veel stijgt. Als we minder energie verbruiken, hoeven we minder energie te produceren en te transporteren. Energieverbruik verminderen is een complexe opgave. Naast technische oplossingen, zoals isoleren of energie-efficiënte apparaten gebruiken, vraagt het om gedragsveranderingen, zoals korter douchen, de thermostaat een graad lager zetten, minder nieuwe spullen kopen, vaker de fiets pakken en minder voedsel verspillen. Het verminderen van het energieverbruik is daarom ook een belangrijke opgave in de energietransitie.

Verandering in mobiliteit

De historisch gegroeide structuur van Deventer, gevormd rond de IJssel, is niet ontworpen voor de huidige mobiliteit. Dit leidt tot knelpunten in verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Ook in het landelijk gebied zorgen schaalvergroting van landbouwverkeer en toenemend autoverkeer voor conflicten met kwetsbare verkeersdeelnemers.

Anderzijds biedt de transitie naar duurzamere mobiliteitsvormen veel mogelijkheden om het vervoerssysteem opnieuw vorm te geven met extra aandacht voor fietsen, collectief vervoer en elektrische voertuigen. Dit vraagt om innovatieve vormen van duurzame mobiliteit te stimuleren en te investeren in de benodigde infrastructuur, om deze transitie te ondersteunen. Dit houdt ook in dat bestaande wegen, bijvoorbeeld in het buitengebied, aangepast dienen te worden om zo veilige routes te creëren voor fietsers en voetgangers.

Klimaatverandering

De invloed van de mens op het klimaat is groot, met als gevolg meer neerslag, wateroverlast, hittegolven, droogte, zeespiegelstijging en verlies van biodiversiteit. De noodzaak om als samenleving bewuster om te gaan met bodem, water, flora en fauna wordt steeds groter.

Om klimaatverandering tegen te gaan is bewustwording alleen niet voldoende. Enerzijds willen we de uitstoot van CO_2 verminderen (mitigeren). Een mitigerende opgave is een activiteit met als doel om de oorzaak of het gevolg van een ongewenste gebeurtenis weg te nemen of te verkleinen. Een voorbeeld van zo'n opgave is de energietransitie, waarin we stapsgewijs willen toewerken naar een klimaatneutrale

situatie in 2050. Anderzijds moeten we de bestaande fysieke leefomgeving aanpassen op klimaatverandering, zodat we hier beter mee om kunnen gaan (adaptatie). Onze leefomgeving moeten we anders inrichten, indelen en gebruiken, waarbij we meer uitgaan van 'natuurlijke en planetaire grenzen' en de belangen van toekomstige generaties.

Ontwikkelen naar een duurzame en circulaire economie

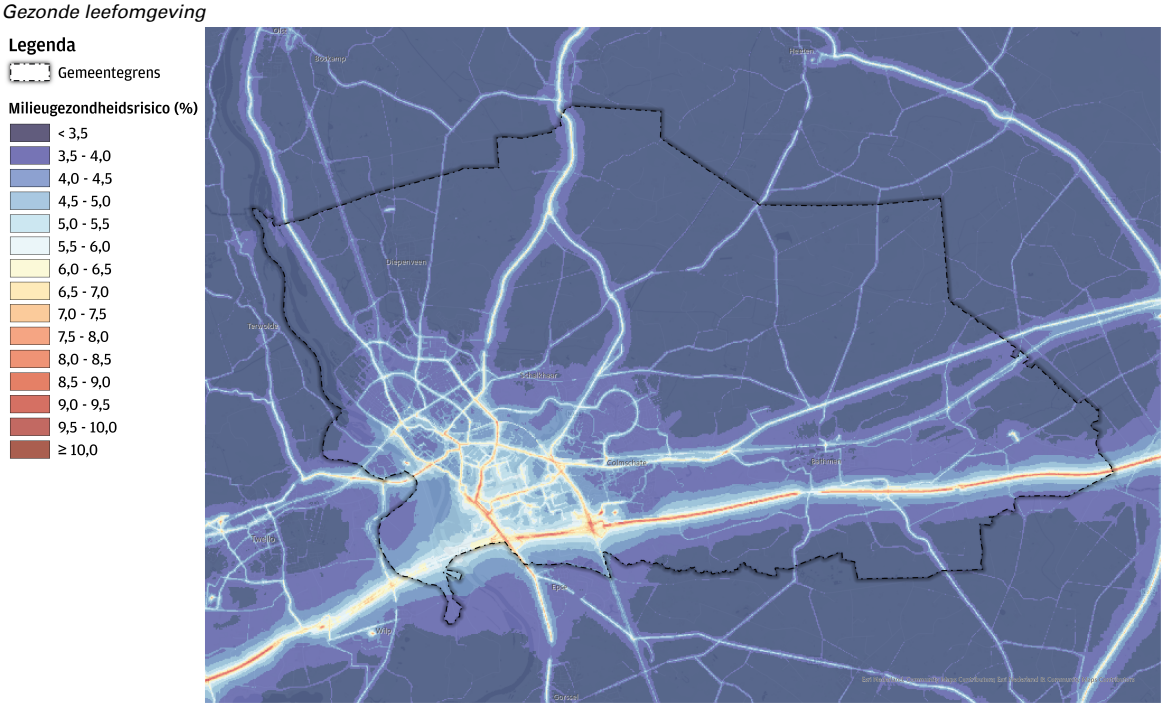
Om voorbereid te zijn op toekomstige schaarste van energie, water en grondstoffen, moet Deventer ruimte bieden aan de circulaire economie en verduurzaming van economische ketens en productieprocessen. Dit vraagt naar het beter benutten en toekomstbestendig maken onze van werkgebieden, maar ook naar het creëren van nieuwe werkplekken nabij woonconcentraties, zodat het gebruik van duurzame mobiliteit vanzelfsprekender wordt.

Investeringen in energy hubs en de beschikbaarheid van groene waterstof kunnen bijdragen aan het waarborgen van de energiebeschikbaarheid voor bedrijven. Deze infrastructuur zal in toenemende mate bepalend zijn voor de economische ontwikkeling en innovatiekracht van Deventer waar versterking en innovatie wenselijk is binnen stuwende sectoren, zoals de duurzame maakindustrie, techniek, ICT, zakelijke en ingenieursdiensten, circulaire bouw en energie. Ook het toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen en verouderde kantoren spelen een rol in de transitie naar een circulaire economie. Er zijn ook mogelijkheden om duurzaam vervoer over water te versterken, bijvoorbeeld door de potentie van de binnenhaven beter te benutten.

2.4.4 Gezonde leefomgeving

De gezondheid van onze inwoners en onze flora en fauna staan onder druk. Voor mensen is dat onder andere door de toename van welvaartsziekten, zoals overgewicht. Tegelijkertijd groeit het besef dat onze fysieke omgeving een grote invloed heeft op onze gezondheid en dat deze hieraan en aan onze veiligheid bijdraagt. Een gezonde en veilige leefomgeving voor mens en dier wordt onder andere bepaald door de nabijheid van groen[6], lucht- en bodemkwaliteit, de mate van geur- en geluidshinder en risico's van overstromingen, hittestress en gevaarlijke stoffen.

Gezonde leefomgeving



De kaart weergeeft de geschatte, opeengestapelde invloed van geluid en luchtkwaliteit op de gezondheid. Het milieugezondheidsrisico (MGR) geeft in procenten aan hoeveel van de totale ziektelast door omgevingsgeluid en luchtvervuiling komt (RIVM, 2020).

Gemeente Deventer

[6] Effecten van groen op fysieke en mentale gezondheid | RIVM

De inrichting van de leefomgeving heeft daarnaast ook invloed op onze mentale gezondheid, en op ons gevoel van veiligheid en verbondenheid, en op onze weerbaarheid. Een gezonde leefomgeving ondersteunt persoonlijke ontwikkeling en draagt bij aan een betekenisvol leven. De leefomgeving moet bijdragen aan het dagelijks welzijn van onze inwoners en bezoekers. Een inclusieve leefomgeving bevordert sociale netwerken en participatie. De leefomgeving moet voorwaarden bieden voor zelfredzaamheid, noaberschap en bereikbare zorg.

Ontwikkelingen en opgaven gezondheid[7]

De vergrijzing is en blijft de belangrijkste maatschappelijke ontwikkeling voor de volksgezondheid. Meer nieuwe woonvormen zijn nodig. Woonvormen waarin ouderen samen kunnen leven, elkaar kunnen helpen en aandacht krijgen. Tegelijkertijd zijn veel ouderen na de pensioenleeftijd nog vitaal. Het is daarom belangrijk dat oudere mensen kunnen blijven meedoen in de samenleving. Deze punten vormen samen de eerste opgave.

De grote gezondheidsverschillen in Nederland vormen de tweede opgave. Mensen met een betere maatschappelijke positie leven gemiddeld 14 jaar langer in een goede gezondheid dan groepen die het slechter hebben. Hierbij is financiële bestaansonzekerheid belangrijk, vaak in combinatie met slechtere woonsituaties of arbeidsomstandigheden. Het is dus nodig om de omstandigheden waarin deze mensen leven te verbeteren.

Als derde hebben jongeren een steeds ongezondere leefstijl. Zo zullen meer jongeren overgewicht hebben, op steeds jongere leeftijd. Ook zullen jongeren steeds vaker problemen met hun mentale gezondheid hebben. Aangezien de jeugd de toekomst is, is het belangrijk te investeren in hun gezondheid, zowel fysiek als mentaal. Dat kan door te investeren in faciliteiten voor bewegingsonderwijs die uitnodigen tot bewegen, zowel binnen als buiten de scholen.

De vierde opgave is hoe goede zorg geleverd kan worden, ook bij een grotere vraag naar zorg en steeds grotere personeelstekorten. Ook zullen er in verhouding niet genoeg mantelzorgers zijn voor de vraag. Hierdoor kunnen mantelzorgers overbelast raken.

De vijfde opgave gaat over een gezonde inrichting van de leefomgeving, om beter voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Denk aan hittestress en wateroverlast. Op veel plekken worden al maatregelen genomen om Nederland daartegen te beschermen, zoals meer groen en water in steden en dorpen. Een groene omgeving is ook goed voor de gezondheid: het stimuleert ontmoeten, ontspannen en bewegen.

Gezondheid heeft ook betrekking op geluk en veiligheid van mensen. In een stedelijke omgeving die drukker en voller wordt vraagt het om een sterkere sturing op de indeling en inrichting van de fysieke leefomgeving. Vanuit bescherming van gezondheid moet er meer aandacht zijn voor de effecten van industrie, landbouw en verkeer vanwege geluidshinder en luchtkwaliteit, vooral fijnstof. Gezondheid is meer dan ‘ziekte voorkomen’: Gezondheid gaat om kwaliteit van leven, welzijn en het bevorderen van gezondheid.

2.4.5 Innovatieve economie

We hebben een veelzijdige en veerkrachtige economie. In Deventer zien we economie niet alleen als een bron van werkgelegenheid (57.000 banen in 2024), maar als een drijvende kracht achter brede maatschappelijke ontwikkeling. Een sterke lokale economie draagt bij aan leefbare wijken, een aantrekkelijk cultureel aanbod, duurzame mobiliteit en innovatie in de zorg en het onderwijs. Ondernemerschap, samenwerking en ruimte voor nieuwe economische vormen versterken de sociale samenhang en vergroten de veerkracht van onze stad en onze dorpen. Daarom zetten we in op een toekomstbestendige economie die waarde creëert voor iedereen.

Om deze bijdrage aan brede welvaart te behouden gaan we met de gevestigde bedrijven in Deventer en in de regio Stedendriehoek verder bouwen aan onze bestaande economie en ruimte bieden voor vernieuwing en innovatie. We gaan ruimte bieden aan de circulaire economie en aan verduurzaming om voorbereid te zijn op toekomstige schaarste van energie, water en grondstoffen. Ook schaarste aan personeel (als gevolg van de vergrijzing) dwingt ons tot sociale en technologische innovaties die bijdragen aan verhoging van de arbeidsproductiviteit. Daarbij zorgen we voldoende onderscheidend te zijn om aantrekkelijk te blijven in een geglobaliseerde economie.

Voldoende ruimte voor werken en versterken van het innovatie- en vestigingsklimaat

[7] uit Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2024, RIVM

Verstedelijking gaat naast woningbouw ook over de groei en ontwikkeling van de ruimte voor economische activiteiten. Een gezonde balans is en blijft nodig, zodat de groei van de stad en dorpen gelijk kan opgaan met economische ontwikkeling en investeringen in een duurzaam vormgegeven bereikbaarheid. Dus is een goed samenspel nodig tussen woningen, inwoners en arbeidsplaatsen.

Deventer ziet een groeiende behoefte aan ruimte voor werken en ondernemen, zowel vanuit het lokale bedrijfsleven als van buitenaf. Het huidige aanbod is echter beperkt, wat vraagt om strategisch vooruitdenken over de periode na 2030. Tegelijkertijd ontstaan er spanningen tussen ruimte voor werken, bedrijvigheid en industrie en de forse woningbouwopgave, zeker binnen een nabije stad. Hierdoor is er behoefte aan het beschermend omgaan met bestaande- en strategisch plannen van nieuwe ruimte voor werken.

De productiviteit van bedrijven staat ook onder druk door arbeidskrapte en technologische veranderingen. Om Deventer economisch aantrekkelijk te houden, is het versterken van het innovatieklimaat voor ons MKB en grootbedrijf, maar ook voor start- en scale-ups essentieel. Ook is een aantrekkelijk vestigingsklimaat een randvoorwaarde voor een goed functionerende economie. Dit vraagt onder andere om het creëren van aantrekkelijke werkmilieus in gemengde woon-werkomgevingen en de versterking van deze gebieden door intensivering, transformatie en verduurzaming.

We streven naar het juiste bedrijf op de juiste plaats is. Daarvoor moet ruimte worden gecreëerd voor schuif-, uitruil- en uitbreidingsmogelijkheden. Een van de grootste uitdagingen is die van betaalbare ruimte voor werken. Er moeten betaalbare werkplekken beschikbaar blijven voor sociale werkplaatsen, ambacht, de creatieve sector, startende ondernemers en stadsverzorgende functies als fietsenmakers, loodgieters e.d. Zo wordt er in alle projecten wel ruimte voor sociale woningbouw gereserveerd, maar bestaan er nog geen eisen dat er ook betaalbare ruimte voor kleinere/social-economische bedrijven is.

Tegengaan arbeidsmarktkrapte en aantrekken en behouden van talent

Door vergrijzing en beperkte groei van de beroepsbevolking neemt de krapte op de arbeidsmarkt toe, wat innovatie en onze brede welvaart onder druk zet.

Dit is een landelijke tendens die ook in onze regio steeds meer voelbaar wordt. De beroepsbevolking groeit onvoldoende mee om in de vraag naar personeel te kunnen voorzien. De arbeidsmarkt lijkt zich steeds meer te ontwikkelen naar een leidend mechanisme voor economische groei en zet brede welvaart onder druk: tekorten aan personeel beperken de toegankelijkheid en kwaliteit van publieke en maatschappelijke diensten. Denk aan wachtlijsten in de zorg, kinderopvang en lesuitval op scholen. Een tekort aan vakpersoneel en technici leidt tot vertragingen in de bouw en zet een rem op o.a. de klimaat- en energietransitie, robotisering en automatisering van productieprocessen[8].

In een gespannen arbeidsmarkt en voor een goed functionerende economie is het essentieel dat aanbod en skills van werknemers meegroeien met de Deventer economie. Werkgelegenheid moet in hetzelfde tempo met groei van de stad mee kunnen groeien. We willen de huidige verhouding van circa één arbeidsplaats op twee inwoners minimaal behouden.

Om de economie (zowel stuwend[9] als verzorgend[10]) toekomstbestendig te houden, is het aantrekken en vasthouden van theoretisch- én praktisch opgeleide arbeidskrachten essentieel. Een gezonde balans tussen de stuwende- en verzorgende economie is cruciaal voor brede welvaart en het functioneren van Deventer en de bredere regio. Dit draagt bij aan hogere arbeidsproductiviteit en het benutten van technologische kansen en het maken van de nodige transities op het gebied van verduurzaming, energie, robotisering en digitalisering. Hiervoor zijn een goede kennisinfrastructuur en onderwijsinstellingen, die passen bij het DNA van Deventer en het regionaal innovatieprofiel cruciaal. Dit is belangrijk om kennisoverdracht tussen deze instellingen en het bedrijfsleven te versterken, maar ook om werkenden een marktgericht Leven Lang Ontwikkelen (LLO)- aanbod te kunnen bieden en zo hun duurzame inzetbaarheid op de arbeidsmarkt te verbeteren.

[8] Bron: Arbeidsmarkt | De Nederlandsche Bank

[9] Stuwende economie verwijst naar economische activiteiten (sectoren) die veel waarde toevoegen en economische groei en innovatie stimuleren, zoals maakindustrie en productie, innovatieve (tech)bedrijven en zakelijke dienstverlening. Deze exportgerichte ondernemingen vormen het fundament voor stedelijke ontwikkeling en werkgelegenheid, ook voor lager geschoolde werknemers. Ook zijn dit de sectoren die innovatie en systeemtransities op het gebied van energie, duurzaamheid en circulariteit aanjagen.

[10] Niet-stuwende of verzorgende bedrijven zijn bedoeld om in de behoeften van stuwende bedrijven en de bevolking te voorzien en zijn hier dus ook aan volgend. Daar waar de bevolking groeit, zijn meer verzorgende diensten, detailhandel, overheid en onderwijs, nodig. Ze bieden noodzakelijke diensten aan bewoners en zijn daarmee essentieel voor brede welvaart, maar dragen niet direct bij aan structurele economische groei, innovatie en brede werkgelegenheid op dezelfde manier als stuwende sectoren.

Voorwaardelijk voor een goed functionerende economie en het behouden en aantrekken van 'hoofden en handen' is een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Inwoners, studenten, werknemers, ondernemers en bezoekers willen we een goed woon-, studie-, werk- en verblijfsklimaat kunnen bieden. Daarvoor moeten we onze cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteiten als 'kleine grote stad' en ons landelijk gebied benutten als troefkaarten voor aantrekken en behouden van talent.

Ruimtelijke impact van systeemtransities

Om de benodigde transities in de leefomgeving te realiseren zijn nieuwe kennis, inzichten en technieken nodig. Om die vervolgens toe te kunnen passen is vaak een verandering van werkwijzen, kaders en culturen noodzakelijk. Een complexe context, waarbij onderwijs, ondernemers en overheid in gezamenlijkheid stapsgewijs de transities moeten vormgeven. Om voorbereid te zijn op toekomstige schaarste aan energie, water en grondstoffen, moeten we inzetten op de circulaire economie en verduurzaming van economische ketens en productieprocessen.

Transities op het gebied van circulariteit, duurzaamheid, energie, klimaat, mobiliteit en digitalisering vragen ook om een ander gebruik van ruimte op werklocaties. Het toekomstbestendig maken van werklocaties gaat hand in hand met het bieden van ruimte aan deze nieuwe functies, activiteiten en technologieën. Zo zal er op de werklocaties meer eigen energie moeten worden opgewekt, opgeslagen en gedeeld tussen de bedrijven in energiehubs, zullen we de haven beter moeten benutten voor transport over water en watergebonden bedrijvigheid en zullen we in het kader van de circulaire economie ruimte moeten bieden in onze gemeente voor de productie, opslag en verwerking van biobased bouwmaterialen en voor de recycling van producten en materialen.

Toekomstbestendige landbouw

De landbouwsector staat voor de opgave om meer in balans met natuur, water en klimaat te ondernemen. Het Nederlandse landbouwbeleid van voorgaande decennia was gericht op het produceren van zo veel mogelijk voedsel tegen een zo laag mogelijke kostprijs. Gebleken is echter dat dit niet duurzaam is (en dus op lange termijn niet vol te houden) en ten koste gaat van de natuurlijke systemen.

Door te innoveren, extensiveren en/of te verbreden zetten agrarisch ondernemers de stap naar een vitaal en meer duurzaam bedrijf. Het achterblijven van landelijke regelgeving op het gebied van stikstof en mestreductie brengt echter de nodige onzekerheden voor de sector met zich mee. Dit leidt niet alleen tot bedrijfsmatige onzekerheid, maar heeft ook een sociaal-emotionele impact op het boerenerf.

De druk op grond blijft groot. Naast extensivering, wordt er ook voor woningbouw, bedrijventerreinen, natuurherstel, waterbeheer en energieproductie ruimte gezocht in het landelijk gebied. De afname van het aantal boerenbedrijven leidt niet automatisch tot het vrijkomen van landbouwgrond.

3 Visie op Deventer 2040

3.1 Het perspectief/De Koers: Groeien met het oog op brede welvaart

Deventer is als 'kleine grote stad', aan het fantastische rivierenlandschap van de IJssel en omringd door het Sallandse coulisselandschap met landgoederen, beken en weteringen, enorm in trek als gemeente om te wonen, werken, recreëren of te bezoeken. We willen deze aantrekkingskracht benutten. Groei is daarbij geen doel op zich, maar een middel om binnen de regio een sterk eigen profiel te houden en onze brede welvaart minimaal vast te houden, maar liever nog te versterken. De opgaven waar we voor staan als samenleving als geheel vragen om doorzettingsvermogen, ondernemerschap, vernieuwing en innovatie. Eigenschappen die in ons DNA besloten zitten en waarvan de geschiedenis ons heeft geleerd dat vernieuwers, bestuurders of ondernemers, zoals Geert Groote, Noury van der Lande, H.J. Ankersmit en wethouder De Boer een essentiële rol speelden in de geestelijke, economische, ruimtelijke en sociale ontwikkeling van Deventer. En Deventer heeft altijd veel ruimte geboden voor die vernieuwing en ontwikkeling.

We willen ook voor de toekomst ruimte bieden aan vernieuwing. Enerzijds om de vitale woonwerkstad te blijven en in werk en inkomen te voorzien voor onze inwoners. Anderzijds om werk te maken van de grote transities, zoals energie, verduurzaming, circulariteit en landbouw. Om de maatschappelijke uitdagingen het hoofd te kunnen bieden is er veel innovatiekracht nodig. Daarvoor is het belangrijk om goed geschoolde (theoretisch hoog- én praktisch opgeleide) arbeidskrachten vast te houden en aan te trekken. Groei van het aantal inwoners vraagt ook om groei in voorzieningen (de verzorgende economie). Ook daarvoor zijn mensen, middelen en ruimte nodig. We richten ons daarom op het aantrekken van meerdere doelgroepen, met een mix aan woningen, voorzieningen en ruimte voor werken. We groeien als stad,

maar ook als regio (Stedendriehoek en Salland). Daarvoor zullen we ook moeten bijdragen in ruimte voor wonen én werken.

Bij een groeiopgave met circa 13.000 woningen in de periode van 2021 tot 2040 (waarvan er inmiddels 1.500 zijn gerealiseerd in de periode 2021-2024) is het mogelijk om onze gemeente door te ontwikkelen en sociaaleconomisch vitaler te maken en verder te bouwen aan brede welvaart. Daarmee kunnen we ons voorzieningenniveau verbeteren en de arbeidsmarkt versterken. Bij een aantrekkelijk vestigingsklimaat hoort ook een passend aanbod van woningen. We willen wonen en werken in elkaars nabijheid ontwikkelen, om afstanden voor woon-werkverkeer te verkorten. Uiteraard is het niet volledig te sturen dat inwoners en ondernemers in dezelfde gemeente wonen en werken, maar we willen wel oog houden voor die balans.

Om het groeien ten behoeve van brede welvaart in goede banen te leiden moeten we ook naar andere aspecten van brede welvaart kijken. We hebben vanuit de verschillende aspecten voor brede welvaart een aantal leidende/ sturende principes geformuleerd. Dit gaat onder meer over gezondheid in brede zin, duurzaamheid, milieu en biodiversiteit, woonkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit, cultuur en erfgoed.

3.2 Leidende/sturende principes vanuit brede welvaart

Hoe laten we groei en het versterken van ons woningaanbod, voorzieningenniveau, arbeidsmarkt, economie en positie in de regio samengaan met de benodigde transities op het vlak van de landbouw, energie en circulariteit? En dit met het behoud en versterken van onze ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke diversiteit, erfgoed, bereikbaarheid, verduurzaming (mobiliteit, gebouwde omgeving en economie), klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezondheid en welzijn?

Om hier als gemeente meer sturing aan te geven hanteren we vanuit ons DNA en de in hoofdstuk 2 geschetste ontwikkelingen en opgaven zeven leidende/ sturende principes, die moeten leiden tot het vasthouden en mogelijk verbeteren van de brede welvaart in Deventer. De eerste 3 principes hebben vooral een ‘ordenend’ karakter en geven vooral richting aan de ruimtelijke keuzes (het waar). De principes 4 t/m 7 gaan zowel over ‘het waar’ als ‘het wat’. Deze komen voort uit de in hoofdstuk 2 geschetste ontwikkelingen en opgaven, en worden in hoofdstuk 4 thematisch uitgewerkt.

1. **De basis: Water, bodem, landschap en stad als samenhangend systeem**
2. **Verder bouwen aan cultuurhistorische gelaagdheid, ruimtelijke kwaliteit en samenhang**
3. **De 15 minutenstad: Kiezen voor de nabije en verbonden gemeenschap**
4. **Een ongedeelde samenleving: Fijn wonen en samenleven**
5. **Duurzaam en toekomstgericht**
6. **Verder bouwen aan een vitale en innovatieve economie**
7. **Een gezonde samenleving**

Leeswijzer tekengebied

Water, bodem, landschap en stad als samenhangend systeem

Verder bouwen aan cultuurhistorische gelaagdheid, ruimtelijke kwaliteit en samenhang

De 15-minutenstad: Kiezen voor de nabije en verbonden gemeenschap

Tekengebied

Gemeente Deventer

De 7 keuzes uit het koersdocument terugkomen in de ontwerp omgevingsvisie

Hoe de 7 keuzes uit het koersdocument terugkomen in de ontwerp omgevingsvisie:

1. **Inzetten op groei met 18.000 inwoners (10.000 woningen tussen 2021 en 2035) met ontwikkeling van onder andere Wechelerhoek en Haveneiland ten behoeve van demografische ontwikkeling, autonome groei, versterking arbeidsmarkt en economie, grootstedelijke voorzieningen en behoud van de regiofunctie:**

   → Dit is verwerkt in paragraaf 3.1 en bij de thematische uitwerking in hoofdstuk 4.

2. **Het verder ontwikkelen van Deventer vanuit brede welvaart. Brede welvaart wordt voor Deventer uitgewerkt in een Deventer afwegingskader.**

   Streven naar groei van brede welvaart. Versterking van arbeidsmarkt en economie, grootstedelijke voorzieningen en behoud van de regiofunctie te bekijken vanuit het afwegingskader brede welvaart:

   → Dit is onder meer verwerkt in hoofdstuk 3. Door de leidende principes vanuit landschap, cultuurhistorie en bereikbaarheid ook met het oog op brede welvaart te formuleren geven we kwalitatieve sturing aan die groei. Ook in de thematische uitwerking in hoofdstuk 4 is dit verder uitgewerkt.

3. **We zijn zuinig op ons waardevolle landelijk gebied en kiezen daarom voor groei primair als compacte stad rondom beide stations (Deventer, Deventer Colmschate) en bij de in het raadsbesluit van 27 november 2024 genoemde locaties die onderwerp zijn van verkenning in het kader van Fase 3 Wonen Ruimte Stad en in de dorpen, waarbij we voor het dorp Bathmen een schaalsprong voorzien in combinatie met het terugbrengen van een station:**

   → Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 3.2, waarin vanuit het landschap, de cultuurhistorische ontwikkeling en de '15-minutenstad' een contour van de 'Deventer Stedelijkheid in balans met groen' is gedefinieerd. Daarbij is in paragraaf 3.3 beschreven hoe de locaties uit de verkenning in Fase 3 Wonen Ruimte Stad zich hiertoe verhouden. De ambitie voor een station in Bathmen is in de ontwerp omgevingsvisie opgenomen.

   Het in samenspraak met de diverse belanghebbenden (zoals bv LTO, IJssellandschap, MKB/ontwikkelaars, Natuurorganisaties e.a.) te komen tot een optimaal ruimtegebruik in het buitengebied van de gemeente Deventer waarin alle betrokken partijen door samenwerking elkaar versterken ondanks de vele opgaven die er spelen:

   →In de gebiedsgerichte uitwerking voor het landelijk gebied in paragraaf 5.11 is de koers op hoofdlijnen beschreven en zijn de verschillende opgaven ten opzichte van elkaar afgewogen.

   Te kiezen voor een ambitieuzer milieubeleid dat bijdraagt aan een gezondere leefomgeving waarbij we onder meer gebruik maken van het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen en aanpakken van milieubelasting bij de bron:

   →In paragraaf 4.4 en in de gebiedsgerichte uitwerkingen in hoofdstuk 5 is dit verder uitgewerkt.

4. **Verder verdichten waarbij groenblauwe structuren en voorzieningen worden ontzien en versterkt en duurzame mobiliteit het uitgangspunt is. We streven met het Rijk en de regio naar een derde IJsselbrug en met ProRail naar een vierde perron:**

   → Dit is verder uitgewerkt in paragraaf 3.2, waarin vanuit het landschap, de cultuurhistorische ontwikkeling en de '15-minutenstad' een contour van de 'Deventer Stedelijkheid in balans met groen' is gedefinieerd. Ook bij thematische uitwerking in hoofdstuk 4 wordt dit verder uitgewerkt.

5. **Behouden en beschermen van ruimte voor Hoge Milieucategorie-bedrijventerreinen (HMC) en watergebonden bedrijvigheid ten behoeve van onze circulariteits- en economische ambities en daarmee niet voor verder verkleuren van de bedrijventerreinen grenzend aan beoogde woonwerkgebieden:**

   → Dit is in hoofdstuk 4 (4.5 Innovatieve economie) verder thematisch uitgewerkt.

6. **In de Omgevingseffectrapportage (OER) en in de ontwerp-omgevingsvisie een aparte variant of scenario toe te voegen waarin de invloed van mogelijke toekomstige keuzes (zoals Stadsland in combinatie met nevengeul) voorbij het zichtjaar 2040 in beeld worden gebracht:**

   → In paragraaf 3.3 is de afhankelijkheid van ontwikkeling in het Stadsland in relatie tot de nevengeul beschreven. In de Omgevingseffectrapportage is de invloed van ontwikkeling in het Stadsland in combinatie met de nevengeul in beeld gebracht.

7. **Het nemen van een grotere sturende rol als gemeente in realisatie van duurzame bouw, duurzame transformatie en duurzame inrichting en beheer van de openbare ruimte:**

   → Dit is in hoofdstuk 4 (4.3 Duurzaam en toekomstgericht) verder thematisch uitgewerkt. Duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte is daarnaast ook een uitwerking van het principe van de '15 minutenstad'.

Leidende / sturende principes vanuit brede welvaart

Gemeente Deventer

3.2.1 Water, bodem, landschap en stad als samenhangend systeem

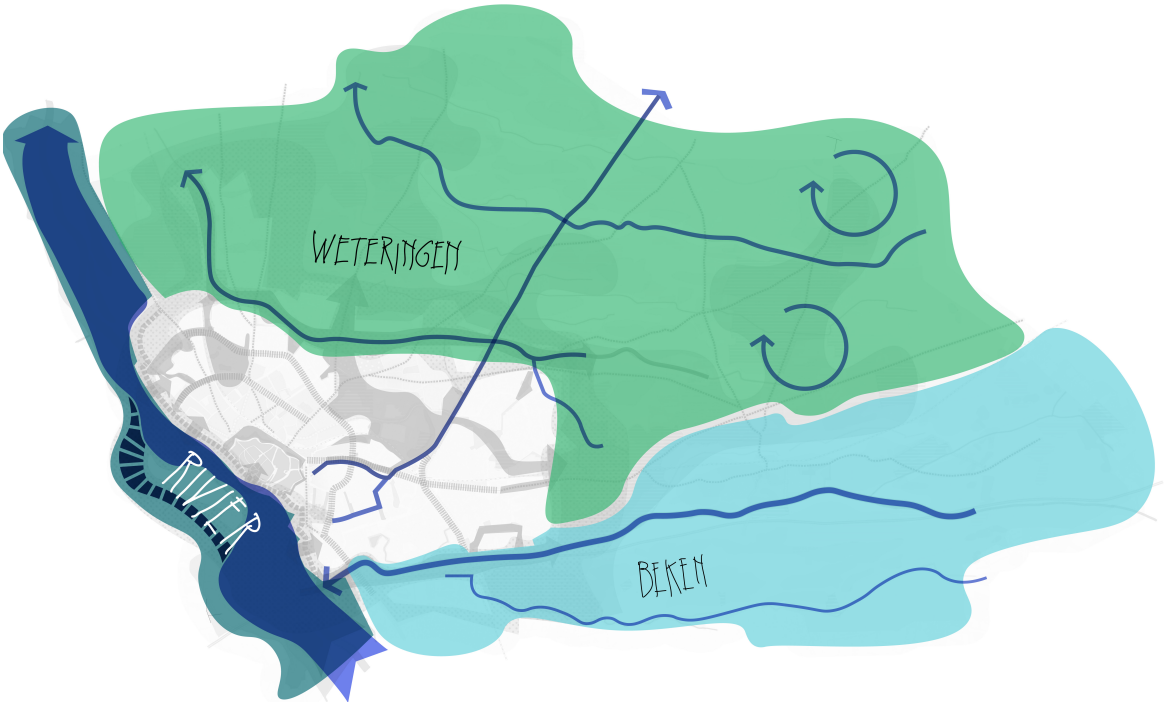
Het landschap met de IJssel, hogere en lagere zandgronden en beekdalen is in de loop der eeuwen in cultuur gebracht voor landbouw en landgoederen en vormt het fundament waarop de stad, de wijken en de dorpen steeds verder gegroeid zijn. Die innige verbinding tussen stad, dorpen en de IJssel en het groenblauwe landschap binnen en buiten de stad en de dorpen heeft meerdere dimensies en koesteren we als essentieel onderdeel van de leefkwaliteit in onze gemeente. De stad en de dorpen hebben het landelijk gebied nodig als agrarisch productielandschap, voor rust, ruimte, recreatie, energietransitie en water- en klimaatopgaven. Andersom heeft het landelijk gebied de stad en de dorpen hard nodig voor voorzieningen, werkgelegenheid, onderwijs en cultuur. Daarnaast heeft het landelijk gebied een intrinsieke waarde voor natuur en cultureel erfgoed. We hebben daarin als gemeente niet alleen een wettelijke taak, maar ook een rol als rentmeester: zorgen voor de natuur en ons erfgoed voor volgende generaties. Natuur Netwerk Nederland (NNN), Natura 2000-gebieden, landgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten leggen we daarom vast in één of meer van de instrumenten van de Omgevingswet (visie/ programma/ plan).

Principe water & bodembewustzijn

Het systeem van water en bodem heeft een grote rol gespeeld in het ontstaan en doorontwikkeling van de stad Deventer en we willen onze gemeente ook in de toekomst met volle bewustzijn verder ontwikkelen op basis van dit systeem. Daarbij zullen we, voor zover mogelijk, moeten anticiperen op onzekerheden. Met hoeveel water in de IJssel houden we rekening? Hoe zorgen we voor voldoende water in perioden van extreme droogte? En welke rol kunnen we hier als gemeentelijke overheid in pakken? We bouwen op plekken die zich hiervoor lenen, zoals op hogere plekken in het landschap en in de bestaande stad en we vermijden zo veel mogelijk bouwen in gebieden met hoge grondwaterstand en gebieden met een waterbergingsfunctie.

- In het rivierenlandschap ligt de nadruk op het ruimte bieden aan de dynamiek van de IJssel, waarbij we waterveiligheid voor onze inwoners, de bevaarbaarheid van de IJssel en de toegankelijkheid van onze havens willen borgen. Ook heeft de IJssel een belangrijke functie om het Overijssels kanaal en daarmee het achterland met water te voeden.
- In het bekenlandschap van de Schipbeek en Dortherbeek wordt er ook gewerkt aan het vasthouden van meer water in droge periode, maar ook het voorkomen van wateroverlast bij veel wateraanvoer vanuit Duitsland in combinatie met hoge waterstanden van de IJssel Een gezonde bodem is in beide gevallen van belang, want die kan meer water vasthouden in periode van droogte en opvangen als veel water afgevoerd moet worden.
- In het Sallandse Weteringenlandschap wordt gewerkt aan de ‘sponsstrategie’: kwelwater en neerslag vanuit de Sallandse Heuvelrug voedt de Sallandse Weteringen, die het water vervolgens eerst in westelijke richting en vervolgens in noordelijke richting naar Zwolle afvoeren. De sponsstrategie is erop gericht om water langer vast te houden in de bodem en oppervlaktewatersysteem en vertraagd af te voeren. Dit vraagt om meer ruimte voor het vasthouden van water in en rondom de Weteringen.

Schematische weergave van de verschillende watersystemen



Samenhangend systeem

Gemeente Deventer

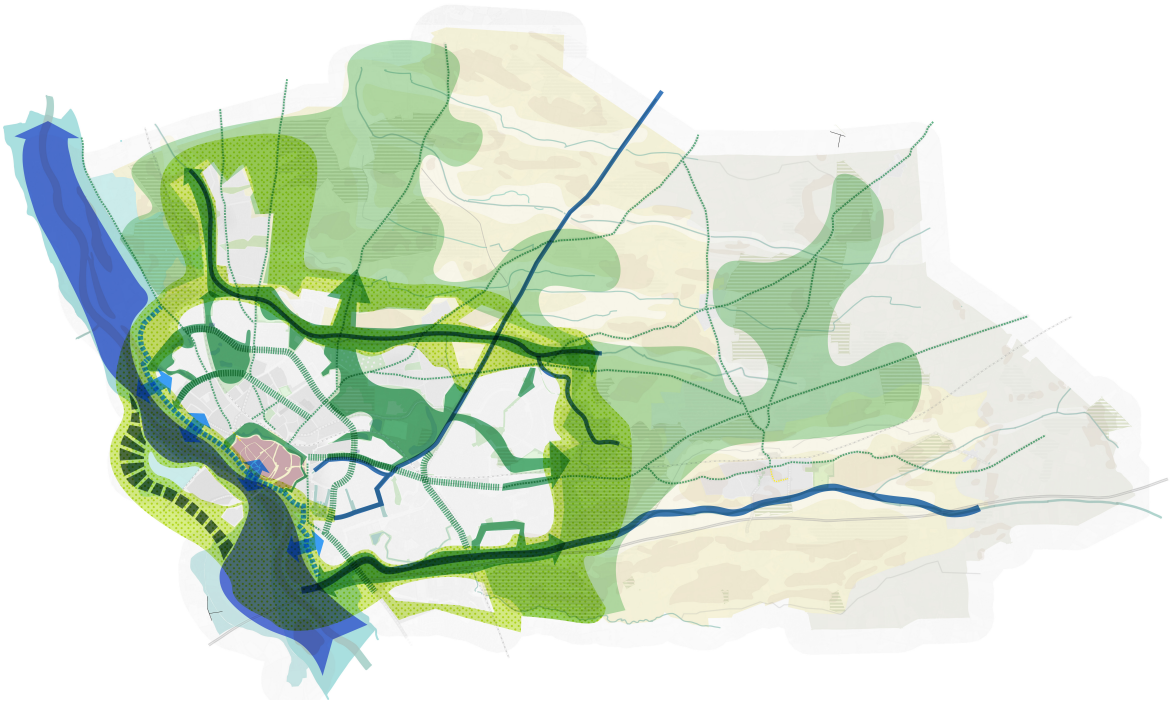
Principes vanuit het landschap en water & bodembewustzijn voor verstedelijking

Bij afwegingen ten aanzien van nieuwe stedelijke ontwikkeling is het vertrekpunt om in te zetten op het ontzien van ons bestaande landschap buiten de contouren van de stad en onze dorpen en onze robuuste stedelijke groenstructuur in de stad en onze dorpen. We koesteren de (bijna) aaneengesloten krans van landgoederen en natuurgebieden rondom de stad – onze stadsrandzone. Maar niet alle stedelijke ontwikkelingen zijn in bestaand stedelijk gebied op te lossen, onder voorwaarden kunnen de stad en de dorpen zich hier uitbreiden met ruimte voor wonen en werken. Daarbij willen we onze landgoederen, natuurgebieden en natuurlijke (natte) laagtes vrijwaren van verstedelijking. Nieuwe ontwikkelingen in of bij de

stadsrandzone benutten we om de ‘groene’ waarden in dit gebied verder te ontwikkelen, zoals de Zandweteringzone (waarden vanuit biodiversiteit, landschappelijke kwaliteit, verblijfskwaliteit, recreatief, cultuurhistorisch etc.).

Naast de grote landschappelijke- en natuurwaarden van het rivierenlandschap is (meerlaagse) waterveiligheid rondom de IJssel een belangrijke randvoorwaarde voor (stedelijke) ontwikkelingen langs de IJssel. Naast de waterveiligheidslaag (laag 1, voornamelijk uitgevoerd door Rijkswaterstaat en waterschappen), hebben wij als gemeente een rol als het gaat om de bewustwordingslaag (laag 0), de gevolgbeperkingslaag (laag 2) door ruimtelijke inrichting en de herstellaag (laag 5). Bij verstedelijking hebben we hier aandacht voor. Dit speelt nadrukkelijk ter plekke van de ruimtelijke reservering voor een bypass/hoogwatergeul voor de IJssel aan de westzijde. We zien het als een kans om ruimtelijke kwaliteit aan Deventer en de omgeving toe te voegen. Eventuele stedelijke ontwikkeling aan de westzijde (Stadsland) zal hier volgend en afhankelijk moeten zijn op de maatregelen die hier voor de waterveiligheid van Deventer en de regio nodig zijn, en die door de rijksoverheid worden vastgesteld. Hier wordt voor het vaststellen van deze omgevingsvisie geen duidelijkheid over verwacht.

Schematische weergave van het groen-blauwe landschap in en rondom de stad en dorpen



Schematisch systeem

Gemeente Deventer

Principes voor de ontwikkeling van het stedelijke landschap en de relatie met IJssel

Los van de groeiende stad, kan ook in de huidige stad op sommige plekken het groen worden uitgebreid en verbeterd. Daarom kiezen we voor verdichten en vergroenen in balans. Het landschap vormt de basis als raamwerk/onderlegger voor de verstedelijking van de stad en geeft een belangrijk antwoord op de invulling van een gezond stedelijk leven.

We willen inzetten op het versterken en maken van schakels in verbindende netwerken tussen de stad, de dorpen en het buitengebied, Dit kan veel opleveren, zoals meer biodiversiteit, het beleefbaar maken van historische en/of landschappelijke lijnen en het stimuleren van inwoners om meer te bewegen. Daarnaast willen we onze ligging aan de IJssel nog beter benutten als kwaliteit voor onze inwoners en bezoekers. Er liggen nog grote kansen om het rivierenlandschap beter met de stad te verbinden, bijvoorbeeld door aantrekkelijke fiets- en wandelroutes langs de IJssel te creëren.

Principes voor de transities in het landelijk gebied

We moeten zoeken naar een nieuwe balans tussen ruimte voor een vitale agrarische sector en bescherming van het ecosysteem en andersoortige kwetsbare functies. Voor een vitale agrarische sector is voldoende

landbouwgrond nodig. We zijn daarom zuinig op de goede landbouwgronden in onze gemeente. Er ligt een opgave voor de landbouwsector om meer in balans te komen met de natuur, landschap, klimaat en het creëren van een robuust watersysteem. We bieden ruimte om te ondernemen binnen de landelijke kaders en dragen zo bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied. Door ruimte te bieden aan functieverbreding in het landelijk gebied dragen we bij aan de economische vitaliteit van het platteland.

3.2.2 Verder bouwen aan historisch geslaagdheid, ruimtelijke kwaliteit en samenhang

Verder bouwen aan historische gelaagdheid

Het cultureel erfgoed met de historische binnenstad, en het ertegenover aanwezige groen, als Rijksbeschermd stadsgezicht is een sterke troef van Deventer. Maar bijvoorbeeld ook de landgoederen, stadsparken, industriële gebouwen en complexen, havens, oude dorpskernen, bebouwingslinten, bomenlanen en ondergrondse archeologische sporen en vondsten vertellen het cultuurhistorische verhaal van Deventer. In Deventer willen we dat de geschiedenis zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar is. Het zorgt ervoor dat inwoners en bezoekers zich verbonden voelen met de omgeving en het draagt bij aan de kwaliteit van leven.

De binnenstad bepaalt in sterke mate onze identiteit, met haar voor Nederland grote historische rijkdom en gelaagdheid in de tijd. De middeleeuwse structuur heeft standgehouden en is door de eeuwen heen steeds opnieuw ingevuld ten behoeve van veranderd gebruik. Deventer heeft een rijke, samenhangende binnenstad – met variatie in sfeer, functie, architectuur en openbare ruimte. Straten, stegen, pleinen, singels en parken wisselen elkaar af en bieden op sommige plaatsen spectaculair uitzicht op het open rivierlandschap van de IJssel, met de Worp en de uiterwaarden. De torens van de Lebuïnus- en de Bergkerk staan al eeuwen centraal in het silhouet van de stad. Zij zijn de herkenningspunten en bakens van Deventer en vormen het beeldmerk van de stad.

Deventer heeft naast het Rijksbeschermd stadsgezicht in de binnenstad, ook gemeentelijk beschermde dorpsgezichten: Schalkhaar, Diepenveen, Lettele, Okkenbroek en een deel van Brinkgreven. Deze gebieden hebben een bijzondere cultuurhistorische waarde en aanvullende regels in het omgevingsplan.

Principes voor ontwikkelen met cultuurhistorie

Een herkenbare toekomst

We voeren regie op de herkenbaarheid en aansluiting op het DNA. We willen ons erfgoed behouden en verder bouwen op bepalende ‘verhalen’ uit ons DNA. De geschiedenis kan inspiratie bieden voor toekomstige opgaven. Verder bouwen aan krachtige en herkenbare cultuurhistorische waarden maakt het stedelijk en landelijk gebied completer en vitaler en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en samenhang. Door te leren van de geschiedenis en soms letterlijk verder te bouwen op wat al goed functioneert, voorkomen we kapitaalvernietiging en handelen we duurzaam. Verder bouwen en ontwikkelen op bestaande waarden en kwaliteiten zorgt vaak ook voor een betere inpassing in en acceptatie door de omgeving.

Dit vraagt een gebiedsgerichte erfgoedzorg: er is ruimte voor ontwikkeling en bij veranderingen wordt onderzocht of en hoe de bestaande kwaliteiten kunnen worden meegenomen. Het gaat om het respecteren en koesteren van de essentie en de samenhang tussen de verschillende tijdslagen. Verandering en vernieuwing staan in principe voor het met respect (zichtbaar) toevoegen van een nieuwe laag aan de bestaande historische gelaagdheid.

Om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te behouden, werken we mee aan herbestemming met passende functies. Als voorbeeld: belangrijke stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, zoals de radialen blijven de dragers van ons collectief geheugen en krijgen een steeds belangrijkere rol als aantrekkelijke en vlotte verbindingen in het netwerk van fietsverbindingen, maar ook als dragers van ecologische verbindingen tussen de stad en het landschap.

Erfgoedwaarden benutten

Ontwikkelen met erfgoed vraagt om inzicht in de waarden van dat erfgoed en een waardering daarvan. Het kan gaan om een waardering op objectniveau, dus een gebouw, zoals een gemeentelijk monument of karakteristieke boerderij, of om inzicht in een erfgoedstructuur, zoals een naoorlogse woonwijk. Dit betekent dat voorafgaand aan een ontwikkeling, inzicht nodig is in de aanwezigheid en de cultuurhistorische waarde van het erfgoed. De uitkomst van deze waardering bepaalt het vervolg en de keuze hoe het erfgoed te benutten. Die keuze is mede afhankelijk van de waarde van dat erfgoed en de betekenis voor het DNA. Daarbij is sprake van een samenspel tussen het behouden van erfgoed, de transformatie van het erfgoed

en/of het benutten van erfgoed als inspiratie voor het ontwerp. Bij voorkeur langs de lijnen van ontwerpend onderzoek.

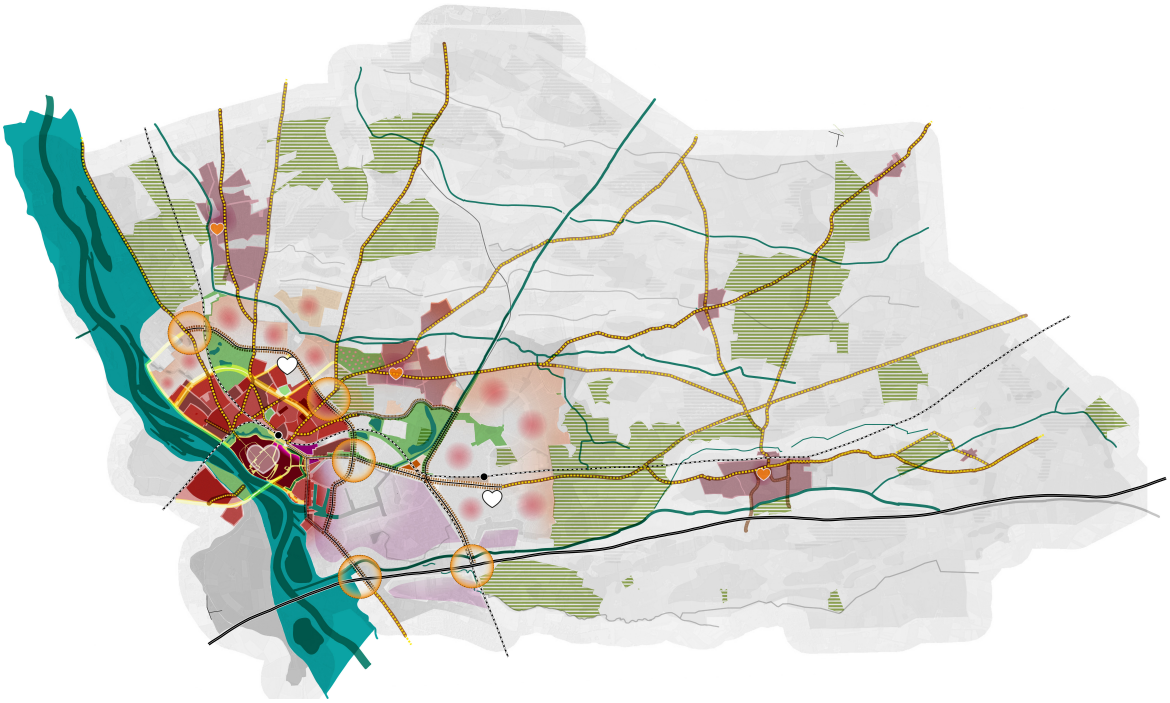
Door in te zetten op vroegtijdig archeologisch onderzoek kunnen vindplaatsen zoveel mogelijk worden ingepast en ontzien. Als behoud niet mogelijk is zetten we in op maatwerk bij het archeologisch onderzoek, zodat het bijdraagt aan het verhaal van Deventer en het verhaal van de plek. Archeologische vondsten kunnen zo dienen als inspiratie bij de nieuwe inrichting en bijdragen aan de eigenheid van de plek.

Versterken van het collectieve raamwerk van Deventer

De historische invalswegen (de radialen) en de nieuwere structuren van de Ceintuurbaan en het Hanzetrace (de tangenten) vormen samen het raamwerk die de verschillende dorpen, wijken en het landelijk gebied met elkaar en met nationale netwerken verbinden. De binnenstad heeft een centrale en belangrijke positie in dit raamwerk en biedt plek aan belangrijke stedelijke voorzieningen. Daarnaast vormen onder andere de treinstations, de twee grote winkelcentra Keizerslanden en Colmschate, de wijk- en buurtwinkelcentra, het ziekenhuis, de ijsbaan, de verschillende onderwijsinstellingen (voortgezet, mbo en hbo) en Runshoppingcentre De Snipperling belangrijke 'ankerpunten' in dit raamwerk. Dit zijn belangrijke herkennings- en ontmoetingsplekken voor inwoners en bezoekers van Deventer. Met name het Hanzetracé (N337), de as Deventer-Colmschate (N344) en de N348 (ten zuiden en ten noorden van de A1) vormen belangrijke verbindende structuren in dit raamwerk. De N348 ten zuiden van de A1 is de verbinding tussen Deventer en Zutphen, terwijl die aan de noordzijde van de A1 Salland - langs De Vijfhoek en Colmschate - verbindt met de A1 ter hoogte van de A1-aansluiting Deventer-oost. Zij zorgen voor samenhang en bereikbaarheid op het niveau van de stad en verbinden het werklandschap van Deventer met de rest van de stad en maken van Deventer een stedelijk knooppunt in de regio.

We willen de ruimtelijke kwaliteit van dit raamwerk verder versterken, door belangrijke plekken, zoals de stadsentrees, winkelcentra en structuurlijnen, zoals de radialen, het Hanzetracé en de as Deventer-Colmschate, te markeren en accentueren met een hoogwaardige uitstraling en beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte en functies die passen bij de betekenis van deze structuurlijnen en plekken. Door ruimte te bieden voor hoger bouwen versterken we de herkenbaarheid van het raamwerk. Hierdoor voegen we weer nieuwe betekenis en waarden toe aan de historische gelaagdheid van Deventer.

Het cultuurhistorische DNA van de gemeente Deventer



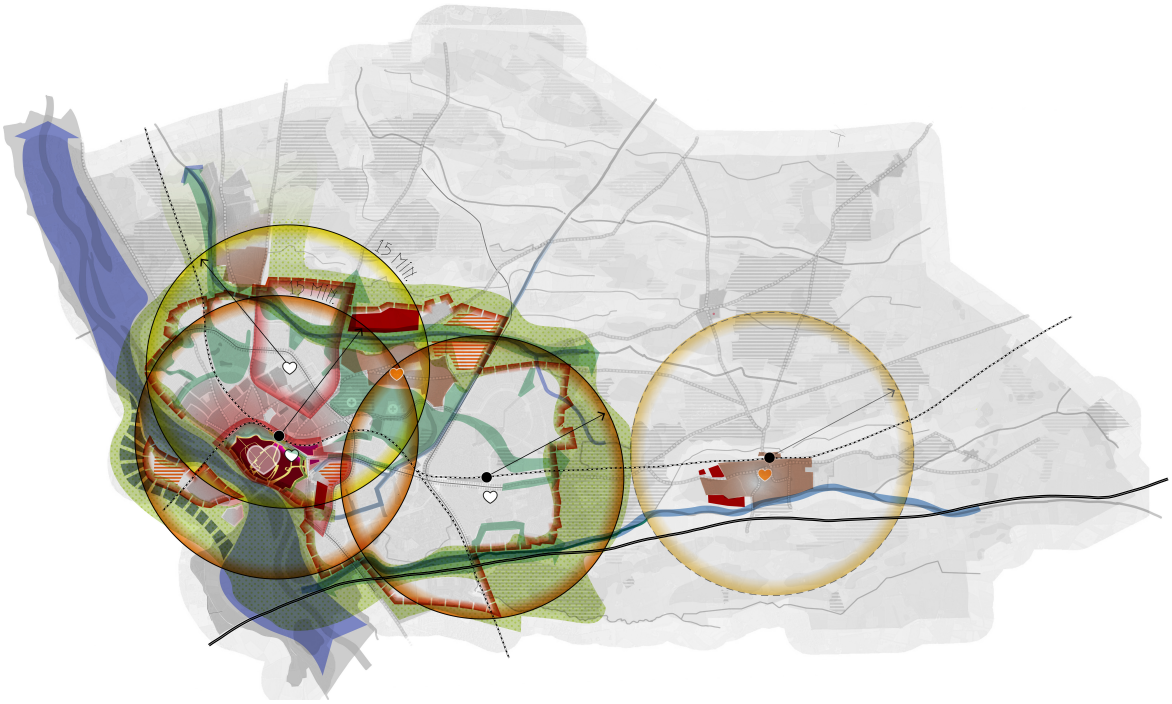
Belangrijke onderdelen van het (cultuurhistorische) bepaalde DNA van de gemeente: De oude (zoals de historische stad, de radialen, landgoederen), maar ook nieuwe structuren en gebieden, zoals het Hanzetrace, voorzieningencentra en de stadsentrees. En daarbinnen het stedelijk gebied met de kenmerkende opbouw met de binnenstad, schilwijken en de verschillende naoorlogse buurten en wijken in het groen

Gemeente Deventer

3.2.3 De '15-minutenstad': Kiezen voor de nabije en verbonden gemeenschap (in stad en dorpen)

Deventer heeft een compact stedelijk gebied, met naast de binnenstad meerdere centrumgebieden, zoals winkelcentra Colmschate en Keizerslanden, verschillende kleinere wijk- en buurtcentra, treinstations en de dorpen met elk een eigen dorpshart. Veel van de dagelijkse voorzieningen, werkgebieden, maar ook het landelijk gebied zijn voor het grootste deel van onze inwoners steeds op 15 minuten fietsafstand bereikbaar. Dit is een belangrijke kwaliteit die we willen vasthouden en versterken. Deze kwaliteit willen we ook hanteren als belangrijk leidend principe voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

De '15-minutenstad': kiezen voor de nabije en verbonden gemeenschap (in stad en dorpen)



Het groen-blauwe raamwerk in- en rondom de stad en dorpen, gecombineerd met de (globale) cirkels van de gebieden die binnen 15-minuten fietsafstand liggen ten opzichte van belangrijke 'knooppunten'/ voorzieningencentra, zoals de winkelcentra Keizerslanden en Colmschate en de stations van Deventer en Deventer-Colmschate. De ambitie voor een station in Bathmen en de bijbehorende cirkel is ook gestippeld weergegeven.

Gemeente Deventer

Principes voor stedelijke ontwikkeling (wonen en werken) in de 15-minutenstad

We kiezen ervoor de groei van de stad zoveel mogelijk in de bestaande stad op te vangen. Dit brengt meerdere voordelen met zich mee, zoals: het behoud van het waardevolle landschap rondom de stad, het beter benutten of uitbreiden van bestaande dagelijkse economische en sociaal-maatschappelijke voorzieningen, minder (auto)mobiliteit en het creëren van een gemengd woningaanbod. Niet elk gebied van Deventer zal in gelijke mate ruimte kunnen bieden aan verdichting, de aanpak zal per gebied verschillen om zo recht te doen aan de kwaliteiten van de bestaande wijken. We werken aan woningbouwontwikkelingen in de stad en dorpen, rondom de binnenstad (onder andere Sluiskwartier, Senzora, Tapijtfabriek, Roto-Kwartier), Keizerslanden (onder andere Ludgeruskwartier, Marke Noord, Oranjekwartier en van Heetenlocatie), en Steenbrugge., We zien ontwikkeling van Haveneiland, Bergweide 3 en de Wechelerhoek als kansrijke locaties passend binnen de principes van de 15 minuten-(fiets)stad. Hier kan een substantieel aantal woningen (ca. 2.000) voor een zeer brede doelgroep gecreëerd kan worden. De Wechelerhoek is weliswaar geen ontwikkeling in de bestaande stad, maar deze ontwikkeling biedt de kans om verder te bouwen aan de balans tussen het landschap en de stad. De hogere delen van het landschap kunnen benut worden voor bebouwing, terwijl in de lagere en nattere delen langs de Zandwetering juist meer ruimte voor water, natuur en recreatie gecreëerd kan worden.

Binnen het principe van de 15-minutenstad zien we in de bestaande stad ook veel potentie voor inbreiding rondom de stations Deventer en Deventer-Colmschate door het brede aanbod van voorzieningen en de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer. In deze gebieden kunnen we echt stappen zetten

in de ontwikkeling van duurzame mobiliteit (STOMP[11]) en kan er door een kleinere auto-afhankelijkheid meer ruimte ontstaan voor voetgangers, fietsers en groen.

In de dorpen kan inbreiden, passend bij de dorpse maat en schaal, ook bijdragen aan de vitaliteit van de dorpsgemeenschap en het voorzieningenniveau.

Inbreiden in de bestaande stad betekent ook investeren in de bereikbaarheid en kwaliteit van de bestaande stad. We hanteren het principe 'nieuw versterkt bestaand'. Met name winkelcentra als Colmschate en Keizerslanden zullen zich moeten ontwikkelen als 'stadsdeelcentra', met de investeringen in bereikbaarheid en verblijfskwaliteit die daarbij horen. Deze centra krijgen ook een grotere betekenis voor bijvoorbeeld de Wechelerhoek en inbreidingen rondom deze centra.

We kiezen er steeds voor om compacter en hoger te bouwen waar dit mogelijk en passend is. Verdichting van de stad/ het vergroten van de stedelijkheid (hogere dichtheden en meer functiemenging) laten we hand in hand gaan met versterking van de verblijfskwaliteit van de leefomgeving. Concretere handvatten hiervoor zijn te vinden in de beleidsregel hoger bouwen en de welstandsnota. Door compacter te bouwen gaan we efficiënter om met de schaarse ruimte, zijn er meer kansen voor duurzame (deel)mobiliteit, kunnen er aantrekkelijke gemengde woongebieden ontstaan, kan er meer en betere groene verblijfsruimte worden gemaakt en is het draagvlak voor voorzieningen groter.

Hoger bouwen zien we dan ook als een middel om de ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid van onze ruimtelijke hoofdstructuur te versterken.

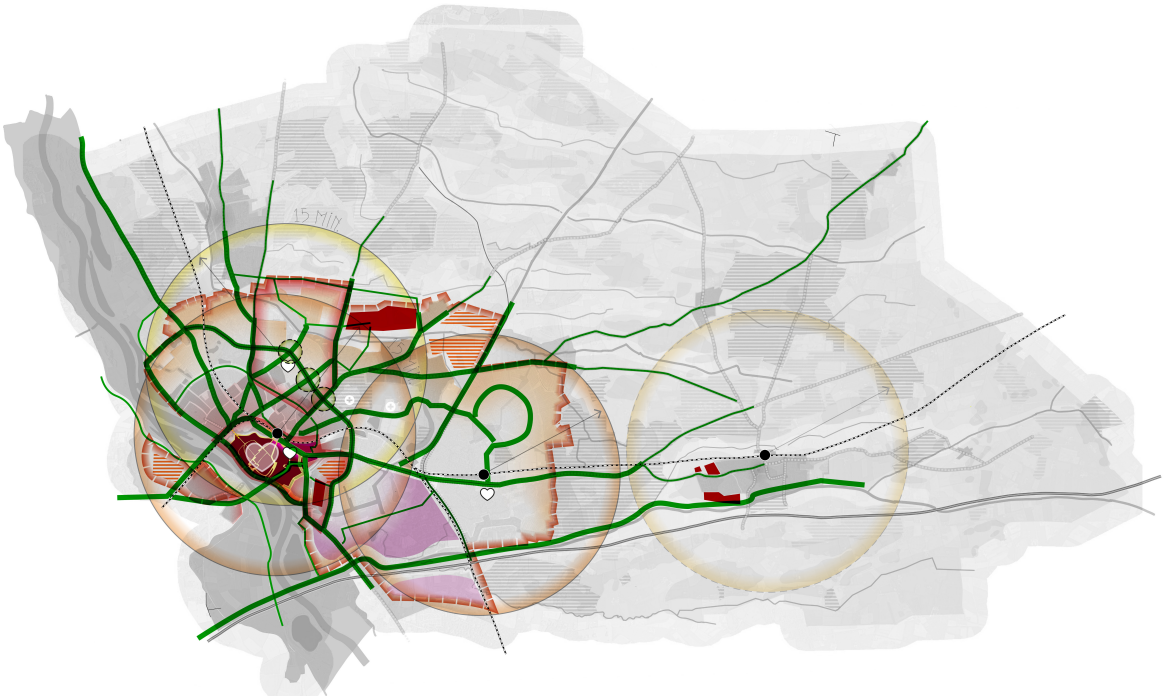
We zien vooral kansen voor inbreiding en compacter bouwen in Centrum & Schil, rondom het station en de stadsdeelcentra Colmschate en Keizerslanden. In de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en goed openbaar (trein)vervoer. In deze gebieden willen we door inbreiding/ verdichting kwaliteit toevoegen, ook in de openbare ruimte. Dit vraagt in deze gebieden, maar ook in de hele gemeente om duidelijke keuzes en concrete stappen in de ontwikkeling van duurzame mobiliteit.

Ook voor onze economische ontwikkeling zoeken we ruimte voor werken. We zetten in ieder geval in op het beter benutten van bestaande werkgebieden en deze toekomstbestendig te maken. Daarnaast zullen we buiten de bestaande stad ruimte nodig hebben voor werken. Potentiële locaties hiervoor liggen bij voorkeur op korte afstand (15 minuten fietsen) van de grotere woonconcentraties en maximaal op 7,5 km fietsafstand van een van de stations, zodat duurzame mobiliteit als vervoer vanzelfsprekend is[12].

[11] Het STOMP-principe betekent dat we nog meer prioriteit geven aan 'Stappen', 'Trappen', 'Openbaar vervoer' en 'Mobility as a Service' (bijvoorbeeld deelmobiliteit) ten opzichte van de 'Personen auto'.

[12] Uit onderzoek van het CBS blijkt dat de fiets met een aandeel van 34 procent een belangrijke vervoerwijze op de korte afstand (tot 7,5 km) is. En ook de Fietsersbond ziet 7,5 km fietsafstand als een afstand die ook met een gewone fiets voor woon- werkverkeer gebruikelijk is.

Principes voor stedelijke ontwikkeling (wonen en werken) in de 15-minutenstad



De belangrijke fietsverbindingen, inclusief ambities (niet uitputtend weergegeven) in relatie tot de 15-minuten voor de bestaande en mogelijke nieuwe woongebieden ten opzichte van belangrijke 'knooppunten' / voorzieningencentra, zoals de winkelcentra Keizerslanden en Colmschate en de stations van Deventer en Deventer-Colmschate. Daarbij zijn de kruispunten omcirkeld waar ingrepen gewenst zijn om de doorstroming en comfort ook voor de fietser te vergroten.

Gemeente Deventer

Principes voor mobiliteit in de 15-minutenstad

De ligging en ontwikkeling van Deventer aan één zijde van de IJssel, doorsneden met spoorlijnen, heeft geleid tot een verkeersstructuur die bestaat uit de oude invalswegen van en naar de binnenstad (radialen) en de later planmatige aangelegde infrastructuur (tangenten). De toenemende mobiliteit en groei van de stad zorgen nu al voor knelpunten op het gebied van verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. De afgelopen decennia hebben we daarom ingezet op een sterkere bundeling van autoverkeer in combinatie met het optimaliseren van het fietsnetwerk. Een fijnmazig netwerk van hoofdfietsroutes verbinden het landelijk gebied, de dorpen, de wijken, de werkgebieden en de binnenstad met elkaar en met de omliggende regio's. We willen duurzame mobiliteit en beweging stimuleren door de belangen van voetgangers en fietsers meer centraal te stellen bij de inrichting van de leefomgeving. Ook willen we de potenties van onze stations nog beter benutten. Het zijn omgevingen waar aantrekkelijke gemengde omgevingen kunnen ontstaan met een uitstekende bereikbaarheid met duurzaam vervoer (voetganger, fiets, OV, deelmobiliteit). Station Deventer ontwikkelt zich als bovenregionaal OV- knooppunt, dit biedt de kans om in en rondom de stationsomgeving te verdichten en de openbare ruimte te transformeren tot een multifunctionele en groene stadscampus, waarin fietsers en voetgangers centraal staan. Samen met ProRail onderzoeken we de aanleg van een 4e perron waardoor onze positie in het (inter)nationale spoornetwerk versterkt wordt. Zo versterken we de positie van station Deventer als bovenregionaal OV-knooppunt in het nationale spoorwegennet en als multimodaal knooppunt voor zowel de stad als de regio. Voor Bathmen blijven we inzetten op de realisatie van een treinstation.

We maken de keuze om het autoverkeer te bundelen op enkele hoofdassen, volgens het zogenoemde 'dakpan-principe'. Hierin fungeert de N348 als weg voor met name doorgaand Sallands verkeer ten opzichte van de stad en verkeer van aanliggende woonwijken. Het Hanzetracé heeft naast een ontsluitende functie in de stad vooral een functie voor doorgaand verkeer ten opzichte van de stad richting Olst en verder. Met het bundelen van het autoverkeer op de genoemde assen ontstaat meer ruimte in de rest van de stad voor duurzame vervoersvormen en leefkwaliteit. Meer ruimte voor ontmoeting, groen en verblijfskwaliteit voor fietsers en voetgangers. Dit geldt zeker voor die delen van de stad waar we op inbreiding inzetten, zoals in Keizerslanden, Colmschate en de binnenstad en de stedelijke schilwijken hieromheen (Centrum & Schil), maar in het bijzonder ook voor de route langs de IJssel (Rembrandtkade,

Welle en Pothoofd). Dit zou vooral een plek met maximale verblijfskwaliteit voor fietsers en voetgangers moeten zijn.

Het bundelen van het autoverkeer op deze hoofdassen, zoals het Hanzetracé betekent ook dat we moeten investeren in de kwaliteit van de leefomgeving rondom deze assen. We moeten lusten en lasten eerlijk verdelen in onze gemeente. We willen door de groei van de stad en de bijbehorende nieuwe infrastructuur geen nieuwe barrières introduceren, maar juist oude opheffen, zodat de voorzieningen in de buurten, de wijken en in het omliggende landschap op 15 minuten afstand bereikbaar blijven.

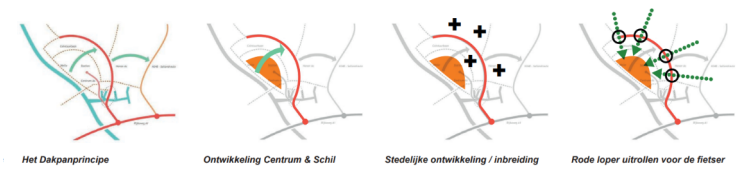
Om volgende stappen te kunnen zetten in de mobiliteitstransitie (verduurzaming van de mobiliteit met meer comfort en ruimte voor fietsers en voetgangers richting werk, voorzieningen en stations) en tegelijkertijd ruimte te kunnen bieden aan een goed bereikbare en groeiende stad, moeten we naast het dakpanprincipe ook andere ingrepen onderzoeken. We willen meer verblijfskwaliteit aan de IJssel creëren en tegelijkertijd het Hanzetracé en omliggende wijken niet nog zwaarder belasten, daarom onderzoeken we samen met het Rijk en regio ook grotere infrastructurele ingrepen. Een van de oplossingen daarvoor is een nieuwe oeververbinding over de IJssel, de 'derde brug', om regionaal verkeer niet via het Hanzetracé, maar via nieuwe (regionale) verbindingen naar het omliggende rijkswegennet af te wikkelen. Hiervoor zijn we in gesprek met buurgemeenten, regio, provincie en rijk.

Principes voor mobiliteit in de 15-minutenstad

De belangrijke verbindingen voor de auto (niet uitputtend weergegeven). In en rondom de binnenstad hebben we de ambitie om meer ruimte en verblijfskwaliteit voor fietsers en voetgangers te creëren. Mede daarom hanteren we het 'dakpanprincipe' en ontwikkelen we parkeerhubs.

Gemeente Deventer

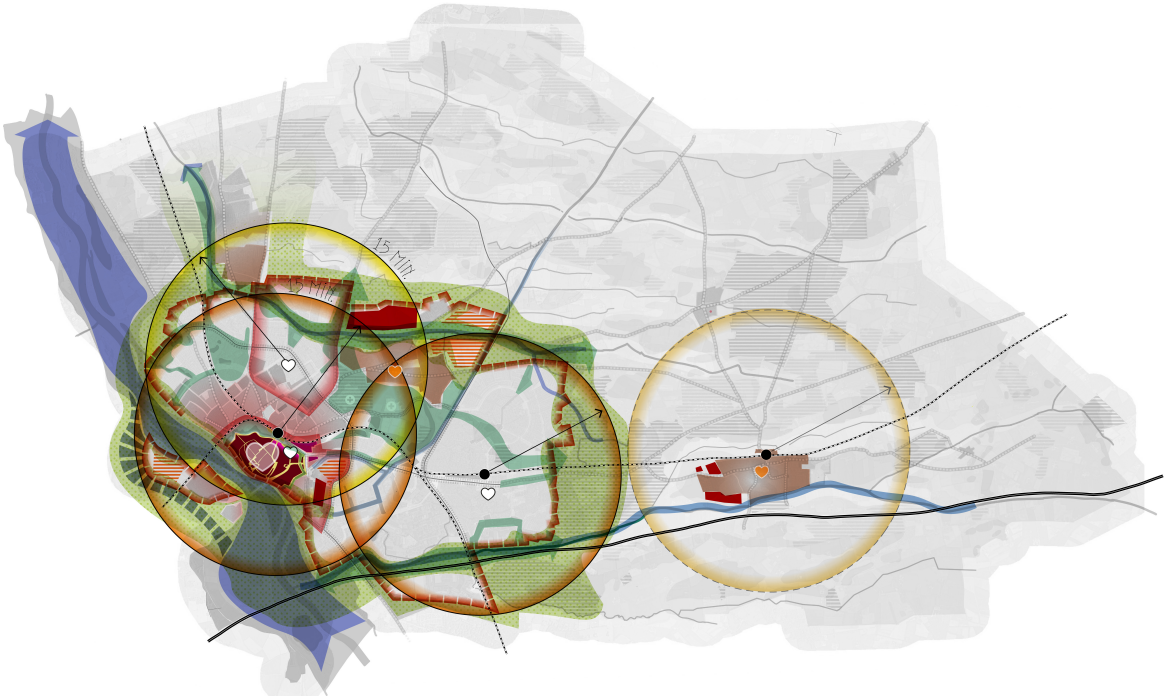
Stedelijke ontwikkelingen gemeente Deventer



Gemeente Deventer

3.2.4 Resume: De contour van de 'Deventer stedelijkheid' in balans met groen

Resume: De contour van de 'Deventer stedelijkheid' in balans met groen



Gemeente Deventer

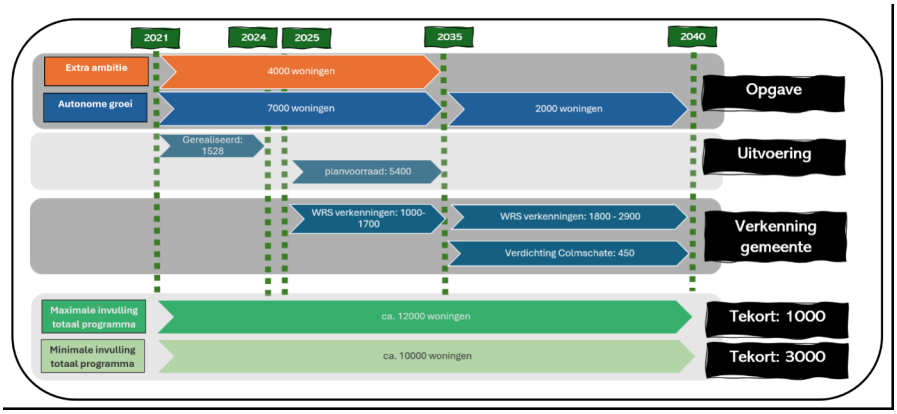
Vanuit ons DNA en met het oog op brede welvaart zetten we in op de ontwikkeling van ‘Deventer stedelijkheid in balans met groen’. Deze stedelijkheid is kansrijk binnen de ‘contour’ van de Deventer stedelijkheid. De kwaliteiten en kansen binnen de contour van de ‘Deventer stedelijkheid in balans met groen’ zijn:

- Betekenisvol groen voor ontmoeting, ontspanning en gezondheid in de dagelijkse leefomgeving.
- Verder bouwen op de herkenbare maat- en schaal van de Deventer wijken en buurten, die duidelijk ingekaderd zijn binnen herkenbare ruimtelijke eenheden, zoals de (cultuurhistorische) structuren van radialen, tangenten (Ceintuurbaan en Hanzetracé) en de stedelijke groenstructuur.
- De belangrijke dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar en ontsloten voor fietsers en voetgangers.
- Waar mogelijk en passend binnen de kwaliteiten van de bestaande wijken en buurten, zetten we in op verdichting om het draagvlak voor voorzieningen te vergroten, ontmoeting te stimuleren, diversiteit en doorstroming te versterken en kansen voor duurzame (deel)mobiliteit te vergroten.
- Deventer stedelijkheid gaat om meer dan alleen wonen: Het gaat ook om werken, voorzieningen voor bijvoorbeeld dagelijkse boodschappen, zorg, werken, sport en recreatie. Bouwen aan Deventer stedelijkheid is veel meer dan alleen ‘stenen stapelen’, het is bouwen aan een gemeenschap, met een openbare ruimte en voorzieningen die ontmoeting stimuleren.

3.3 Groei Deventer op de middellange en lange termijn

Groeiopgave in cijfers

Groeiopgave in cijfers



De groei van Deventer op de korte, middellange en lange termijn

Gemeente Deventer

Voor de periode tot 2035 zijn er plannen voor ca 7.000 woningen (waarvan circa 1.500 gerealiseerd is in de periode 2021-2024). Hiermee kan de autonome groei (7.000 huishoudens) tot 2035 worden bediend. Haveneiland en Wechelerhoek worden qua aantallen meegenomen in dit aantal woningen. De koers (opgave) voor 2040 is gericht op 13.000 woningen: 9.000 voor de autonome groei en 4.000 voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer.

In bovenstaand schema wordt in stappen toegelicht hoe aan deze opgave uitvoering wordt gegeven. Bij maximale invulling van het totale woningbouwprogramma op basis van de bestaande planvoorraad en de verkenningen die vanuit de gemeente worden uitgevoerd (Wonen, Ruimte, Stad en verdichtingsscan) houden we een tekort van 1.000 woningen. Bij een minimale invulling van het totale woningbouwprogramma loopt dit tekort op naar 3.000 woningen. Bij dit overzicht is 30% planuitval verwerkt in de aantallen.

Locatieverkenningen

Vanaf 2021 heeft de gemeente een uitgebreide ruimtelijke verkenning gedaan in het kader van het traject Routekaart Wonen, Ruimte, Stad. In verschillende onderzoeksfasen zijn locaties afgevallen en is de lijst ingekort tot vier potentiële locatie voor woningbouw. Deze vier locaties zijn nu afzonderlijk van elkaar verkend en beoordeeld op de kwaliteiten en (ruimtelijke) claims in en rondom het gebied. Per locatie zijn mogelijke varianten met een bandbreedte in dichtheden en woningaantallen aangegeven. Daarnaast zijn randvoorwaarden en aanbevelingen voor ontwikkeling meegegeven en biedt het inzicht in het investeringsvraagstuk.

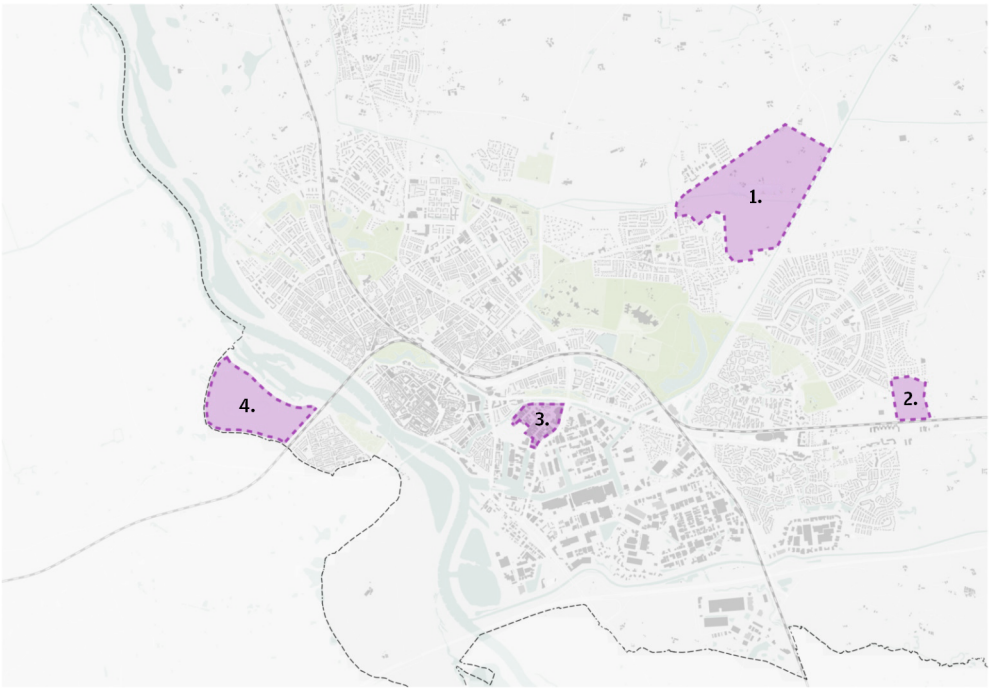
De ruimtelijke verkenning is afgerond door middel van besluitvorming in de raad op 27 november 2024. Besloten is het bestaand beleid voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties te continueren: de nabije stad (planuitwerking binnen de gebiedsprogramma's Centrumschil en Keizerslanden) en de realisatie van de overige huidige harde en semi harde planvoorraad en Wechelerhoek.

Gedurende het traject van de ruimtelijke verkenning is aanbevolen om ook te kijken naar verdichtingsmogelijkheden rondom de stations en winkelcentra. Deze aanbeveling is overgenomen en maakt nu deel uit van de integrale analyse naar de groeimogelijkheden voor woningbouw in Deventer na 2035.

De locaties (met daarbij een grove inschatting van het laadvermogen per locatie) zijn:
1. Baarlerhoek (ca. 1.000 – 1.700 woningen)
2. Vijfhoek Zuidoost (180 – 220 woningen)
3. Bergweide 3 (500 – 900 woningen)
4. Stadsland (1.100 – 1.800 woningen) buiten de scope van de omgevingsvisie 2040[13]

[13] Dit gebied valt buiten de scope van deze omgevingsvisie en is een scenario na 2040. Keuzes over eventuele woningbouw voor na 2040 zijn nu niet aan de orde".

Locatie verkenningen gemeente Deventer



Gemeente Deventer

Per locatie is een ruimtelijke analyse gemaakt van de kansen en knelpunten die de ontwikkeling van de betreffende locatie met zich meebrengen. Hierbij is specifiek naar de locatie gekeken, maar ook naar de plek van de locatie binnen de gemeente en aansluiting op lopende ruimtelijke verkenningen. Hierop is het laadvermogen (het aantal woningen per locatie) gebaseerd.

Vooropgesteld staat dat iedere locatie uitdagingen kent. Dit kan gaan over bodem: laag gelegen (dus ook nat), hoge archeologische waarden, maar ook over de bijkomende investeringen die gedaan moeten worden om een locatie tot ontwikkeling te brengen, zoals infrastructurele ingrepen. Dit kan gaan over een aantakking op de bestaande wegenstructuur of een combinatie met een bypass van de IJssel. Daarnaast is er het huidige gebruik: we zijn zuinig op onze agrarische gronden en onze bestaande bedrijventerreinen.

1. Baarlerhoek (ca. 1.000-1.700 woningen).

Baarlerhoek is gelegen ten noordoosten van Schalkhaar. Het gebied kenmerkt zich door hoger gelegen gebieden in het noorden (enk) en zuiden en het lagergelegen gebied rond de Zandwetering in het midden. Het noordelijk deel valt binnen het grondwaterbeschermingsgebied van de drinkwaterwinning Schalkhaar. In de huidige situatie is het gebied hoofdzakelijk in gebruik voor landbouw. Het ontwikkelen van deze locatie biedt kansen voor het verder versterken van de Zandweteringzone. Vanwege de ligging ten opzichte van bestaande infrastructuur is ontsluiting mogelijk in aansluiting op bijvoorbeeld de N348 (auto) of de Oerdijk en Spanjaardsdijk (fiets). Daarnaast biedt ontwikkeling kansen voor het versterken van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Aandachtspunt is hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot het dorp Schalkhaar (ca 2.200 woningen in 2025) en de ontwikkeling van het naastgelegen gebied Wechelerhoek (ca 1.500 woningen). Bij de invulling van het gebied moet rekening gehouden worden met de cultuurhistorische en landschappelijke waardevolle structuren in het gebied. Gezien de omvang en ligging van het gebied is dit een kansrijke locatie voor de doelgroepen opstromende gezinnen, stadse topklasse, stedelingen/dorpse senioren en jonge toestromers.

Op basis van de ruimtelijke verkenningen Wonen Ruimte Stad luidt de conclusie:

- Aanzienlijk aantal woningen en **redelijk kansrijk voor 2035**. Hier is ruimte voor 1.000 tot 1.700 woningen. Maar dit aantal is nog onzeker gezien de mogelijke beperkingen vanuit (kosten voor) infrastructuur, ruimte voor water en groen en grondwaterbescherming.
- We zien dat inwoners verwachten dat woningbouw op Baarlerhoek, mede in combinatie met de ontwikkeling van Wechelerhoek als nieuwe stadswijk van Deventer, grote invloed zal hebben op het dorpse karakter van Schalkhaar. Het belangrijkste daarbij is dat we samen met de omwonenden kijken naar het dorp én de nieuwe stadswijk en hoe we deze zo goed mogelijk kunnen inpassen. Voorzieningen moeten goed op elkaar worden afgestemd, opdat ze elkaar vooral versterken. Ook

nemen we mee dat de mobiliteitsdruk zo min mogelijk ten koste gaat van de verblijfskwaliteit in de dorpskern.

2. Vijfhoek Zuidoost (180 – 220 woningen)

De locatie Vijfhoek Zuidoost ligt ten oosten van sportpark De Vijfhoek aan de zuidoostkant van de wijk De Vijfhoek. Het gebied is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik en wordt diagonaal doorsneden door een historische laan. Het noordelijke deel is laag gelegen en zeer nat (kwelgebied en bron van de Zandwetering). Binnen een afstand van 10 fietsminuten ligt een groot aantal voorzieningen, zoals winkelcentrum Colmschate, sportvoorzieningen en station Colmschate. De ligging aan het spoor heeft invloed op de potentiële ontwikkeling van het gebied. Daarnaast maakt de locatie onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en grenst het aan het Natuurnetwerk Nederland (Landgoed De Bannink). Ten behoeve van de ontsluiting voor autoverkeer zal de bestaande structuur onderzocht moeten worden, omdat de spoorlijn een belangrijke barrière is. Gezien de omvang van het plangebied is niet waarschijnlijk dat hier grote ingrepen, zoals een ongelijkvloerse kruising, mogelijk zijn. Voor de invulling van het gebied moet rekening worden gehouden met de historische structuren en de hoge grondwaterstanden. Doelgroepen voor wie deze locatie geschikt is, zijn opstromende gezinnen, stadse topklasse, stedelingen, dorpse senioren en jonge toestromers.

Op basis van de ruimtelijke verkenningen Wonen Ruimte Stad luidt de conclusie:
- Weinig woningen en **weinig kansrijk**. De locatie biedt mogelijk ruimte voor maximaal 220 woningen. De locatie is laag gelegen en kent hoge grondwaterstanden. Daarnaast staan tegenover het beperkte aantal woningen relatief hoge investeringen. Realisatie van woningbouw wordt hier op voorhand niet kansrijk geacht.
- Naast de bezwaren die in de verkenning al naar voren waren gekomen (grondwater, ontsluiting en landschappelijke en cultuurhistorische waarden), nemen we uit de participatie mee dat er enerzijds zorgen zijn om vermindering van groen uitloopgebied dichtbij. Maar anderzijds zag men ook kansen voor met name geclusterde seniorenwoningen. Voor nu gaan we niet verder met planvorming voor woningbouw hier. Mocht dat opnieuw aan de orde zijn, dan borduren we voort op deze opbrengst.

3. Bergweide 3 (500-900 woningen)

Bergweide 3 is een bedrijventerrein ten zuiden van de Snippelingsdijk en ten noorden van het plangebied Roto. De bebouwing en opzet van het terrein is grotendeels verouderd. De gunstige ligging ten opzichte van de binnenstad, het station Deventer en het Havenkwartier maakt dat deze voorzieningen binnen 10 fietsminuten afstand liggen. Vanuit de ontwikkelingen in Centrum & Schil kan verdere ontwikkeling van Bergweide 3 een volgende stap zijn. Voor deze locatie zal de invulling gezocht moeten worden in een mix van wonen en werken. Deze locatie is kansrijk voor de doelgroepen opstromende gezinnen, stadse topklasse, stedelingen en jonge toestromers.

Op basis van de ruimtelijke verkenningen Wonen Ruimte Stad luidt de conclusie:
- Aanzienlijk aantal woningen, maar **weinig kansrijk voor 2035**. Dat betekent niet dat tot 2035 gewacht hoeft te worden met eventuele planvorming. Bergweide 3 heeft de potentie om op lange termijn door toevoeging van 500 tot 900 woningen te transformeren van een werkgebied tot een gemengd werk-woongebied dicht bij de binnenstad en het station. Randvoorwaardelijk spelen milieucontouren en bijbehorende economische activiteiten een beperkende rol op de ontwikkeling van woningbouw. Ontwikkeling van het gebied vraagt niet alleen om een sterke regie, maar ook om een forse inzet en investering van de gemeente Deventer.
- Vanuit de participatie nemen we enerzijds de zorgen mee over gezondheid en leefkwaliteit van de beoogde woningen en de inperking van de milieuruimte voor de bestaande bedrijven. Anderzijds weten we ons ook gevoed door de kansen die gezien werden voor snellere ontwikkeling dan de voorgestelde horizon van 2040. In de ontwikkelstrategie voor Bergweide 3 wegen we dat mee in de context van ontwikkeling van Roto en Haveneiland.

4. Stadsland (1.100 – 1.800 woningen)

Het Stadsland ligt westelijk van de IJssel en noordwestelijk van de spoorlijn Deventer – Apeldoorn en de woonwijk De Hoven (de Worp). In de huidige situatie is het agrarisch in gebruik en maakt het deel uit van het recreatieve uitloopgebied van Deventer en Twello/Terwolde. De uiterwaarden van de IJssel zijn onderdeel van het Natura 2000 gebied de Rijntakken. Vanaf de locatie is er zicht op de historische binnenstad van Deventer. De ontsluiting van het gebied loopt via de Banddijk, de weg tussen Terwolde en de Worp. Het gebied maakt daarnaast deel uit van de ruimtelijke reservering voor een bypass van de IJssel. Er wordt onderzocht of deze reservering ook voor de toekomst noodzakelijk blijft. Daarmee is ook nog onzeker of en wanneer de bypass aangelegd moet worden. Door de begrenzing aan de spoorlijn en de Banddijk moet bij een eventuele invulling rekening gehouden worden met geluid en trilling afkomstig van het spoor- en wegverkeer. De ligging van het gebied is gunstig ten opzichte van de bereikbaarheid van

voorzieningen. Binnen 10 minuten fietsafstand liggen de binnenstad van Deventer, het station Deventer en het dorp Twello met dagelijkse voorzieningen en eveneens een treinstation.

Gezien de ligging en omvang van het plangebied biedt dit mogelijkheden voor een mix van wonen en werken. Doelgroepen voor deze locatie zijn opstromende gezinnen, stadse topklasse, stedelingen, dorpse senioren en jonge toestromers.

Op basis van de Ruimtelijke verkenningen Wonen Ruimte Stad luidt de conclusie:

- Aanzienlijk aantal woningen maar **weinig kansrijk voor 2035**. De ontwikkeling van Stadsland is sterk afhankelijk van de ruimtereservering voor de bypass van de IJssel, vanwege grote onzekerheden rondom het proces van deze ruimtereservering wordt de kans om deze locatie voor 2035 tot ontwikkeling te brengen nihil geacht. Ontwikkeling van woningen in hoge dichtheid en gecombineerd met voorzieningen kan hier een uniek woonmilieu voor Deventer opleveren, dichtbij binnenstad en station. Het advies is om verdere verkenning van de locatie Stadsland te koppelen aan Ruimte voor de rivier 2.0 en het Regionale traject Verstedelijking in Balans, waar invulling wordt gegeven aan de regionale ambitie om 40.000 woningen extra te realiseren in de periode 2030-2040.
- Vanuit de participatieronde zijn zorgen geuit over de druk die met woningbouw op dit gebed wordt gelegd en over de consequenties voor de waterhuishouding in de Hoven en de natuurwaarden in en rond het plangebied. Woningbouw op Stadsland vraagt om een heel zorgvuldig proces van enerzijds zekerheid over realisatie van de bypass en de duiding daarvan voor het omliggende gebied en anderzijds een ontwerpopgave waarin de impact op de waterhuishouding, landschappelijke- en natuurwaarden, mobiliteit (fiets én autoverbindingen) en verbinding met binnenstad en de Hoven zorgvuldig worden onderzocht en ingepast.
- Dit gebied valt buiten de scope van deze omgevingsvisie en is een scenario na 2040. Keuzes over eventuele woningbouw voor na 2040 zijn nu niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit de ruimtelijke verkenning Wonen, Ruimte, Stad is op basis van de afzonderlijke ruimtelijke analyses geconcludeerd dat voor de periode tot 2035 Baarlerhoek het meest geschikt (in haalbaarheid en randvoorwaarden) is als woningbouwlocatie. De locatie Stadsland komt vanwege onzekerheden op de korte en middellange termijn niet in aanmerking voor woningbouw voor het zichtjaar 2040 van deze omgevingsvisie. Voor de locatie Bergweide bestaan nog onzekerheden vanwege de bescherming van de hogere milieucategorieën en deze is weinig kansrijk voor 2035.

Vanuit de bredere invalshoek van de Omgevingsvisie, wordt uitgegaan van een aantal leidende principes die we toepassen bij verdere doorontwikkeling van de gemeente zoals verwoord in paragraaf 3.2. Deventer wil groeien als nabije stad: de 15 minutenstad. Op basis van dit principe is ontwikkeling van Baarlerhoek mogelijk, maar vanwege de enigszins excentrische ligging is extra inspanning nodig op toepassing van het STOMP-principe (zoals goede fietsverbindingen), omdat dit randvoorwaardelijk is voor het goed functioneren van de 15 minutenstad.

3.4 Deventer in 2100

In het jaar 2100 kijken we met trots terug op de weg die de gemeente Deventer heeft afgelegd. Wat begon als landelijke gemeente met een historische Hanzestad aan de IJssel, een ‘kleine grote stad’ omringd door een groot buitengebied, is uitgegroeid tot een toonaangevende klimaatbestendige gemeente. Het is een veilige haven voor mens en natuur in een veranderend Nederland.

Water en bodem zijn het fundament van onze leefomgeving. Doordat we ons bewust waren van de klimaatverandering met perioden met veel neerslag en hoge rivierstanden en perioden met weinig neerslag, reserveerden we ruimte voor de IJssel, hielden we ruimte langs weteringen en beken en hebben we ingezet op het vasthouden van water in de bodem. Dit robuuste watersysteem beweegt op natuurlijke wijze mee met de hoeveelheid neerslag en rivierafvoeren. Water en bodem als bondgenoot voor de opgave om veilig te wonen en voldoende zoetwater te hebben voor natuur, landbouw, scheepvaart en drinkwater. Dankzij de bypass, natuurlijke overstromingszones en meer waterberging van neerslag in de bodem kunnen we piekafvoeren veilig opvangen en is er voldoende water in droge perioden. Deze gebieden hebben daarnaast een meerwaarde voor de natuur, landschap en recreatie. Innovatieve inrichting van de openbare ruimte in de bebouwde kom, doen we met multifunctionele ruimtes die regenwater opvangen en verkoeling bieden. Deze zien we als iconen van ons adaptieve vermogen. Met behulp van realtime data en AI-gestuurde waterregulatie, houden we het evenwicht tussen droogte en overstroming.

Door de overstap naar regeneratieve landbouw in het buitengebied en het stimuleren van stadslandbouw op daken en in verticale tuinen, hebben we de bodemkwaliteit hersteld en voedselproductie meer lokaal verankerd. Onze groene infrastructuur, van wadi’s tot boomrijke lanen, zorgt ervoor dat de bodem het water vasthoudt en hittestress tegengaat. Daarnaast zijn het ook de groene schakels die de stad, de wijken,

de dorpen, het buitengebied en de natuurgebieden met elkaar verbinden, ze zorgen voor verkoeling én dragen bij een steeds groter wordende biodiversiteit.

Deventer heeft zich ontwikkeld tot een gemeente waar brede welvaart centraal staat en waar gelukkige inwoners opgroeien in een gezonde en veilige leefomgeving met voldoende (maatschappelijke) voorzieningen. In Deventer woont een mix van verschillende inwonersgroepen (jong, oud, inclusief) samen en geldt noaberschap nog steeds: we kijken naar elkaar om. De arbeidsmarkt is flexibel, inclusief en gericht op talentontwikkeling. Door automatisering en robotisering zijn veel routinetaken verdwenen, maar er is een bloeiende sector ontstaan rond zorg, onderwijs, creativiteit, ambacht en duurzaamheid. Deventer is een stad waar mensen niet alleen werken, maar ook betekenis vinden. De bedrijventerreinen van 2100 zijn geen afgesloten zones meer, maar open, multifunctionele ecosystemen. Ze combineren productie, kennisdeling, onderwijs, innovatie en een prettige verblijfsomgeving. Denk aan circulaire hubs waar reststromen worden uitgewisseld, fabrieken die draaien op lokale energie en campussen waar bedrijven, studenten en onderzoekers samenwerken aan maatschappelijke opgaven.

In een wereld waarin geopolitieke spanningen en verstoringen in mondiale ketens steeds vaker voorkomen, hebben Europa en daarbinnen Nederland bewust gekozen voor meer strategische autonomie en nearshoring: het terughalen van essentiële productieprocessen. Deventer heeft hierop ingespeeld wat heeft geleid tot een robuuste, veerkrachtige economie. Cruciale sectoren, zoals medische technologie, voedselverwerking, energietechniek en hoogwaardige maakindustrie zijn lokaal en regionaal verankerd. Deventer is hierdoor minder afhankelijk van verre importstromen en beter bestand tegen externe schokken.

De bodemdaling in West-Nederland, de zeespiegelstijging en algehele ‘drukte’ hebben geleid tot een binnenlandse migratiestroom richting hoger gelegen gebieden. Deze uitdaging hebben we omarmd als kans. De in 2025 ingezette verstedelijking volgens het nabije stad principe hebben we ook na 2040 doorgezet. Hiermee hebben we niet alleen ruimte kunnen bieden aan vele nieuwe Deventenaren, maar zijn ook onze robuuste groenblauwe hoofdstructuur, het open landschap, het cultureel erfgoed en de waardevolle natuur herkenbaar gebleven zonder onze ecologische voetafdruk te vergroten.

4 Thematische uitwerking

4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 hebben we de visie en koers voor de toekomst van de gemeente Deventer bepaald. Daarbij zijn we uitgegaan van vier pijlers die samen zorgen voor een brede welvaart. Elke pijler beschrijft onze kernambitie voor de gemeente. Per pijler hebben we meerdere (sub)ambities onderscheiden. Samen zorgen deze ambities voor een brede welvaart en een gezonde gemeente waar het prettig wonen, werken en verblijven is. In de volgende paragrafen hebben we onze ambities per pijler uitgewerkt. Hierin beschrijven we telkens de huidige situatie en hoe we hier nu invulling aan geven. Dit doen we op basis van ons bestaande beleid en de doelen die we in de ‘Omgevingsvisie Deventer’ (2019) hebben vastgesteld.. Vervolgens gaan we in op de doelen die we voor de gemeente in 2040 vaststellen.

Totale windroos Deventer

Brede welvaart

KuiperCompagnons

4.2 Fijn wonen en samenleven

4.2.1 Inleiding

Windroos Fijn wonen en samen leven

Fijn wonen en samen leven

KuiperCompagnons/Gemeente Deventer

We willen dat de gemeente voor iedereen zo veel mogelijk gelijke kwaliteiten en kansen biedt. Het doel is dat Deventer een gemeente is waar inwoners zich welkom voelen. Deventer heeft nu en straks rijke contrasten tussen de stad, de dorpen en het landelijk gebied en een grote diversiteit aan (betaalbare) woonomgevingen en werkgebieden met een compleet voorzieningenaanbod dat voor iedereen is.

4.2.2 Passend en gevarieerd woningaanbod

Een woning voor iedereen

We willen een gemeente zijn met een complete en duurzame woningvoorraad die aansluit op de vraag vanuit de samenleving. We streven daarbij naar een divers aanbod (betaalbare) woningen en woonmilieus, ruimte voor maatwerk en verscheidenheid op wijk en dorpsniveau. Kortom, we willen een gemeente zijn, waar voor iedereen een passende woning te vinden is, die bovendien naar prijsstelling past bij het inkomen. We gaan uit van de eigen kracht en zelfregie van onze inwoners, waarbij we een goede woonruimte zien

als basisvoorwaarde. Hoewel we ons realiseren dat niet iedereen even veel keuze heeft, willen we daarbij wel optimale keuzemogelijkheden bieden.

We bouwen voldoende woningen voor de autonome groei van de Deventer bevolking. Daarbovenop willen we extra woningen realiseren voor het versterken van de sociaaleconomische positie van de gemeente. Vanwege deze grote druk op de woningmarkt zoeken we daarom ook naar andersoortige oplossingen op de korte termijn, die ook zo veel mogelijk uitgaan van zuinig ruimtegebruik en duurzaamheid. We hanteren hierbij het uitgangspunt 'permanent als het kan, tijdelijk als het moet'. Het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige wonen (verkameren) draagt bij aan het creëren van woonruimte. Om te de leefbaarheid te waarborgen, staan we dat toe onder voorwaarden, zoals uitgewerkt in de huisvestingsverordening. In enkele wijken is al relatief veel woonruimte verkamerd. In de wijken waar de leefbaarheid onder druk staat mede door het verkameren, kan het instellen van een omzettingsvergunningplicht voor de duurdere woningvoorraad bijdragen aan het behoud van de leefbaarheid

Om de ongedeelde samenleving verder vorm te geven, benutten we kansen om meer diversiteit aan te brengen, zoals het realiseren van nieuwbouw in of nabij bestaande woongebieden. We houden het aantal sociale huurwoningen op peil en spreiden deze zo veel mogelijk over de gehele gemeente. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat de nieuw te realiseren sociale huurwoningen ook daadwerkelijk bijdragen aan het oplossen van de problemen die in het sociale huursegment spelen. Daarom vinden we het belangrijk dat de sociale huurwoningen worden gerealiseerd door de woningcorporaties.

Gevarieerd woningaanbod

We willen dat iedere wijk voldoende variatie in het woningaanbod biedt, zodat bewoners zo lang mogelijk in hun eigen buurt en wijk kunnen blijven wonen. Zo moeten bijvoorbeeld gezinnen waarvan de kinderen het huis uit zijn, binnen de eigen buurt kunnen verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement. Dit komt ook de doorstroming ten goede. Binnen bestaande wijken grijpen we elke kans aan om missende woonvormen te bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen is 'een leven lang kunnen blijven wonen in de eigen wijk' het uitgangspunt. Fijn samen leven gebeurt in de wijk, maar ook in woonvormen. Daarom stimuleren we naast reguliere woningen de ontwikkeling van andere (gemeenschappelijke) woonvormen, zoals woongroepen, woongemeenschappen, generatie wonen, hofjes wonen, etc. Deze kunnen bijdragen aan meer sociale binding tussen onze inwoners en hulp en ondersteuning onderling.

Duurzame woonomgeving en woningvoorraad

Duurzaamheid is voor Deventer een belangrijke integrale opgave voor de komende decennia. We willen serieuze stappen zetten om te komen tot een duurzame woningvoorraad, een zuinige en duurzaam opgewekte energievoorziening, een circulaire economie en een duurzame en klimaatbestendige leefomgeving, waarbij de ecologische kernkwaliteiten geborgd zijn, en die ingericht is tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen. Bij nieuw- en verbouw willen we zoveel mogelijk toewerken naar woningen die integraal duurzaam zijn. Voor verschillende duurzaamheidsaspecten hebben we de ambitie om verder te gaan dan de wettelijke vereisten, zolang de beschikbaarheid en betaalbaarheid hiermee niet in het geding komt. Dit is vaak een spanningsveld. Samen met onze partners verkennen we hoe we gezamenlijk tot standpunten kunnen komen.

De opgaven in bestaande wijken vragen om wijkgerichte vergroening en klimaatadaptatie, afgestemd op de grotere groenblauwe hoofdstructuur (GBHS). Veel naoorlogse of verdichte wijken kampen met hittestress, wateroverlast of een gebrek aan gebruiksgroen.

Daarom hanteren we een tweesporenstrategie:
1. Verweving met de hoofdgroenstructuur: ledere wijk wordt ruimtelijk verbonden met de GBHS door middel van groene radialen, parkverbindingen en waterstructuren. Dit versterkt ecologie, koelte, verblijfskwaliteit en duurzame mobiliteit.
2. Binnenwijkse vergroening van de openbare ruimte: We investeren in vergroening van straten, pleinen, schoolpleinen en parkeerstructuren. Ook stimuleren we bewonersinitiatieven, zoals gevelgroen, buurtplantsoenen en collectieve binnentuinen.

Doelgroepen

Voor de verschillende (urgente) aandachtsgroepen - onder meer jongeren, starters en senioren - willen we nu en in de toekomst voldoende en passende woningen aanbieden, waarbij zo nodig de juiste ondersteuning beschikbaar is. Met de groei van Deventer, in inwonertal, de bijbehorende groei van werk en voorzieningen en de krapte op de arbeidsmarkt, blijft het bedrijfsleven ook in de komende jaren nog behoefte houden aan (short- en midstay) arbeidsmigranten. We zetten in op passende huisvesting voor deze groep, om dakloosheid, illegale huisvesting en overlast in de wijken te voorkomen en tegen te gaan.

Ook werkgevers nemen hierin hun verantwoordelijkheid. We zorgen daarnaast ook voor voldoende ruimte en mogelijkheden voor wonen voor speciale doelgroepen. We realiseren voldoende woningen, ook in nieuwbouwwijken, waar ruimte is voor diegene die even niet zelfstandig thuis kan wonen, bijv. gezinshuizen, begeleide woongroepen. Voor wie langdurige niet zelfstandig kan wonen en zorg nodig heeft, blijven we inzetten op maatschappelijk opvang en realiseren we een woonvorm zoals Skaeve Huse. We hebben aandacht voor de specifieke behoefte van Kermisexploitanten en Woonwagenbewoners.

Met het oog op een steeds diversere en soms ook meer individualistische samenleving willen we de geplande en ongeplande ontmoeting stimuleren met buurthuizen, speeltuinen, sportparken en integrale kindcentra. Ook daarom streven we in alle wijken, buurten en dorpen naar een gevarieerd woningaanbod. Met name de vooroorlogse woonbuurten rondom de binnenstad vormen daarvoor het goede voorbeeld. In een samenleving waar buren elkaar af en toe even kunnen helpen, is het nodig om een goede balans te vinden tussen mensen die hulp nodig hebben (vragers) en mensen die kunnen ondersteunen (dragers). Dat betekent dat we soms meer inspanning (in tijd, geld en/of aandacht) moeten leveren in wijken of buurten waar die balans (nog) te weinig aanwezig is.

De behoefte aan woonruimte verandert. Dit komt enerzijds door de gewijzigde huishoudenssamenstelling (meer één- en tweepersoonshuishoudens) en anderzijds doordat de gemiddelde leeftijd van de bevolking verandert. Zo zijn er voldoende woningen nodig die aansluiten bij de wensen en behoeften van ouderen. Het gaat hierbij om woningen met comfort en gebruiksgemak, in de buurt van voorzieningen en met voldoende mogelijkheden om anderen te ontmoeten. Ook dient de leefomgeving uit te nodigen om te bewegen. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen in de bestaande wijk biedt kansen om de doorstroming op gang te brengen.

Studenten dragen bij aan de dynamiek en vitaliteit van de stad. Dit talent willen we binden aan de stad. Het is daarom belangrijk dat er voldoende kansen zijn voor door- en instroom van jongeren op de woningmarkt. Voor hen willen we daarom voldoende en aantrekkelijke studentenhuisvesting bieden. We vinden dat de nieuwe woningen voldoende kwaliteit moeten bieden voor nu en in de toekomst.

Inzetten op groei

We zetten in op een zodanige groei van het aantal woningen, dat we de autonome ontwikkeling kunnen faciliteren. Dit doen we door in te zetten op nieuwbouw en doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast zetten we in op het toevoegen van extra woningen om de arbeidsmarkt te versterken en het stedelijk voorzieningenniveau op peil te houden. In totaal gaat het om een groeiopgave van 13.000 nieuwe woningen tot 2040 met bijbehorende voorzieningen en werkgebieden.

We bereiken een evenwichtig en gevarieerd woningbouwprogramma met voldoende betaalbare woningen door uit te gaan van het 30-40-30-principe
- 30% sociale huur;
- 40% middelduur (betaalbare koop en middenhuur);
- 30% vrije sector (koop en huur).

Daarnaast is 30% van de nieuwe woningen ouderengeschikt.

We groeien als nabije stad. Dit betekent dat we primair kiezen voor inbreiding (in plaats van uitbreiding) om de opgave te realiseren. Nieuwe woningbouwlocaties passen bij het principe van de nabije stad; die gaat uit van maximaal 15 minuten fietsen naar een station en voorzieningen. We kiezen dus niet voor klassieke nieuwe uitleglocaties op afstand van de bestaande stad.

Actieve rol van de gemeente

Op basis van de criteria in ons grondbeleid, nemen we als gemeente een actievere rol in de ontwikkeling van woningbouwprojecten, onder meer door actiever grondbeleid voor de realisatie van ambities voor toekomstbestendig en betaalbaar wonen. Door alle opgaven die horen bij een nabije stad, neemt de druk op de beperkte ruimte toe. De stapeling van eisen aan gebiedsontwikkelingen leidt vaker tot onrendabele toppen. Bij een actievere rol hoort ook de overweging dat we publieke en waar nodig private onrendabele toppen financieel afdekken op basis van het grondbeleid.

4.2.3 Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte

Dragers van de ruimte

De aanwezigheid van groengebieden en groen in de openbare ruimte is belangrijk om prettig te kunnen wonen en leven. Ook erfgoed is een belangrijk onderdeel van identiteit en beleving van de ruimte. Daarom

zijn we zuinig op ons erfgoed en ons groenblauwe netwerk (waar onze natuurgebieden deel van uitmaken). We hanteren het principe 'water en bodembewustzijn', wat betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals nieuwbouw- of infrastructuurprojecten, de natuurlijke kenmerken van water en bodem leidend zijn. In plaats van de omgeving aan te passen aan de menselijke wensen, moeten we ons aanpassen aan de grenzen en mogelijkheden van het water- en bodemsysteem. Dit principe is cruciaal voor een duurzame inrichting van Nederland, ook met het oog op grote ontwikkelingen zoals klimaatverandering en de afname van biodiversiteit.

We laten de ruimte voor groen en wateropgaven in verhouding meegroeien met de hoeveelheid inwoners en zorgen daarnaast ook voor een kwalitatieve verbetering van het bestaande areaal aan (openbaar) groen ter verhoging van de biodiversiteit.

Groenblauwe waarden als dragers van ruimtelijke kwaliteit: we bouwen voort op bestaande ruimtelijke patronen en structuren

We verankeren het stedelijk groen, zowel de groenblauwe hoofdstructuur (GBHS) als de openbare ruimte, als strategische pijler van de fysieke leefomgeving. Groen is niet alleen decor of compensatie, maar een essentiële drager van ruimtelijke kwaliteit, volksgezondheid, ecologische verbindingen en klimaatrobuustheid. De ondergrond maakt daar een integraal onderdeel van uit, zowel vanwege de archeologische waarden als de functies als waterbergend sponssysteem en drager van kabels, leidingen en riolering.

De Groenblauwe Hoofdstructuur (GBHS) is een robuuste structuur van natuurgebieden, groene zones, groenverbindingen (groen) en waterstructuren (blauw) in de stad, de dorpen en het landelijk gebied. De groenblauwe hoofstructuur in het stedelijk en landelijk gebied is het leidende raamwerk waarop ruimtelijke keuzes worden gebaseerd. Bij herstructurering en de ontwikkeling van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen of mobiliteitsstructuren is de aanwezigheid van groenblauwe structuren en elementen een randvoorwaarde voor inrichting, oriëntatie en kwaliteit. Daarmee vormt de groenblauwe hoofdstructuur de basis voor een klimaatbestendige, leefbare en toekomstgerichte leefomgeving. De kwaliteit van het netwerk staat voorop: robuust waar mogelijk, fijnmazig waar nodig. De landschappelijke structuren van de IJssel, Zandwetering en Schipbeek blijven herkenbaar en richtinggevend als ecologische, landschappelijke en recreatieve ankerpunten van stedelijke groei.

De stedelijke buitenruimte van ringen, radialen en groenstroken langs sporen en wegen in Deventer zijn geen rest- of tussenruimte: het is de fysieke, ecologische én sociale infrastructuur die de stad leefbaar, verbonden en toekomstbestendig maakt. Daarom is dit een essentieel onderdeel van de groenblauwe hoofdstructuur. Om deze ruimte systematisch te versterken, bouwen we voort op het bestaande ruimtelijke patroon van ringen, radialen en andere lijnvormige groenstructuren. Deze structuur, gevormd door historische assen, singels, spoorzones en uitvalswegen, biedt een robuust kader voor vergroening, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit. De gemeente Deventer versterkt en heeft focus voor ecologische verbindingen zowel binnen de gemeentegrenzen als in samenhang met buurgemeenten en de provincie Overijssel. Bij de inrichting van groene en blauwe netwerken wordt expliciet aangesloten op regionale ecologische structuren, zodat grensoverschrijdende natuurverbindingen worden gewaarborgd.

In elk van de deelgebieden in hoofdstuk 5 van deze omgevingsvisie, liggen onderdelen van de GHBS. We beschermen en versterken deze onderdelen. De exacte ligging in contouren en vlakken worden weergegeven op een kaart. En gekoppeld aan deze contouren en vlakken, is een beschrijving van typen groen en blauw met waarden en criteria (en voorwaarden) ten aanzien van mogelijke fysieke ontwikkelingen. Ambities voor behoud en de versterking van de GBHS worden nader uitgewerkt.

Een vitale bodem

We werken toe naar meer regie op de ondergrond en met name op de ondergrondse voorzieningen. We zien dat regie op de ondergrond noodzakelijk is, omdat dit de afgelopen jaren beperkingen opleverde voor ontwikkelingen op de bovengrond. Hiervoor gaan we op basis van de bekende data op zoek naar mogelijkheden om verantwoorde keuzes te maken en meer te sturen op het ondergrondse ruimtegebruik.

We streven hierbij naar een vitale bodem. Een vitale bodem is een bodem waarin zowel de chemische, biologische als fysische kwaliteit op orde is. Dit maakt de bodem weerbaar voor veranderingen, zoals droge of juist hele natte periodes en weerbaar tegen plagen en ziekten. We voeren regie op boven- en ondergrondse ontwikkelingen door ze integraal in ruimte en tijd af te wegen. Hierdoor kunnen we een gezonde en veerkrachtige leefomgeving creëren, zelfs met een toenemende druk op de ondergrond. We sturen daarbij op een efficiënte en duurzame indeling, zodat er, nu en in de toekomst, voldoende ruimte is voor noodzakelijke voorzieningen en infrastructuur.

Verbetering en versterking van de natuur en biodiversiteit

Natuurwaarden en een rijke, karakteristieke biodiversiteit hebben niet alleen een belangrijke intrinsieke waarde, ze dragen ook bij aan de gezondheid van de inwoners van Deventer. Ook dragen ze bij aan de beleving en herkenning van het landschap, wat dan weer van waarde is voor toerisme en verblijfsrecreatie.

We werken langs 3 lijnen om de biodiversiteit te verbeteren:
1. Versterken van groene en blauwe ecologische structuren in het stedelijk gebied en de dorpskernen om een robuust systeem te creëren.
2. Versterken van groene en blauwe ecologische structuren in het landelijk gebied om een robuust systeem te creëren.
3. Stimuleren van bewustwording en participatie van de gemeenschap bij de ecologische waarde van de omgeving.

We werken aan verbetering van de natuur en biodiversiteit door het beheer en de ontwikkeling van de openbare ruimte meer af te stemmen op ecologie. We reserveren ruimte voor natuur bij de ontwikkeling van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen, wegen en bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. Daarbij kan gedacht worden aan vergroting van onverhard oppervlak ten behoeve van regenwaterinfiltratie en het toepassen van voornamelijk streekeigen soorten in de beplanting.

Voor bouwen binnen de bebouwde kom is “Natuur Inclusief Bouwen” de norm. Ook aanplant in de tuin ten behoeve van vooral streekeigen soorten telt daarin mee. Bij verbouw van bestaande gebouwen en bij nieuwbouw na sloop, wordt nagegaan hoe schade aan beschermde soorten kan worden voorkomen en gecompenseerd volgens het Soorten Management Plan[14]. Voor een groot deel gaat dit over nestelgelegenheden voor gebouw-gerelateerde soorten, waaronder zwaluwen, egels en steenmarters, maar ook over andere randvoorwaarden, zoals het vinden van voedsel. Bij grotere projecten zoals isolatieprojecten, moet het leefgebied van de soorten worden verbeterd zoals het versterken van de groenstructuur. Het versterken van ecologische structuren doen we ook door knelpunten in de ecologische infrastructuur zoveel mogelijk op te lossen, zowel kwalitatief als kwantitatief.

Soortenbescherming

Door het werken aan verbetering van de omstandigheden van aangewezen ‘ambassadeurssoorten’, zullen vele andere soorten daar ook beter gedijen. De ambassadeurssoorten dienen als indicatoren voor de biodiversiteit. Invasieve exoten horen daar niet bij, die willen we zoveel mogelijk bestrijden. We willen minimaal 75% streekeigen en autochtoon plantmateriaal gebruiken om lokale ecosystemen te herstellen en te versterken. Buiten de bebouwde kom is inheemse aanplant het uitgangspunt evenals bij bos en haagplantsoen binnen de bebouwde kom. In gevallen kan hiervan worden afgeweken (bijv. in verband met strooizoutbestendigheid, ruimtegebrek, betreding et cetera).

Om een 30-tal bijzondere, karakteristieke en/of zeldzame plantensoorten extra bescherming te bieden geldt een “Lijst operationele soorten”, waarvan de groeiplaatsen beschermd worden en in specifieke gevallen naar een veilig heenkomen worden verplaatst.

Beheer van natuur buiten en binnen de bebouwde kom

We hebben als ambitie om natuurlijk bermbeheer verder te optimaliseren en oevers natuurvriendelijker te maken. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen langs watergangen en natuurgebieden voorkomen we zoveel mogelijk. Daarin volgen we de landelijke ontwikkelingen.

Bij het ruimtelijke ingrepen op onze eigen gronden óf op gronden die wij mede ontwikkelen, zijn we zuinig op oude bomen en planten we voornamelijk (= 75 %) streekeigen bomen aan met de potentie om monumentaal te worden. Het aandeel dood hout willen we verhogen en landschapselementen beschermen en versterken we.

Een robuust watersysteem waar water en bodem sturend zijn

Vanuit het principe ‘water en bodem sturend’ ontzien we voor verdere verstedelijking (nieuwe woningbouwlocaties/ bedrijventerrein) de laaggelegen delen (zoals Vijfhoek Zuidoost). De lage delen langs de weteringen en kwelgebieden zijn in eerste instantie beschikbaar voor groenblauwe opgaven. We sturen

[14] Het soortenmanagementplan (SMP) regelt de bescherming van beschermde dier- en plantensoorten, zodat ruimtelijke ontwikkelingen zoals bouw of renovatie kunnen plaatsvinden zonder de wet te overtreden. Het bevat maatregelen, regels en afspraken om de leefomgeving van deze soorten te behouden en te verbeteren. Het is gebaseerd op een gebiedsgerichte ontheffing van de provincie Overijssel (Wet natuurbescherming).

daarbij op voldoende en streekeigen groen in de openbare ruimte en waar mogelijk ook op daken. We richten de leefomgeving zoveel mogelijk biodivers en gezond in. Daarom sturen we in te ontwikkelen gebieden waar mogelijk op het toepassen van een te ontwikkelen groennorm.

De hoge delen van het landschap hebben vaak een hoge archeologische verwachting. Daardoor lijken de principes van 'water en bodem sturend' bouwen te conflicteren met het archeologisch belang. Omdat archeologische vindplaatsen vaak niet het gehele gebied beslaan, maar slechts een deel hiervan, kunnen door archeologisch onderzoek in de ontwerpfase vindplaatsen worden ontzien. Ook bij het versterken van natuurwaarden en duurzaamheidsmaatregelen is tijdige aandacht voor archeologische waarden de sleutel tot het verenigen van belangen.

Een robuust en circulair watersysteem

Bij grootschalige nieuwbouwontwikkelingen sturen we op een robuust en circulair watersysteem. We onderzoeken of hemelwater hergebruikt kan worden in huis, bijvoorbeeld voor toiletspoeling en de wasmachine. Het huishoudelijk afvalwater wordt gescheiden van het hemel- en grondwater en getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Ook bij kleinschalige inbreidingen wordt huishoudelijk afvalwater separaat ingezameld en getransporteerd. We verplichten de infiltratie van regenwater op de locatie zelf of in de omgeving van aanwezige groenblauwe structuren. We sturen actief op 'ontharding' van de openbare ruimte, wat bijdraagt aan het tegengaan van hittestress, verdroging en wateroverlast. Op deze manier voorkomen we ook dat schoon regenwater onnodig naar de RWZI wordt afgevoerd. Daarnaast vinden we het belangrijk dat ieder huishouden minder water gaat gebruiken. Samen met de waterschappen, de provincie en het Rijk werken we toe naar een afname van het gemiddeld drinkwatergebruik van 129 naar 100 liter per persoon per dag.

De woningbouwopgave en de uitbreiding van bedrijventerreinen zorgt voor een toename in de afvoer van afvalwater. Om te voorkomen dat er een extra RWZI nodig is of dat de bestaande RWZI uit moet breiden, moeten we regenwater van het afvalwatersysteem blijven afkoppelen in de bestaande stad (gemiddeld 2,2 ha per jaar). Waar nodig onderzoeken we de mogelijkheid voor decentrale zuiveringen.

Ruimte voor de rivier

Rondom de Hoven, op het Stadsland en op een deel van het grondgebied van de gemeente Voorst, ligt een Rijksreservering voor een extra binnendijkse geul (bypass). In het proces 'Ruimte voor de Rivier 2.0' wordt vanuit het Rijk gekeken of de extra binnendijkse geul voor de afvoer van het IJsselwater nodig is en welke maatregelen daarbij horen. In het 'Project Ruimte voor de Rivier 2.0' wordt in de periode 2025-2029 de nut en noodzaak alsmede de opgave in beeld gebracht. Het Rijk zal de waterveiligheidsopgave mogelijk verbinden aan onze ambities op het gebied van woningbouw in een deel van het stadsland en/of een invulling met groenblauwe functies.

Inrichting en beheer van de openbare ruimte

Onze openbare ruimte vormt het decor van het dagelijks leven. Het is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, zich verplaatsen, ontspannen en ondernemen. Een goed ingerichte en beheerde openbare ruimte draagt bij aan de leefkwaliteit, gezondheid en identiteit van onze gemeente.

Bij het vormgeven, benutten en beheren van de openbare ruimte hanteren we de volgende uitgangspunten:
1. De leefomgeving in de hele gemeente is schoon, heel en veilig.
2. Bij de (her)inrichting van de openbare ruimte richten we ons op goede leefbaarheid, duurzaamheid, circulariteit, ecologie en onderhoudsvriendelijkheid.
3. Maximaal rendement in beleving van de openbare ruimte en het maken van economische en sociale verbindingen.
4. Ruimte voor initiatief van bewoners en ondernemers als bewonersinitiatief of als zelfbeheer, met het motto 'Wij de basis, u de plus'.
5. Regie op de openbare ruimte zowel boven- en ondergronds.
6. Vasthouden van het ruimtelijke DNA en de identiteit van Deventer in de openbare ruimte.

Bij het toevoegen van woningen in de gemeente zorgen we ervoor dat de openbare ruimte in gelijke mate meegroeit, zowel in kwaliteit als in omvang.

Cultureel erfgoed

Erfgoed heeft van zichzelf cultuurhistorische waarde, maar het kan ook waarde voor onze leefomgeving en voor verbinding hebben. Het inspireert bij toekomstige ontwikkelingen en verbindt de inwoners van Deventer met een gezamenlijk verleden. Het cultureel erfgoed waar deze omgevingsvisie betrekking op

heeft, bestaat uit monumenten, archeologische verwachtingszones en monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en immaterieel erfgoed voor zover dat een relatie heeft met de fysieke leefomgeving (bijvoorbeeld locaties voor carbidschieten).

Dit ruimtelijk (cultureel) erfgoed is de fysieke en immateriële uitdrukking van ontwikkelingen in de tijd. Deze ontwikkelingen, die zijn beschreven in het DNA (paragraaf 2.3), zijn zichtbaar in de ontwikkeling en opbouw van de stad, de dorpen, de wijken en het landelijk gebied. De zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed in het ruimtelijk domein is een wettelijke taak. Onze rol met betrekking tot dit cultureel erfgoed is om, naast het waarborgen van (wettelijke) bescherming, bij te dragen aan (ontwerp)uitgangspunten voor instandhouding, inpassing, transformatie en om te informeren en inspireren.

Erfgoed als onderlegger voor ontwikkelingen

In lijn met het leidende principe 'Verder bouwen aan cultuurhistorische gelaagdheid, ruimtelijke kwaliteit en samenhang' (paragraaf 3.2.2.) benutten we het bestaande erfgoed boven en onder de grond bij de ontwikkeling van Deventer. Dit betekent dat het erfgoed ook in de toekomst herkenbaar is als een integraal onderdeel van de huidige transities, zoals die in het landelijk gebied, in energie en in woningbouw. Het streven is dat nieuwe ontwikkelingen zich in de bestaande situatie nestelen en een nieuwe dimensie toevoegen. Voor een goede balans is het belangrijk om te weten wat vernieuwing betekent voor het karakter van het gebied, de wijk of het gebouw en hoe veranderingen zich verhouden tot de aanwezige (kern)waarden. Bij nieuwe ontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld gebiedsbiografieën worden gemaakt, die ingaan op de eigenheid van de plek.

Behoud van ons erfgoed door verandering mogelijk te maken

We streven ernaar archeologische- en erfgoedwaarden te behouden. Het blijft noodzakelijk om het erfgoed goed te beheren, te onderhouden en de kwaliteiten ervan onder de aandacht te brengen. Verduurzaming van het erfgoed is een actuele opgave. Essentieel voor langdurig behoud van erfgoed is dat het in gebruik blijft en een functie heeft. We streven daarbij naar goed evenwicht tussen behoud en ruimte voor ontwikkeling. Niet iedere functie kan behouden blijven en soms is een andere functie nodig dan de oorspronkelijke of in het omgevingsplan bepaalde functie, bijvoorbeeld bij vrijkomend religieus erfgoed of agrarisch erfgoed, of vanwege hoge monumentale waarden. We kunnen meewerken aan functiewijziging juist om monumentale en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen of karakteristieke panden of erven te behouden, bij te dragen aan de identiteit van een gebied en het beleefbaar te maken. We streven daarnaast naar een passende plek voor het behoud en beheer van de Deventer erfgoedcollecties.

Kennis en data over cultureel erfgoed is voor iedereen inzichtelijk

Door middel van de archeologische verwachtingskaart en erfgoedkaart maken we kennis en data over cultureel erfgoed voor iedereen inzichtelijk. Zo kunnen we het als inspiratie gebruiken bij transformaties en gebiedsontwikkelingen die klimaatopgaven, de landbouwtransitie en de circulaire economie stimuleren. Daarnaast geeft het beschikbaar stellen van erfgoedkennis de mogelijkheid (erfgoed)partijen, eigenaren, toeristen en dergelijke actiever te betrekken bij (de zorg voor) ons erfgoed.

Het 'Erfgoedkompas' geeft voor de omgevingsvisie globaal richting aan de waardering en het afwegingskader op gebiedsniveau op basis van een herleidbare onderbouwing per wijk. De grenzen van de deelgebieden zijn functioneel bepaald en kennen slechts een beperkte relatie met de landschappelijke ontwikkeling. Binnen bijna alle gebieden is sprake van grote verschillen in (archeologische en ruimtelijk) erfgoedwaarden. Een lagere waardering van een gebied laat zien hoe groot de rol van erfgoed en archeologie in een gebied is ten opzichte van andere gebieden. In vrijwel alle gevallen zullen uiteindelijk meer of minder voorwaarden in de gebieden gelden (vanwege de typen erfgoed, regelgeving en schaalniveaus-zoals rijkmonumenten, beschermde gezichten, monumentale details, sporen, archeologische verwachting, landgoed etc).

Erfgoedbeleid

Vanuit de ambities en actuele opgaven werken we aan actueel en passend erfgoedbeleid. De erfgoedwaarden worden vertaald naar een nieuwe integrale beleidssystematiek voor het omgevingsplan. Het uitgangspunt voor dit beleid is een breder instrumentarium te ontwikkelen voor de waardering en bescherming van cultureel erfgoed. Niet altijd door middel van behoudende regels of alleen op gebouwniveau, maar ook voor gebieden, structuren of een deel van een gebouw. Daarnaast zet het meer in op inspireren of informeren.

4.2.4 Kunst en cuktuur voor en door iederen

Culturele aantrekkingskracht

De unieke aantrekkingskracht van Deventer is de verbinding tussen historie en vernieuwing, tussen eigenwijze stedelijkheid en authentiek erfgoed, tussen 'de grote stad in het klein' en de weidse ommelanden. We streven ernaar om een authentieke, eigenwijze en altijd vernieuwende Hanzestad te zijn en te blijven. Dit doen we samen met onze organisaties, bewoners en creatieve makers. We willen de kracht en het verhaal van Deventer optimaal benutten en etaleren, waarbij historie, identiteit en toekomst samenkomen. Dit draagt bij aan een samenleving waarin iedereen zich thuis voelt en aan een aantrekkelijke gemeente voor zowel bewoners als bezoekers.

Kunst en cultuur als maatschappelijk goed

In Deventer vinden we dat iedereen van kunst, cultuur en recreatie moet kunnen genieten. We vergroten daarom de maatschappelijke betekenis van kunst en cultuur en dragen bij aan een inclusieve samenleving en sterke culturele sector. We verbinden het cultuurbeleid aan opgaven in het sociaal domein waarbij we cultuur dichtbij bewoners en vooral in de wijken en dorpen brengen. Dat zien we als een sociaal-maatschappelijke investering. Met het motto 'Geworteld in stad en land' geven we richting aan kunst, cultuur en erfgoed in de (openbare) ruimte. Dit doen we vanuit de ambitie om nieuwe waarden, ervaringen en verhalen toe te voegen en de eigenheid van Deventer te (h)erkennen, gebruiken en versterken.

Daarnaast investeren we in culturele voorzieningen die de leefbaarheid verbeteren en sociale netwerken versterken. Hiermee zorgen we voor een veilige en gezonde leefomgeving, passend bij het unieke DNA van de stad, de dorpen en het landelijk gebied. Deze investering leidt tot een culturele verbinding tussen generaties en verschillende sociale groepen. Een voorbeeld hiervan is de bibliotheek in de binnenstad: deze functioneert als huiskamer van de stad, waarbij er plek is voor leesbevordering, gemeenschapsvorming en maatschappelijke betrokkenheid.

Een creatieve economie: plekken voor makers en kunstenaars

Makers en kunstenaars dragen op verschillende manieren bij aan verbetering van de leefomgeving. Gebiedsontwikkeling wordt vaak op gang gebracht door activiteiten van makers en kunstenaars die zorgen voor aantrekkingskracht en levendigheid. Daarom wordt in gebiedsontwikkeling ruimte gemaakt voor ateliers evenals op bestaande plekken in de stad en in de dorpen. Dit zien wij als een directe investering in de creatieve economie van onze stad. Wij zien dat de inzet op een makers- en atelierbeleid leidt tot economische spin-offs in de vorm van nieuwe bedrijven, banen en verhoogde economische activiteit en bijdraagt aan het voorzieningenniveau en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor potentiële inwoners, zoals creatieve starters en 'mid-careers'.

Tentoonstellen van kunst en cultuur

Naast het creëren van plekken voor makers is het belangrijk dat we kunst en cultuur aan het publiek tonen. De culturele instellingen van Deventer zijn voornamelijk te vinden in Centrum&Schil. Ook in de toekomst is dit de plek waar de professionele kunst- en cultuursector gehuisvest is. Een voorbeeld hiervan is 'Podiumkunsten onder één dak'. De twee hoofdgebruikers, de Deventer Schouwburg en het Burgerweeshuis, hebben zich gecommitteerd om binnen stadscampus De Kien de mogelijkheden te onderzoeken om de diverse podiumkunsten in één gebouw aan de Keizerstraat onder te brengen. De locatie van deze ontwikkeling past binnen het versterken van de vitale binnenstad voor het aantrekken van diverse soorten bezoekers. Vanwege de ligging tegenover het station is het goed bereikbaar.

Kunst in de openbare ruimte

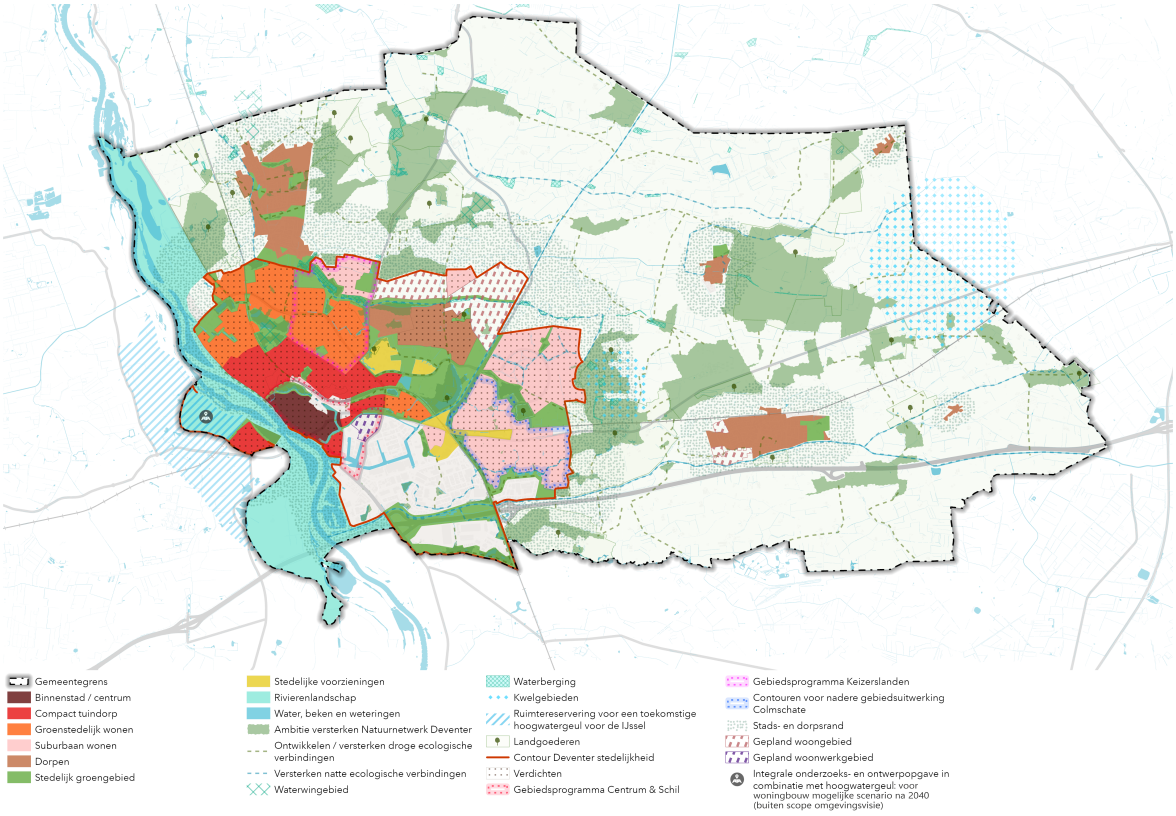
We hebben een rijke verzameling kunstwerken in de openbare ruimte die de geschiedenis en diversiteit van de stad weerspiegelen. Kunstwerken in de openbare ruimte verrijken de omgeving, brengen mensen samen en roepen emoties op. We (h)erkennen de ruimte, gebruiken en versterken die om met behulp van de kunst in de openbare ruimte bij te dragen aan de (be)leefbaarheid van de ruimte en de versterking van het DNA van Deventer. We verbinden makers met de openbare ruimte en voegen nieuwe waarden, ervaringen en verhalen toe. Om continuïteit te bieden aan het verhaal dat de kunst in de openbare ruimte in Deventer vertelt, wordt er optimaal samengewerkt en afgestemd bij gebiedsgerichte ontwikkelingen. In een vroeg stadium – middels de percentageregeling – kan kunst al meegenomen worden in het plan- en ontwerpproces, zodat het optimaal bijdraagt aan de (be)leefbaarheid van de openbare ruimte.

Deventer evenementenstad

Deventer staat ook bekend als evenementenstad dankzij vier beeldbepalende evenementen met landelijke uitstraling: Deventer op Stelten, de Boekenmarkt, het Dickens Festijn en de IJsselbiënnale. We werken met een herijking van het evenementenbeleid aan een evenwichtig aanbod van evenementen in Deventer evenementenstad. Daarbij is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, een specifiek aanbod voor jongeren en wordt de ruimtelijke kwaliteit – in de vorm van verschillende evenemententerreinen – benut. Vanuit een brede cultuuropvatting bieden we ook een plek aan evenementen die passen bij de historie, identiteit, of tradities van de stad of het dorp. Om Deventer als evenementenstad op de kaart te houden wordt de stad als etalage beter gebruikt en kunnen bepaalde evenementen worden verbreed of verplaatst naar andere delen van de stad. In het te herijken evenementenbeleid maken we op basis van locatieprofielen inzichtelijk wat voor soort evenement op welke plek het beste past. Ook de oriëntatie op een nieuw evenemententerrein kan onderdeel zijn van het evenementenbeleid.

4.2.5 Themakaart fijn wonen en samenleven

Themakaart Fijn wonen en samenleven



Themakaart samenleven

KuiperCompagnons / Gemeente Deventer

4.3 Duurzaam en toekomstgericht

4.3.1 Inleiding

Windroos Duurzaam en toekomstgericht

Duurzaam en toekomstgericht

KuiperCompagnons / Gemeente Deventer

Om een toekomstbestendige en duurzame gemeente te worden, zetten we vol in op de energietransitie, circulariteit en duurzame mobiliteit. We maken de stap van fossiele naar lokaal opgewekte duurzame energie, wat vraagt om ruimtelijke aanpassingen en een robuuste energie-infrastructuur. Door compact en collectief te bouwen, stimuleren we efficiënte energievoorzieningen en duurzame vervoersvormen, zoals fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. Tegelijkertijd nemen we als gemeente een actieve rol in het bevorderen van een circulaire economie, waarbij we aandacht hebben voor duurzaam bouwen, hergebruik van materialen en netbewust ontwerpen. Klimaatadaptatie en het benutten van lokale creativiteit en ondernemerschap vormen daarbij essentiële pijlers voor een veerkrachtige leefomgeving.

4.3.2 Energiesysteem van de toekomst

Doelstelling van de energietransitie

Het doel van de energietransitie is om de klimaatverandering door de opwarming van de aarde tot een halt te brengen. Om dit te realiseren hebben we de ambitie om in 2030 de CO_2-uitstoot te verlagen naar

55% (ten opzichte van 1990) en in 2050 klimaatneutraal te zijn. We weten dat de huidige doelstelling van onze Regionale Energiestrategie (RES) nog niet genoeg is om de ambitie van klimaatneutraal in 2050 te halen. Daarom onderzoeken we wat er verder nodig en mogelijk is. We werken in dit verband aan een duurzaam, robuust en rechtvaardig energiesysteem. We gaan bewust om met onze energie en gebruiken niet meer energie dan nodig. Het energiegebruik en de productie van energie stemmen we op elkaar af. Een deel van de energie die we nodig hebben, produceren we lokaal en op een duurzame manier. Daarnaast zorgen we voor een eerlijke verdeling van de lusten en lasten van de energietransitie.

Het gebruik van fossiele energiebronnen verminderen en vervangen

Als we minder energie gebruiken, hoeven we ook minder energie te produceren. We willen daarom met slimme oplossingen kijken hoe we ons energiegebruik kunnen verminderen. Bijvoorbeeld door huizen te isoleren, bedrijven te stimuleren hun bedrijfsprocessen efficiënter in te richten en minder niet-herbruikbare materialen en afvalstoffen te produceren.

Aan de gebruikerskant van de energieketen proberen we het bewustzijn te vergroten, bijvoorbeeld door:
- de verwarming een graad lager te zetten;
- meer circulair te leven:
  - minder nieuw te kopen;
  - meer lokaal te kopen;
  - repareren, delen, lenen en huren te stimuleren (in plaats van nieuw te kopen);
- Korter te douchen;
- vaker de fiets in plaats van de auto te pakken.

De overgang naar duurzamere mobiliteit is daarnaast een belangrijke randvoorwaarde om de CO_2-uitstoot omlaag te brengen.

Een duurzaam energiesysteem

We onderzoeken de mogelijkheden om lokaal duurzame energiebronnen te ontwikkelen als alternatief voor fossiele bronnen. Hierbij ondersteunen we lokale energie-initiatieven, bijvoorbeeld de productie van wind- en zonne-energie, biogas en groengas. Zo werken we aan het realiseren van het RES[15]-doel van 212 GWh duurzaam opgewekte elektriciteit in 2030. We kiezen voor energieproductie in het buitengebied, waarbij we rekening houden met de bestaande waardes en functies. Agrariërs kunnen producenten worden van energie, zoals wind, zon, bio- en groengas door middel van kleinschalige mono-mestvergisting en de verbouw van biobased isolatiematerialen. Ook faciliteren we zonne-energie op grote daken waar dat passend is voor het energiesysteem.

Onze bestaande gebouwde omgeving wordt aardgasvrij. We onderzoeken per gebied wat de beste techniek is om de gebouwde omgeving te verwarmen. Dit kan bijvoorbeeld met een warmtenet gevoed met aquathermie (warmte uit water) of ondiepe geothermie (warmte uit de aarde). Andere oplossingen zijn hybride of all-electric warmtepompen of duurzame gassen, zoals groene waterstof, biogas en groengas.

Voor uitbreidingslocaties voor woningbouw onderzoeken we de mogelijkheid om warmtenetten te realiseren. Alle nieuwbouw wordt CO_2-bewust gebouwd, onder andere door circulaire materialen te gebruiken. Daarnaast stimuleren we de ontwikkeling van slimme energiecombinaties, bijvoorbeeld door restwarmte in de gebouwde omgeving toe te passen of solar carports, waarmee parkeren met het opwekken van duurzame elektriciteit wordt gecombineerd.

Voor de verduurzaming van energie-intensieve bedrijven zetten we in op groene waterstof. De grootschalige inzet van waterstof biedt, naast de verduurzaming van de (maak)industrie in Deventer, ook kansen voor de gebouwde omgeving. Zo kan bij warmtenetten de piekvraag in de winter worden opgevangen met de inzet van groene waterstof. Ook verkennen we de optie om het bestaande aardgasnetwerk in de binnenstad over te zetten op waterstof. De benodigde waterstof kan lokaal geproduceerd zijn of geleverd worden via aftakking van het landelijke waterstofnetwerk. We onderzoeken of de restwarmte, die vrijkomt bij het lokaal produceren van waterstof, slim kan worden ingezet voor bedrijven of de gebouwde omgeving.

Ook mobiliteit en transport worden verduurzaamd. We stimuleren de transitie naar duurzamere vervoersvormen, zoals de fiets en collectief vervoer. Het gemotoriseerde vervoer dat overblijft, wordt geëlektrificeerd

[15] Nederland is ingedeeld in dertig regio's, waarin overheden, inwoners, bedrijfsleven, netbeheerders, energiecoöperaties en maatschappelijke organisaties samenwerken aan de energietransitie. Deventer is onderdeel van Energietafel West-Overijssel, dat eerder de naam Regionale Energiestrategie (RES) West-Overijssel had.

of stapt over op een duurzame brandstof. Ook het vrachtvervoer stapt over op een duurzaam alternatief: elektriciteit, groengas of groene waterstof. Hiertoe ontwikkelen we de benodigde infrastructuur, zoals een snellaadplein voor elektrische vrachtwagens. In de haven wordt het mogelijk om groene waterstof te tanken als duurzame brandstof voor de binnenvaart.

Een robuust energiesysteem

We werken aan de robuustheid van het energiesysteem om op elke moment van de dag voldoende energie beschikbaar te hebben. Hiervoor moet de energie-infrastructuur, zoals kabels, leidingen en installaties voor opslag en conversie, nu en in de toekomst op orde zijn. Zo verzwaren we het elektriciteitsnet om de elektrificatie van het energieverbruik op te vangen. Ondergronds worden hiervoor elektriciteitskabels vervangen. Bovengronds worden extra laag- midden- en hoogspanningsstations geplaatst. Voor de benodigde energie-infrastructuur, zoals een derde hoogspanningsstation, reserveren we ruimte. Dit doen we omdat de noodzaak voor deze ruimtereservering in heel Deventer en nog een lange tijd speelt. Zo loopt de uitbreiding van het elektriciteitsnet nog tot 2035. Het energieverbruik in Deventer stijgt door de toename van inwoners en bedrijvigheid. Dit vraagt extra inzet om de robuustheid van het energiesysteem op peil te houden. Om de extra belasting op het energiesysteem te beperken, werken we vanuit een aantal principes. Bij de locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen, voor zowel woningbouw als bedrijventerreinen, zien we het energiesysteem als een leidend criterium. Daarnaast reserveren we bij de uitwerking van het project ruimte voor de ondergrondse en bovengrondse energie-infrastructuur. Nieuwe gebouwen, woningen en wijken bouwen we netbewust. Dat betekent dat we de (netto) belasting op het elektriciteitsnet beperken en het gebruik spreiden over de dag en nacht. We sturen bij woningbouw op een hoge woningdichtheid, zodat collectieve energievoorzieningen, zoals warmtenetten, zo efficiënt mogelijk kunnen worden gerealiseerd. Bij het ontwerpen van de gebouwen houden we rekening met passieve maatregelen om het energieverbruik laag te houden. Voorbeelden van zulke maatregelen zijn de oriëntatie en grootte van ramen, overstekken, bouwmassa, glastype en het gebruik van ventilatie. De gebouwen moeten zoveel mogelijk voorzien in de eigen energiebehoefte. Bij nieuwbouw beperken we de CO_2-uitstoot zoveel mogelijk, zowel tijdens de bouwfase als tijdens het gebruik van de woning. Dit doen we door het werken met circulaire en biobased bouwmaterialen te stimuleren.

Een rechtvaardig energiesysteem

Dat het energiesysteem verandert, heeft gevolgen voor de inwoners van Deventer. Zo ontwikkelen we binnen de gemeente windmolens en zonneparken om lokaal duurzame energie op te wekken. Deze installaties kunnen overlast veroorzaken bij de mensen die in de buurt wonen, werken of voorbijkomen. Tegelijkertijd biedt het nieuwe energiesysteem kansen. Inwoners kunnen meedoen met het ontwikkelen van lokale energie-initiatieven. Bij lokale energie-initiatieven is een deel in eigendom van mensen die in de omgeving wonen. Zij kunnen meeprofiteren van de opbrengsten. In Deventer streven we naar minimaal 50% lokaal eigendom bij zon- en windprojecten die een grote impact hebben op de fysieke leefomgeving. Met het oog op een gelijke toegang tot energie stimuleren en faciliteren we ondernemers en inwoners bij het realiseren van collectieve energieoplossingen. Denk daarbij aan productie, opslag en warmtevoorzieningen, waarin inwoners en bedrijven op gebiedsniveau energie met elkaar kunnen delen, zoals in een energiegemeenschap. Hiermee verdelen we de lusten en de lasten van de energietransitie.

Met het investeren in de hele energieketen, vergroten we de kans op investeringen van andere overheden en netbeheerders in de energie-infrastructuur. Dit komt ten goede aan de energiebeschikbaarheid en daarmee het vestigingsklimaat voor bedrijven en inwoners.

4.3.3 Circulaire samenleving

Deventer circulair: lokaal, biobased en toekomstbestendig

De circulaire samenleving draagt bij aan het verminderen van grondstoffenschaarste, geopolitieke afhankelijkheid en klimaat-, energie-, stikstof-, biodiversiteits- en waterproblemen. In 2040 zijn we op weg richting 100% circulair (met als tussenstap 50% circulair in 2030). We zijn circulair in de manier waarop we onze leefomgeving inrichten: hoe we bouwen, de openbare ruimte inrichten en omgaan met goederen. Dit zijn de thema's waar we de meeste invloed op hebben, de meeste impact kunnen behalen en waar iedereen mee in aanraking komt. Het ene thema zet meer in op levensduurverlenging en hergebruik, het andere leent zich beter voor biobased oplossingen. Het draagt allemaal bij aan het verminderen van uit de aarde gewonnen materialen, zoals metalen, mineralen en fossiele grondstoffen.

We werken met partners aan realisatie van een efficiënt ecosysteem van grondstoffen. Het centrale Materialendepot[16] biedt daarin ruimte voor inzameling, ordenen en opnieuw beschikbaar maken van materialen en grondstoffen. Deze kunnen worden ingezet in de openbare ruimte en de bouw, maar ook inwoners kunnen gebruik maken van het centrale Materialendepot. Verspreid door de stad werken we aan kleinere circulaire hubs met tweedehands bouwmaterialen. Deze hubs zijn daarnaast meer gericht op goederen.

Deventer bouwt aan een actieve plek in de biobased economie met ketens voor biobased grondstoffen en materialen. Een netwerk van telers in het buitengebied levert grondstoffen (vezels en hout) aan de biobased verwerkende bedrijven (industrie). De producten die worden gemaakt, kunnen worden toegepast in de bouw en de openbare ruimte. De regionaal geteelde biobased grondstoffen kunnen ook worden verwerkt in bioplastics en textiel.

Openbare ruimte

In de openbare ruimte zijn we in 2040 circulair bij het inrichten, beheren en renoveren. Het gaat om hergebruik van grondstoffen, zoals beton en asfalt (recylcaat), maar ook om hergebruik van materialen voor straten, stoepen, riolering en straatmeubilair. We monitoren de kwaliteit van het materiaal en beoordelen of renovatie echt nodig is. Bij groenaanleg en groenbeheer zetten we vrijgekomen hout, bijvoorbeeld uit elementen en houtkap, in voor renovatiewerkzaamheden en voor het maken van hoogwaardig straatmeubilair. De ontwikkeling van de openbare ruimte in nieuwe projecten en gebiedsontwikkelingen wordt vanzelfsprekend circulair uitgevoerd, zowel boven als onder de grond. Waar mogelijk doen we dat met lokale teelt van hout en biobased materialen uit de oogstgebieden in het landelijk gebied en uit het eigen areaal in de stad. Ook bieden we ruimte aan initiatieven voor deze teelten, voedselbossen en moestuinen, mits deze niet in het natuurnetwerk (NNN) en Natura 2000-gebieden plaatsvinden. Daarnaast moeten deze teelten een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit.

Bij het inrichten van de openbare ruimte hanteren we circulaire ontwerpprincipes. Dit betekent ook dat we circulair aanbesteden en bouwen en materialen hergebruiken in elke sector. We bieden inwoners, bedrijven en organisaties de mogelijkheid om op een circulaire manier te handelen. Dit doen we door kennis over circulair handelen te delen, te stimuleren en te faciliteren. We bouwen aan circulaire gebieden, gebouwen en infrastructuur door het slim en lang gebruiken van nieuwe materialen of hergebruik van bestaande materialen. Maar ook door maximaal gebruik te maken van natuurlijke bouwmaterialen, zoals hout, vlas, stro en hennep.

Bouwen

De bouw gebruikt 50% van alle grondstoffen die jaarlijks in de gemeente verbruikt worden. Daarom streven we naar het realiseren van de geplande woningen in toenemende mate op circulaire wijze. In ons eigen vastgoed geven we daarin het goede voorbeeld. Zo streven we stevige circulaire ambities na in onze onderwijshuisvesting. We ondersteunen inwoners bij het delen van hun woning door initiatieven, zoals woningsplitsing onder voorwaarden toe te staan. Bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen onderzoeken we de mogelijkheden voor optoppen en voor de verduurzaming van de woningvoorraad kiezen we voor materialen met minder milieu-impact en zorgen we voor maximaal hergebruik van materialen. Door gezamenlijk afspraken te maken met partijen, innovatieprikkels te geven en initiatieven in de keten te ondersteunen, werken we toe naar een nieuwe maakindustrie en toekomstbestendige economie, waarbij agrariërs in het landelijk gebied toeleveranciers worden voor de bouwers in de stad. We streven ernaar meer prefab woningen te bouwen om de snelheid te verhogen en de afhankelijkheid van de arbeidsmarkt te verminderen.

Goederen

De gemeente ondersteunt initiatieven die het voor inwoners mogelijk maken om circulair te handelen. Circulair handelen betekent spullen delen, lenen, ruilen, huren, repareren of doneren. Zo werken we aan deeltuinen, deelauto's en circulaire hubs waar men terecht kan voor de inname en verkoop van tweedehands spullen en reparatie. Denk aan repaircafés en het Circulair Ambachtcentrum. Door het streven naar een netwerk van circulaire ondernemers en initiatieven kan een ecosysteem gevormd worden waarbinnen materialen en goederen circulair rondgaan. Dit kan ook bijdragen aan het versterken van de sociale cohesie. Daarnaast hebben we als gemeente direct invloed op de inkoop van goederen voor de bedrijfsvoering.

[16] Een materialendepot is een platform of fysieke locatie waar gebruikte materialen, producten of grondstoffen worden opgeslagen en gedeeld voor hergebruik. Deze systemen bevorderen de circulaire economie door materialen een tweede leven te geven, in plaats van ze als afval te beschouwen. Bedrijven en organisaties kunnen materialen terugsteken in de keten, waardoor kosten worden bespaard en de ecologische impact wordt verminderd.

Hiermee kunnen we heel direct impact maken door circulair in te kopen en na te denken of aanschaf van bepaalde spullen wel nodig is of dat ze langer gebruikt of refurbished (opgewaardeerd) kunnen worden.

In een circulaire samenleving bestaat afval niet. Daarom sturen we op het verminderen van afval en voedselverspilling met als doel dat in Deventer maximaal 20 kg voedsel per jaar per inwoner wordt verspild. Door PMD, GFT en textiel goed te scheiden en schoon in te zamelen, worden deze hoogwaardig gerecycled en gebruikt. Zo zetten we grondstoffen maximaal in op lokale en regionale schaal, ter bevordering van innovatie en circulariteit.

Bedrijven

We hebben als doel het economische systeem én het denken en handelen van bedrijven te veranderen. Hierdoor ontstaat er ruimte voor circulaire initiatieven, nieuwe ketens en allianties en streven we naar verantwoord gebruik van onze grondstoffen. Verdergaande afvalscheiding en het tijdelijk opslaan en verwerken van materialen, grondstoffen of producten moeten voldoende ruimte krijgen in onze stad en regio. Met de economische regio Stedendriehoek als primair verzorgingsgebied willen we de Deventer binnenhaven ontwikkelen als circulaire haven en als spil in de verwerking en 'verwaarding' van afval en grondstoffen. Om zo de Deventer binnenhaven te positioneren als onderscheidende functionele vestigingsplaats voor de maakindustrie, logistiek en agrofood in de hogere milieu categorieën (HMC).

4.3.4 Duurzame mobiliteitsvormen

Mobiliteit als onderdeel van een vitale samenleving

Mobiliteit is geen doel op zich. Het staat ten dienste van een breed scala aan maatschappelijke doelstellingen en een vitale samenleving. Het stelt mensen in staat te werken, sociale contacten te onderhouden en vrije tijd door te brengen. We streven naar een gemeente, waarin lopen, fietsen en publieke mobiliteit[17] voorop staan. Vanwege het grote verzorgingsgebied van Deventer hebben we ook oog voor de bereikbaarheid met de auto.

Een duurzaam mobiliteitssysteem

De groei van de stad betekent ook een intensiever gebruik van het wegennet en daarmee een vergroting van de uitdaging om de leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid op orde te houden. Daarom zetten we nog sterker in op een duurzaam mobiliteitssysteem. De inrichting van de stedelijke buitenruimte sluit naadloos aan op het STOMP-principe wat betekent dat we nog meer prioriteit geven aan '**S**tappen', '**T**rappen', '**O**penbaar vervoer' en '**M**obility as a Service' (bijvoorbeeld deelmobiliteit) ten opzichte van de '**P**ersonenauto'. De nadruk ligt daarbij niet op het uitsluiten van autoverkeer, maar op het ordenend inzetten van ruimte: het juiste vervoermiddel op de juiste plek. Dit doen we in samenhang met het dakpanprincipe, waarin stedelijke functies als wonen, werken, mobiliteit en groen elkaar in lagen overlappen. Binnen deze gelaagdheid zorgen de 'dakpannen' voor een efficiënte verkeersstructuur rond de stad, terwijl de radialen de verbinding vormen tussen het centrum, de wijken en de voorzieningen. Ons landelijke gebied willen we zoveel mogelijk bereikbaar en leefbaar houden door nog meer in te zetten op veilige en directe fietsroutes tussen de kernen en met de stad.

Groene, gezonde en veilige (langzaam)verkeerroutes

Waar mogelijk verlagen we de maximumsnelheid van autoverkeer. Dit draagt bij aan verkeersveiligheid, vermindert geluidsoverlast en maakt het mogelijk rijstroken en verharding te versmallen. De vrijgekomen ruimte benutten we voor vergroening, waterberging, schaduwplekken en brede fiets- en voetpaden. Zo versterken we de klimaatbestendigheid en de belevingswaarde van deze routes, en geven we invulling aan het STOMP-principe in zowel mobiliteit als inrichting.

De radialen zijn de historische verbindingen tussen de binnenstad, de omliggende wijken en de dorpen. Deze richten we in als groene, klimaatadaptieve corridors waar vergroening en langzaam verkeer hand in hand gaan. De openbare ruimte langs deze radialen wordt vormgegeven met bomen, biodiverse bermen en schaduwplekken met een natuurlijke verblijfskwaliteit. De nadruk ligt op comfort, veiligheid en beleving voor voetgangers en fietsers, én op het zichtbaar en functioneel maken van ecologische verbindingen. De radialen dragen bij aan een logisch, herkenbaar en robuust netwerk van trage routes, die ook sociale interactie en mentale gezondheid bevorderen. Op plekken waar een kwetsbare verkeersdeelnemer gemotoriseerd verkeer kruist, vergroten we de verkeersveiligheid onder andere door te zorgen voor een over-

[17] Publieke mobiliteit is: een optimale mix van alle openbare vervoersvormen, waar de overheid én markt een rol inneemt en waarvoor reizigers niet een eigen vervoermiddel kunnen of willen gebruiken.

zichtelijke verkeerssituatie, in enkele gevallen ongelijkvloerse kruisingen aan te leggen, wegen te versmallen en snelheden omlaag te brengen.

Collectieve mobiliteit

Collectieve vervoersvormen, zoals het openbaar vervoer, deelmobiliteit en doelgroepenvervoer, brengen we gemeentebreed zoveel mogelijk onder de paraplu van publieke mobiliteit. Noaberschap en inclusiviteit kunnen hiermee hand in hand gaan met een betere mobiliteit van iedereen. Mobiliteit is bij uitstek iets wat niet bij een (gemeente)grens ophoudt. Daarom werken we aan een breed aanbod van (deel)vervoersvormen in regionaal verband.

De samenleving verandert, en zo ook de manier waarop er naar mobiliteit wordt gekeken. Vanuit deze blik evenals een kostenperspectief verschuift de nadruk van bezit van een voertuig naar het gebruikmaken van een voertuig (Mobility as a Service). Als gemeente faciliteren we deze wenselijke ontwikkeling door onder andere plaatsen te reserveren voor deelauto's in onze wijken en dorpen en ons hard te maken voor een kwalitatief deeltweewieleraanbod.

Verminderen, veranderen en verschonen van mobiliteit

Inzet op duurzame mobiliteit betekent ook het hanteren van de Trias Mobilica: verminderen, veranderen en verschonen van mobiliteit. We gaan dus ook meer ruimte bieden aan collectieve, slimme laadpleinen en snellaadlocaties voor logistiek laden. We voeren een Zero Emissiezone in om onze stadslogistiek te verduurzamen. Het doel is het verschonen van ons mobiliteitssysteem en het verbeteren van de luchtkwaliteit.

Meer 'ademruimte' voor de stad aan de IJssel

De historische ligging van Deventer aan de IJssel willen we voorzien van een ruimtelijke structuur die past bij een optimale beleving van dit unieke stukje Nederland. Het maximaal ruimte bieden aan de fietser en voetganger langs de oostzijde van de IJssel en tegelijkertijd kansen geven aan de verdere verdichting van de stad willen we combineren met de aanleg van een extra IJsselbrug aan de noordzijde van de stad (bestemd voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer). De beoogde ligging in het verlengde van de Roland Holstlaan met aan de westzijde een aantakking op het rijkswegennet (A1/A50) maakt de weg vrij voor een meer 'ademende' stad aan de IJssel. Dit is onderdeel van een verkenning naar een derde brug die we samen met Rijk en regio Stedendriehoek uitvoeren. Als het door andere verkeersmaatregelen mogelijk wordt om meer ademruimte voor de stad aan de IJssel te creëren, willen we niet wachten op de aanleg van een derde brug. Zodra de mogelijkheden zich voordoen, gaan we daar direct mee aan de slag. De vergaande ruimtelijke consequenties van een dergelijke ingreep en de relatie met de eventuele bypass (extra binnendijkse geul) van de IJssel vragen om een zorgvuldig afwegingsproces met de regiogemeenten en hogere overheden. Met de aanleg van een extra IJsselbrug aan de noordzijde ontstaat de mogelijkheid om de bestaande Wilhelminabrug verder af te waarderen voor autoverkeer. De ruimte die hierdoor aan beide zijden van de IJssel ontstaat, komt ten goede aan een betere leefkwaliteit langs de provinciale weg N344, in zowel de gemeente Voorst als de historische binnenstad van Deventer.

Parkeren

Parkeerbeleid is geen doel op zich, maar een instrument dat kan worden ingezet om de bereikbaarheid van bestaande en nieuwe functies te optimaliseren, de omgeving tegen ongewenste parkeeroverlast te beschermen en de integrale gemeentelijke doelstellingen en ambities te concretiseren.

We willen de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Vrijspelen van parkeerruimte ten gunste van andere functies, kan daaraan bijdragen. De mobiliteitstransitie geeft alternatieven voor privé autogebruik. Het parkeerbeleid gaat over parkeren van auto's én het stallen van fietsen, waarbij we mensen verleiden per beweging een bewuste mobiliteitskeuze te maken.

Parkeerbeleid is afhankelijk van de omgeving. De aanpak verschilt daarom per zone. In de binnenstad is de meeste regulering noodzakelijk en in de dorpen is weinig tot geen regulering nodig. De insteek hierbij is 'vrij parkeren als het kan, reguleren als het moet'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt een parkeereis gesteld die op actuele, landelijke kencijfers is gebaseerd. Parkeren op eigen terrein is de basiseis om de kans op verhoging van de parkeerdruk in de omgeving te voorkomen. Met name bij inbreiding en ligging bij stations bieden de kengetallen mogelijkheden voor een parkeernorm die - in combinatie met goede fietsvoorzieningen – een ander, duurzamer mobiliteitsgebruik stimuleert.

Parkeerbeleid kent ook een duidelijke ondergrens van realisatie voor noodzakelijke doelgroepen, bijvoorbeeld voor minder validen, logistiek en bezorging en deelmobiliteit. Specifiek voor bezoekers aan de

binnenstad en recreanten houden we de parkeergelegenheid op orde, om de economische vitaliteit van de gemeente te borgen.

Versterken van de bereikbaarheid over het spoor en het water

Deventer heeft de potentie om de functie als (boven)regionaal spoorknooppunt te versterken. Samen met het Rijk zetten we daarom in op de aanleg van onder andere een vierde perron voor intercitystation Deventer voor extra afhandelingscapaciteit. De uitstekende verbindingen voor reizigers naar Zwolle, Enschede, Arnhem-Nijmegen, Amsterdam en Berlijn krijgen hiermee een robuuste impuls. Goederenvervoer per spoor is wat ons betreft ondergeschikt aan dit streven. Onze lobby is erop ingericht om een dedicated verbinding te realiseren via een noordelijke aftakking van de Betuweroute om het toenemende goederenvervoer goed te kunnen faciliteren en door minder dichtbevolkt gebied, zodat het huidige spoor beschikbaar blijft voor personenvervoer. Ook onderdeel van de lobby is de verdubbeling van het spoor tussen Deventer en Zwolle ten behoeve van een robuustere treindienstregeling voor intercitytreinen en aansluiting op de Berlijnlijn. Dit draagt bij aan het versterken van Deventer als bovenregionaal openbaar vervoersknooppunt.

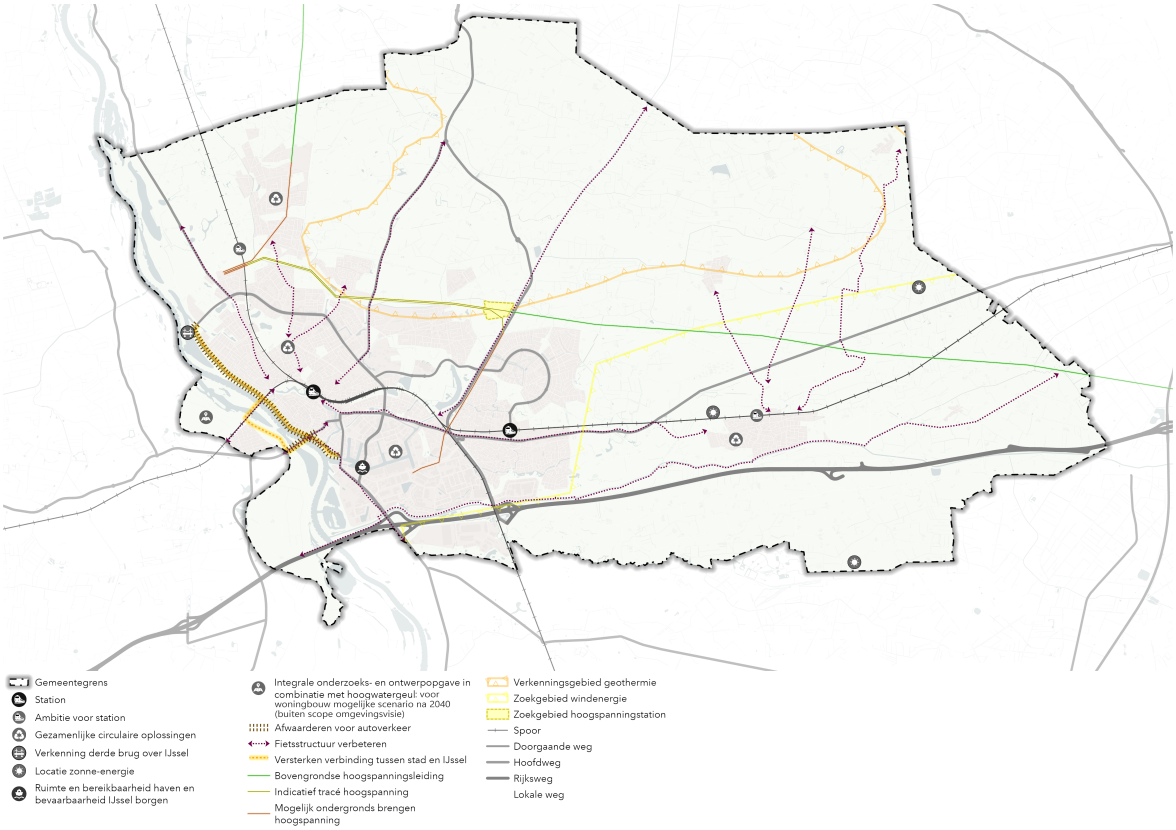
De stationsomgeving is een belangrijke katalysator voor duurzame stedelijke ontwikkeling in de Centrum&Schil en Deventer als geheel. Het belang van overslag op de binnenvaart zal richting de toekomst, onder andere vanwege toenemende goederenstromen in de circulaire economie en congestie op het verkeersnet, naar verwachting stijgen. We zetten in op een goede bereikbaarheid over water, zodat meer watergebonden bedrijven zich in Deventer vestigen en we een bijdrage kunnen leveren aan de circulaire economie. Daarnaast levert vervoer over water een lagere CO_2-uitstoot dan vervoer over de weg. De bevaarbaarheid van de rivieren en kanalen is hierbij wel een belangrijke randvoorwaarde. In de regio Stedendriehoek zijn dit de IJssel en het Twentekanaal.

Doorontwikkeling van de Port of Deventer

De beroepshaven van Deventer, de Port of Deventer, ligt niet alleen naast de historische binnenstad, maar ook aan de rijksweg A1 en de North Sea Baltic Corridor, één van de verbindingen in het Europese logistiek TEN-T netwerk. De Port of Deventer draagt zorg voor de haveninfrastructuur en bevordert een multimodale bereikbaarheid. Voor een verdere verduurzaming van het goederenvervoer hebben we als gemeente recent geïnvesteerd in de aanleg van een containeroverslag en een extra wachtplaats in de vijfde havenarm. Het zal met het oog op de ambities om het potentieel van de beroepshaven beter te benutten ook nodig zijn om de Prins Bernhardsluis te moderniseren, zodat deze toegankelijk wordt voor de nieuwe generatie binnenvaartschepen. Door de HMC-industrieën in dit gebied te clusteren, ontstaan ook voordelen op het gebied van (gezamenlijke) duurzame energieopwekking en -deling, innovatie en transport van goederen en grondstoffen.

4.3.5 Themakaart duurzaam en toekomstgericht

Themakaart duurzaam en toekomstgericht



Themakaart duurzaam en toekomstgericht

KuiperCompagnons / gemeente Deventer

4.4 Gezonde leefomgeving

4.4.1 Inleiding

Windroos gezonde leefomgeving

Gezonde leefomgeving

KuiperCompagnons / Gemeente Deventer

We sturen op een gezonde leefomgeving en hanteren hiervoor de zes dimensies van positieve gezondheid. We delen en richten de fysieke leefomgeving zo in dat bewegen en gezonde keuzes gestimuleerd worden. We beschermen en stimuleren de veiligheid en gezondheid van inwoners door een afgewogen toedeling van functies aan locaties in de gemeente. Hiermee geven we invulling aan het voorzorgsbeginsel, zoals voorgeschreven in artikel 3.3 van de Omgevingswet. In woonomgevingen met een sterkere vergrijzing en belangrijke voorzieningen zetten we nog zwaarder in op het belang van voetgangers en fietsers en op de beschikbaarheid en toegankelijkheid van openbaar vervoer, zodat mensen mobiel kunnen blijven.

Mentaal welbevinden

We willen de fysieke leefomgeving zo indelen en inrichten dat dit bijdraagt aan de mentale gezondheid, het erbij horen, het voorkomen van eenzaamheid en het versterken van de weerbaarheid en het veiligheidsgevoel. Groen, natuur en biodiversiteit (en de beleving daarvan) benutten we als waarden die bijdragen aan de mentale gezondheid. In ruimtelijke ontwikkelingen gaan we zorgvuldig om met het DNA, de bestaande kwaliteiten en identiteit, van een gebied. Dit draagt bij aan het ‘thuisgevoel’ van onze inwo-

ners. We hebben daarbij extra aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving als er sprake is van meer 'hinder/overlast' voor kwetsbare inwoners met minder keuzemogelijkheden.

Aandacht voor zingeving

Het moet voor iedereen mogelijk zijn om zichzelf te ontwikkelen. Kinderen moeten, onafhankelijk van in welke wijk of dorp ze geboren zijn, dezelfde kansen hebben. Daarom sturen we op gemengde wijken en buurten om ontmoeting tussen inwoners met verschillende leefstijlen, leeftijden en opleidingsniveaus te stimuleren. Door een mix van wonen en werken kunnen nieuwe kansen voor inwoners ontstaan.

Verbeteren van de kwaliteit van het leven

Ruimtelijke kwaliteit met aantrekkelijke plekken om te kunnen verblijven dragen bij aan de kwaliteit van leven van onze inwoners en bezoekers. Mede om die reden hechten we veel waarde aan waardevolle groene verblijfsgebieden in de directe woon- en leefomgeving. Het 'Deventer landschap en stad in balans' is een van de leidende principes van de omgevingsvisie.

Mogelijkheden om mee te doen

Door in te zetten op gemengde en gevarieerde buurten wordt samenleven optimaal gestimuleerd en gefaciliteerd. Inwoners ontmoeten elkaar en kunnen meedoen in de samenleving door onderdeel te zijn van sociale netwerken. Maatschappelijke voorzieningen, zoals buurthuizen, speeltuinverenigingen en sportverenigingen zijn belangrijke voorzieningen in de gemeente voor ontmoeting, sociale cohesie, sporten en bewegen.

Dagelijks functioneren

We willen de fysieke leefomgeving zo indelen en inrichten dat inwoners goed in hun dagelijkse levensbehoeften kunnen voorzien. Maar ook zo dat naar elkaar omzien (noaberschap) gestimuleerd wordt en waar nodig professionele zorg bereikbaar is. Voor het dagelijks functioneren is het met name voor ouderen belangrijk dat dagelijkse voorzieningen op loop- en fietsafstand bereikbaar zijn of met openbaar vervoer bereikbaar zijn. Zorgvoorzieningen willen we evenwichtig over de gemeente verdelen.

4.4.2 Beleefbare voorzieningen die verbinden

Een breed voorzieningenaanbod

Als gemeente vinden we het belangrijk dat er voldoende voorzieningen zijn in de wijken, buurten en dorpen. Dit zijn niet alleen winkels en zorgvoorzieningen, maar ook buurthuizen, speeltuinen, scholen en sportverenigingen. In Deventer zijn ongeveer 30 buurt- en dorpshuizen en speeltuinverenigingen, vijf sporthallen en tien sportparken. Maar voor sommige voorzieningen is er een tekort aan ruimte, zoals voor kinderopvang. Een belangrijk uitgangspunt is dat de 'basis op orde' is bij deze voorzieningen: de financiën, voldoende bestuurders, exploitatie en vrijwilligers.

Samen met ouders en maatschappelijke partners in kinderopvang, welzijn, jeugdhulp, zorg en sport, helpen onderwijsprofessionals kinderen en jongeren opgroeien tot verantwoordelijke volwassenen die actief meedoen in onze samenleving. Goed onderwijs, vraagt om goede (gebouwde) voorzieningen, zoals schoolgebouwen, sportvoorzieningen en een goed ingerichte buitenruimte, niet alleen nu, maar ook in de toekomst. Gemeente en schoolbesturen staan hier samen voor aan de lat. Dat doen we volgens de 5 pijlers: (1) Goede en passende gebouwen voor ieder kind en iedere jongere, het liefst in de eigen wijk of in het eigen dorp. (2) Elke school is ook een kansrijke ontmoetingsplek. (3) Schoolgebouwen maken het onderwijs van nu en morgen mogelijk. (4) Schoolgebouwen zijn duurzaam en gezond. (5) Gemeente en schoolbesturen werken slim samen. Dit betekent onder andere gebiedsgericht programmeren en meerjarig met elkaar kijken naar de opgave.

De gemeente ondersteunt initiatieven die het voor inwoners mogelijk maken om circulair te handelen. Circulair handelen betekent spullen delen, lenen, ruilen, huren, repareren of doneren. Zo zijn er deeltuinen, deelauto's en circulaire hubs waar men terecht kan voor de inname en verkoop van tweedehands spullen en reparatie, zoals dat kan bij de repaircafés en het Circulair Ambachtcentrum. Deze plekken dragen bij aan verbinding in de buurt.

Maatschappelijke voorzieningen op maat

In elke wijk en in elk dorp beschrijft een sociale agenda de activiteiten die aansluiten bij de behoeften van de wijk of het dorp. Elke wijk en elk dorp in Deventer is anders, daarom gebruiken we geen blauwdruk,

maar zetten we in op maatwerk. We gebruiken een monitor om een goede analyse van de wijk of het dorp te maken. Met deze analyse kunnen we, op sociaal gebied, maatwerk bieden in elke wijk en elk dorp. Als gemeente ondersteunen we buurt- en dorpshuizen en speeltuinverenigingen met subsidie, huisvesting en samenwerkingen. Het beleidskader 'Goede voorzieningen in de buurt' geeft hier richting aan. We werken aan het vitaler maken van sportverenigingen, zodat deze toekomstbestendig zijn en kunnen bijdragen aan maatschappelijke thema's. Ook stimuleren we samenwerking en het clusteren van (sport)voorzieningen, zodat we deze plekken beter kunnen benutten.

We streven naar een volwaardig en passend voorzieningenniveau voor nu en in de toekomst. Het voorzieningenniveau groeit mee met het aantal inwoners. We sturen actief om het voorzieningenniveau op peil te houden en zorgen dat er voldoende maatschappelijke voorzieningen zijn en deze ook nabij aanwezig zijn. Vanuit gemeentelijke voorzieningen zoals onderwijshuisvesting, combineren we functies op een ruimtelijk efficiënte manier. De voorzieningen dragen bij aan de (mentale en fysieke) gezondheid van inwoners, het laagdrempelig ontmoeten, recreëren en bieden ondersteuningsmogelijkheden. We werken aan voorzieningen op stad-, wijk- en dorpsniveau. We versterken en zorgen zoveel mogelijk voor voldoende huisartsenzorg, tandzorg, kinderopvang en fysiotherapie in de nabijheid van elke inwoner. We voeren geen actief beleid op initiatieven, maar hanteren maatwerk en zijn (zeer) terughoudend met transformaties waarbij ruimte voor maatschappelijke voorzieningen verloren gaat. Bij gebiedsontwikkelingen en woningbouw houden we bij de programmering rekening met de (groeiende) behoefte aan de genoemde maatschappelijke voorzieningen, waaronder onderwijshuisvesting.

Commerciële voorzieningen in de binnenstad, wijk-, buurt- en dorpscentra

Ook commerciële voorzieningen, zoals horeca en detailhandel spelen een essentiële rol in het dagelijks leven van onze inwoners en bezoekers en zijn in grote mate bepalend voor de beleving en uitstraling van de Deventer binnenstad, de wijkcentra en de dorpskernen. Ze zorgen naast een basisbehoefte en de nodige werkgelegenheid voor levendigheid, bieden ontmoetingsplekken en versterken de economische structuur van onze gemeente. Tegelijkertijd staan deze sectoren onder druk door ontwikkelingen, zoals online winkelen, veranderend consumentengedrag, stijgende kosten en personeelstekorten. Ook opgaven rond duurzaamheid, bereikbaarheid en ruimtegebruik vragen om een heldere koers.

In de wijk-, buurt- en dorpscentra bieden we ruimte voor de ontwikkeling en vernieuwing van de commerciële voorzieningen. Hiervoor werken we flexibeler beleid nader uit. We streven naar het op peil houden van het commerciële voorzieningenniveau en het zoveel mogelijk behouden van de 'pantoffelafstand' door het beschermen van de fijnmazige structuur. Gezien de marktontwikkelingen is dit een stevige opgave. Bij woningbouwontwikkelingen zal steeds goed gekeken moeten worden waar deze (nieuwe) bewoners terecht kunnen voor hun voorzieningenbehoefte. De voorkeur gaat uit naar het versterken van de bestaande wijk-, buurt en dorpscentra. Als dit vanwege een gebrek aan (uitbreidings)ruimte bij de bestaande centra, een te grote afstand of te groot wordende (parkeer)druk niet mogelijk of wenselijk is, moet het eventueel creëren van een nieuw winkel- of voorzieningencluster onderzocht worden. Dit mag er niet toe leiden dat bestaande centra, die als essentieel voor het functioneren van de (hoofd)structuur worden beschouwd, omvallen.

Werken in de woonwijken

Perifere werklocaties, die in de woonwijken zijn gevestigd dragen bij aan de levendigheid en de sociale veiligheid in de wijk en stelt mensen in staat om op korte afstand van hun woning te werken. Denk hierbij aan dienstverleners, kleinschalige (reparatie)bedrijven, vrijetijdsvoorzieningen of ateliers. Daarom is er in de woongebieden ook ruimte voor deze functies, mits ze goed ingepast kunnen worden en niet ontwrichtend zijn voor het functioneren van de hoofdstructuur.

Verbreding van het leisure-aanbod

Met de groei van het aantal inwoners zal ook de vraag naar detailhandel, horeca en leisure in Deventer groeien.

Leisure is een breed begrip welke grofweg is onder te verdelen in:
1. Musea en bezienswaardigheden
2. Cultuur
3. Vermaak
4. Sport, gezondheid en avontuur

Ook onderscheidende horecaformules en horecaconcepten behoren tot de leisuremarkt. In dit onderdeel is de focus vooral op vermaak (denk aan indoorspeelparadijzen, escaperooms, paintball, entertainmentcenters) en commerciële sport, gezondheid en avontuur (denk vooral aan klim- en boulderhallen, tram-

poline- en skateparken en indoor skihallen). Behalve het sport- en belevingscentrum De Scheg en de boulderhal in het Havenkwartier is het huidige aanbod kleinschalig. We willen dit aanbod uitbreiden naar een (middel-)groot aanbod op leisuregebied. Gelet op de algemene doelstelling om ook studenten en creatieve stedelingen aan onze gemeente te binden moet het leisureaanbod ook daarop gericht zijn. Een toename van het leisureaanbod trekt, naast eigen inwoners, ook meer toeristen aan uit de regio wat goed is voor de lokale economie.

Daarom hebben we de ambitie op gebied van leisure om de (economische) impact hiervan op een positieve en passende manier te laten groeien. Hierbij wordt gelet op welke marktruimte er is voor nieuwe leisureconcepten en op welke locaties deze kunnen landen. Dit kan niet overal in onze gemeente. We focussen ons bij leisure dan ook op vier gebieden, namelijk de binnenstad, het Havenkwartier, de Leisurezone Holterweg en het buitengebied. We kiezen bewust voor deze locaties, omdat de afzetmarkt niet oneindig is. We grijpen dit aan als kans om in te zetten op een zo aantrekkelijke mogelijke mix van functies met aandacht voor uitbreiding van typen horeca, detailhandel en leisure, die ook nieuwe doelgroepen, zoals de creatieve stedeling aanspreekt.

Groei van de centrumfuncties

De ontwikkeling van de 'schil' rondom de historische binnenstad, met onder andere het Sluiskwartier, stadscampus De Kien en de werkgebieden in ontwikkeling, biedt kansen voor de groei van de centrumfunctie; de binnenstad naar buiten. In de wijken blijven wijk-, buurt-, en dorpscentra de aangewezen plek voor het toevoegen van nieuwe horeca en detailhandel. Als er sprake is van een toevoeging dan wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met een voldoende en passend aanbod voor de beoogde doelgroep van de nieuwbouwlocatie en die van de nabije omgeving.

Ook met de groei van Deventer blijft het een vereiste dat dagelijkse boodschappen, een kopje koffie, en een lekkere lunch in de nabijheid (in de binnenstad of een wijk-, buurt- of dorpscentrum) kunnen worden gekocht. Naast gemak en behoud van de lokale leefbaarheid heeft het als bijkomend voordeel dat men hiervoor meestal te voet of met de fiets gaat.

Grootschalige detailhandel

We bieden ruimte aan grootschalige- en volumineuze detailhandelsvestigingen die aansluiten op de vraag vanuit de (groeiende) lokale markt en vastgoedwensen van ondernemers. Deze ruimte bieden we zo veel mogelijk op de bestaande concentratielocaties de Boreel (GDV) en het Runshoppingcentre De Snipperling (grootschalige PDV). Voor volumineuze detailhandelsvestigingen die niet terecht kunnen op het Runshoppingcenter houden we ook de bestaande vestigingsmogelijkheden langs enkele Deventer uitvalswegen in stand. Dit is simpelweg noodzakelijk aangezien niet alle PDV-winkels, gelet op de beschikbare ruimte, kunnen landen op RSC De Snipperling. In bijzondere gevallen is ook de toevoeging hiervan buiten de hoofdstructuur en in ontwikkelingsgebieden mogelijk, mits dit een aantoonbare meerwaarde oplevert aan de detailhandelsstructuur en de consumentenverzorging (bereikbaarheid van deze voorzieningen en verrijking van het aanbod). Zoals het geval bij de bouwmarkt in Borgele en het tuincentrum langs de N348. Dit is altijd maatwerk.

Toeristische aantrekkingskracht van Deventer

Deventer heeft een grote aantrekkingskracht voor zowel toeristen als eigen inwoners. De historische binnenstad vormt een uniek decor van hoge kwaliteit en ook het omliggende buitengebied biedt volop mogelijkheden voor recreatie. Jaarlijks trekken evenementen met landelijke bekendheid veel bezoekers naar de stad wat bijdraagt aan de bekendheid van Deventer als toeristische bestemming.

Het jaarlijkse aantal toeristische bezoeken ligt tussen de 2 en 2,5 miljoen. Dit is exclusief buitenlandse bezoekers omdat hiervan het exacte aantal niet bekend is. We hebben als doel deze bezoekersstromen beter te spreiden en de verblijfsduur te verlengen, zodat ook de lokale economie profiteert van hogere bestedingen.

Een veelzijdig en kwalitatief aanbod verblijfsaccommodaties

Het overnachtingsaanbod in Deventer is de afgelopen jaren in kwaliteit én diversiteit stevig ontwikkeld. Maar ook het aantal overnachtingen is aanzienlijk gestegen: van ruim 180.000 in 2019 naar meer dan 300.000 in 2024. Van kleinschalige hotels in het centrum tot grootschalige hotels nabij de A1 en van hotelappartementen in de binnenstad tot plattelandskamers in het buitengebied.

Zoals gezegd zetten we in op gematigde groei van de vrijetijdseconomie in Deventer. Dit geldt ook voor verblijfsaccommodaties. De groei van het aantal bezoekers aan Deventer en het aantal overnachtingen

faciliteren we op een dusdanige wijze dat er een gezonde balans bestaat tussen toerisme en leefbaarheid voor onze inwoners, zowel in de stad als in het buitengebied. We zetten in op kwaliteit en langer verblijf. Door de ontwikkeling van de grootschalige hotels (meer dan 25 kamers), met ook veel zakelijke overnachtingen, lijkt de markt voor grootschalige hotels in onze gemeente (voorlopig) verzadigd. Voor kleinschalig hotelaanbod (minder dan 25 kamers), met concepten die iets toevoegen ten opzichte van het huidige aanbod, is nog wel enige ruimte, met name in de binnenstad, de schil rondom de binnenstad, de dorpen en het buitengebied.

In iedere woning in onze gemeente is het daarnaast mogelijk om onder bepaalde voorwaarden een Bed&Breakfast aan te bieden. Dit is weer een andere vorm van een verblijfsaccommodatie die in een behoefte voorziet. Het aantal aanbieders schommelt tussen de 80 en 100 (2024). Op dit moment is dit kleinschalige particuliere aanbod dat via verschillende online platforms wordt aangeboden nog geen punt van zorg of aandacht. We blijven het aanbod scherp in de gaten houden met het oog op ongewenste concurrentie en impact op de leefbaarheid in wijken en straten. Als het nodig is, komen we met aanvullende regelgeving hiervoor.

Recreatie en toerisme van de binnenstad tot in het buitengebied en de dorpen

Een belangrijke ambitie is het versterken van de wisselwerking tussen de binnenstad en het buitengebied inclusief de dorpen. Via samenwerkingen met Deventer Marketing, Hanzesteden Marketing en Salland Marketing werken we aan een integrale benadering van de toeristische promotie. We profileren ons als Hanzestad aan de IJssel, verbonden met het Sallandse platteland, waar eveneens kansen liggen voor recreatieve groei.

We ondersteunen initiatieven die bijdragen aan een gevarieerd aanbod van verblijfsmogelijkheden in en rond Deventer. Daarnaast investeren we in de verbetering van routestructuren, zoals het Wandel- en Fietsnetwerk Salland. Hoewel deze netwerken goed functioneren, zijn er nog ‘witte vlekken’ die, als de mogelijkheden zich voordoen, worden aangepakt om de beleving verder te verhogen. Door deze in kaart te brengen en budget beschikbaar te stellen, wordt het netwerk steeds aantrekkelijker voor bezoekers.

4.4.3 Zorgen voor jezelf en voor elkaar

Naoberschap

In Deventer vinden we het belangrijk dat iedereen meetelt en actief kan deelnemen aan de samenleving. We verwachten van onze inwoners dat zij zoveel mogelijk zelfredzaam zijn en naar vermogen bijdragen. In de wijken en buurten streven we naar een goede balans tussen mensen die (tijdelijk) extra ondersteuning nodig hebben (vragers) en mensen die zelfredzaam en instaat zijn anderen te ondersteunen (dragers). Dit noemen we ‘noaberschap’. Noaberschap is kenmerkend voor Deventer, maar staat onder druk door vergrijzing. Vooral in de woongebieden groeit de behoefte aan onderlinge betrokkenheid. Door samen kleine dingen voor elkaar te doen, vermindert de druk op professionele zorg. Daarom zetten we sterker in op het bevorderen van de sociale cohesie, zodat omkijken naar elkaar en het noaberschap terugkeert in de wijken.

Een verbonden samenleving

We richten de woongebieden zo in dat er meer menging ontstaat tussen de verschillende doelgroepen. Dit komt tot uiting in woningtypen, voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, met voldoende plekken om elkaar te ontmoeten en te bewegen in een groene omgeving. Ontmoeting vormt de basis voor een prettige samenleving: het brengt mensen samen en stimuleert wederzijdse hulp, bijvoorbeeld tussen jong en oud.

Woonbuurten en de openbare ruimte zijn schoon, veilig, toegankelijk, uitnodigend en goed onderhouden. Zo voelen mensen zich verbonden en gestimuleerd om mee te doen, te bewegen, te ontspannen en elkaar te ontmoeten. De inrichting van de woonomgeving is ook van invloed op de herkenbaarheid en identiteit van buurten. Daarom zoeken we actief naar wat bewoners en generaties verbindt om de binding van bewoners met de buurt te versterken en uit te nodigen tot deelname aan de samenleving. Naast het stimuleren van ontmoeting en bewegen in de openbare ruimte gaan we preventief sturen op gezonde keuzes.

Een passende woning voor iedereen

Daarnaast zorgen we voor voldoende en toegankelijke zorg, zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Een passende woning en woonomgeving met ruimte voor ontmoeting en mogelijkheden voor (pré-)mantelzorg zijn essentieel.

Een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie is de ‘ongedeelde en inclusieve samenleving’. Dit betekent een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaaleconomische status op wijk- en dorpsniveau. We streven naar een samenleving waarin iedereen naar eigen vermogen mee kan doen en elkaar kan ontmoeten. Een gevarieerd woningaanbod maakt het mogelijk om binnen de eigen wijk of dorp een wooncarrière op te bouwen.

Bevorderen van welzijn en gezondheid

We willen dat al onze inwoners prettig kunnen wonen in hun wijk of dorp, ongeacht de leeftijd. Deventer moet een duurzame samenleving zijn waarin iedereen een plek heeft, kinderen veilig opgroeien, inwoners zich betrokken voelen en gezond oud kunnen worden. Zelfredzaamheid en participatie blijven belangrijke uitgangspunten. Een goede woning en woonomgeving dragen hieraan bij en bevorderen welzijn en gezondheid.

Positieve gezondheid

· **Lichaamsfuncties**: Dit gaat over hoe gezond en fit je je voelt. Het omvat aspecten zoals je energieniveau, lichamelijke klachten, slaap en eetgewoonten.

· **Mentaal welbevinden**: Dit heeft betrekking op je emoties en gedachten. Het gaat over hoe je je voelt, hoe je met stress omgaat en hoe je concentratie is.

· **Zingeving**: Dit gaat over het hebben van doelen, betekenis en vertrouwen in de toekomst. Het gaat over de vraag of je 's ochtends zin hebt om op te staan en of je doelen hebt om naartoe te werken.

· **Kwaliteit van leven**: Dit heeft betrekking op hoe tevreden je bent met je leven en of je ervan geniet. Het gaat om de balans tussen werk en vrije tijd, en of je je prettig voelt in je omgeving.

· **Meedoen**: Dit gaat over sociale contacten en het gevoel ergens bij te horen. Het gaat om het hebben van vrienden, familie, of andere sociale contacten.

· **Dagelijks functioneren**: Dit gaat over je vermogen om voor jezelf te zorgen en je dagelijkse taken uit te voeren. Het gaat over hoe zelfstandig je bent in het huishouden, boodschappen doen, etc.

Sociale veiligheid

Deventer wil een gemeente zijn waar iedereen zich vrij en beschermd voelt. Sociale veiligheid gaat verder dan het voorkomen van criminaliteit; het draait om vertrouwen, ontmoeting en gelijke toegang tot de openbare ruimte. We kijken daarbij bewust naar het perspectief van vrouwen en meisjes, omdat zij vaker onveiligheid ervaren. Daarom zetten we in op betekenisvolle, multifunctionele plekken die aansluiten bij dagelijkse routines en ontmoeting. De inrichting van de openbare ruimte stimuleert dat mensen elkaar zien en gezien worden. Pleinen, stations en bushaltes zijn goed verlicht, overzichtelijk en bieden veilige toegangs- en ontsnappingsroutes. Zo bouwen we aan een Deventer waar iedereen zich thuis voelt.

4.4.4 Gezondheidsbescherming

Een gezonde samenleving en leefomgeving

Voor een gezondere samenleving staat het beschermen van de leefomgeving voorop. De leefomgeving wordt beïnvloed door verschillende milieuaspecten, zoals luchtkwaliteit, bodemkwaliteit, geluid, trillingen, geur, straling en externe veiligheid. De Omgevingswet regelt voor deze milieuaspecten de randvoorwaarden voor de bescherming en geeft regels ten aanzien van ontwikkelingen. Wij zorgen ervoor dat nadelige effecten op het milieu en op mensen bij ontwikkelingen zo veel mogelijk worden voorkomen of beperkt om zo een gezonde leefomgeving te creëren.

Daarnaast zetten we in op het bevorderen van gezondheidsvaardigheden door het creëren van een gezonde fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden.

We leggen de focus op het bevorderen van een gezonde leefstijl en het verkleinen van gezondheidsachterstanden, door het stimuleren van het maken van gezonde keuzes, voldoende lichaamsbeweging, aanpak van eenzaamheid, aanpak overgewicht, vitaal ouder worden, een dementievriendelijke openbare ruimte en een gezonde fysieke leefomgeving.

De manier waarop de openbare ruimte is ingericht, heeft directe invloed op de voedselkeuzes die wij dagelijks maken. Een integrale benadering vanuit zowel het sociale als fysieke domein is van belang voor een gezondere generatie en een samenleving waarin iedereen de kans krijgt om gezond op te groeien en te leven. We willen het aanbod en de promotie van ongezonde producten verminderen overal om ons heen – in de supermarkt, op straat en op plekken waar veel kinderen komen.

Wij blijven ons inzetten voor een leefomgeving die uitnodigt tot bewegen, spelen, ontmoeten en het maken van gezonde keuzes (gezondheidsbevordering) en die gezondheidsrisico's beperkt door o.a. meer groen, schaduw, veilige wandel- en fietspaden (gezondheidsbescherming).

Binnen de kaders van geldende wet- en regelgeving, gaan we werken aan de uitwerking van onder andere de volgende thema's:
- Stimuleren van gezonde voedingsaanbieders in de omgeving van scholen, en het terugdringen van aanbieders die ongezonde producten verkopen.
- Beperken van reclame-uitingen voor alcohol, met als doel het verminderen van blootstelling, vooral onder jongeren.
- Vergroten van het aantal rookvrije zones, om een gezondere leefomgeving te bevorderen.

De Omgevingswet heeft onder meer als doel de gezonde fysieke leefomgeving waaronder bovengenoemde milieuaspecten lokaal te regelen. Het omgevingsplan bevat lokale regels ter bescherming van de leefomgeving, en geeft daarmee de mogelijkheid om ambitieus milieubeleid vorm te geven. Wij willen van die mogelijkheid gebruik maken. Nieuwe plannen worden vervolgens aan deze regels getoetst via het omgevingsplan.

Waar nodig of gewenst kiezen we voor strengere regels en een ambitieuzer milieubeleid dan landelijk vereist, wat bijdraagt aan een gezondere leefomgeving. We zetten daarbij in op de volgende uitgangspunten: het voorzorgsbeginsel, het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden.

Luchtkwaliteit: Sturen op schonere lucht en gezondheidswinst

Deventer doet mee aan het Schone Lucht Akkoord (SLA). Voor luchtkwaliteit streven we conform bestaand beleid naar het bereiken van de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie en sturen op een gezondheidswinst van minimaal 50% in 2030 ten opzichte van 2016 als gevolg van Nederlandse bronnen. Dit is een behoorlijk ambitieuze doelstelling en gaat verder dan de wettelijke grenswaarden. Elk jaar wordt de voortgang van SLA-projecten en -maatregelen gemonitord met het 'Uitvoeringsplan SLA' en opnieuw vastgesteld. Op dit moment werken we aan het opzetten van een monitoringsnetwerk om de luchtkwaliteit in Deventer met lokale (indicatieve) metingen te monitoren. In 2028 voeren we een nul-emissiezone in voor stadslogistiek voor de Binnenstad.

De verdere verduurzaming van vervoer en het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving dragen ook bij aan verbetering van de luchtkwaliteit. Houtstook is een belangrijke bron van luchtverontreiniging, vooral door de uitstoot van fijnstof (PM2,5). We kiezen (nog) niet voor het verbieden van houtstook, maar voor samen werken aan bewustwording en toe werken naar een geleidelijke verbetering. Ook zijn we terughoudend met het toestaan van biomassa verbrandingsinstallaties bij bedrijven of warmtenetten.

Geur: minder geurhinder door emissies van industriële bedrijven

Recent is de 'Handreiking Geur Industrie 2025' opgesteld. Dit biedt handvatten om een aanvaardbaar niveau van geurhinder te bepalen en vormt input voor het toekomstige omgevingsplan. Daarbij houden we ook rekening met het provinciale geurbeleid.

Onze ambitie is om geen nieuwe geurhinder door industriële bronnen toe te staan. Op Bergweide en Kloosterlanden is al vastgelegd dat er geen nieuwe geurbronnen worden toegestaan met een VNG-richtafstand van meer dan 100 meter. We continueren dit beleid.

Tevens willen we actief sturen op het verminderen van geurhinder door industriële emissies. Dit doen we door nieuwe activiteiten met een hoog geurpotentieel op Bergweide en Kloosterlanden te beperken en bestaande bedrijven aan te zetten tot het terugdringen van geuruitstoot. Ook willen we geurregels uitwerken in het omgevingsplan.

Voor geur afkomstig van agrarische activiteiten volgen we de landelijke beleidsontwikkelingen.

Het opstellen van een beoordelingskader en het terugdringen van geurhinder door industriële emissies zijn voorbeelden van ambitieus milieubeleid.

Spuitzones: beschermen van woningen of andere gevoelige functies

Bij het realiseren van nieuwe woningen of andere gevoelige functies in de nabijheid van agrarische percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast, wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met spuitvrije zones. Als richtlijn wordt daarbij een spuitvrije zone gehanteerd van 50 meter. Verder volgen we de landelijk inzichten en beleidsontwikkelingen op dit onderwerp. We hebben structurele aandacht voor het vraagstuk voor zowel nieuwe als bestaande woningen en andere gevoelige functies en mogelijkheden voor regulering op dit punt.

Voor bestaande woningen of andere gevoelige functies in de nabijheid van agrarische percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, zet de gemeente in op het voorkomen van blootstelling door bronmaatregelen. In overleg met agrarische ondernemers, omwonenden en de provincie wordt verkend waar bestaande situaties aanleiding geven tot aanvullende bescherming. Bijvoorbeeld door het stimuleren van drift-reducerende spuittechnieken, het aanleggen van windhagen of teeltvrije stroken. Zo wordt ook in bestaande situaties de gezondheid van omwonenden beschermd, zonder dat bestaande agrarische rechten onnodig worden aangetast.

Omgevingsveiligheid

We willen het bestaande beleid voor omgevingsveiligheid in Deventer tenminste consolideren en onderzoeken hoe we dit kunnen vastleggen in het Omgevingsplan. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid om risico's van incidenten te reguleren, toelatingsbeleid te voeren voor nieuwe risicobronnen nabij kwetsbare gebouwen en vice versa, waar nodig voorschriftengebieden vast te stellen en aanvullende voorwaarden op te nemen voor nieuwe woningen of kwetsbare functies in risicoaandachtsgebieden.

Risico's van branden, explosies en gifwolken door incidenten met gevaarlijke stoffen beperken we door onacceptabele situaties te voorkomen. Denk aan risico's door rangeeractiviteiten met gevaarlijke stoffen bij station Deventer of transport over hoofdspoorwegen.

We weren nieuwe risicobronnen uit woongebieden en voorkomen de vestiging van zeer kwetsbare gebouwen in risicoaandachtsgebieden. Bij ontwerp houden we zoveel mogelijk afstand tot risicobronnen en richten vluchtwegen van de bron af. Daarnaast zorgen we voor duidelijke risicocommunicatie en handelingsperspectieven voor bewoners. Waar nodig treffen we bouwkundige maatregelen om de veiligheid te vergroten.

Onder de Omgevingswet geldt voor bepaalde milieubelastende activiteiten nu ook de verplichting om aandachtsgebieden voor externe veiligheid (onder de Omgevingswet vallend onder: "omgevingsveiligheid") vast te stellen. Deze kunnen aanleiding geven tot het aanwijzen van voorschriftengebieden in het omgevingsplan. Voor zeer kwetsbare gebouwen is dit zelfs verplicht. We willen nu ook deze voorschriftengebieden vast gaan leggen. Bij initiatieven met (beperkt) kwetsbare gebouwen of locaties in de buurt van risicobronnen houden we rekening met deze aandachts- en voorschriftengebieden. We sturen erop dat er geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen komen in risicoaandachtsgebieden.

In geval van blootstelling aan hoge veiligheidsrisico's kunnen voor de realisatie van nieuwe woningen of kwetsbare functies aanvullende voorwaarden opgenomen worden in het omgevingsplan. Als gemeente kunnen we vanwege risico's extra eisen stellen aan bouwdichtheid (aantal woningen), gebouwindeling, gebouworiëntatie, vluchtroutes, isolatie, brandwerendheid of explosieveilig glas. Het is ons voornemen dit te gaan doen.

Geluid: tegengaan van geluidhinder

Minder dan landelijk toegestaan

We streven ernaar dat er minder geluidsoverlast wordt veroorzaakt dan landelijk toegestaan bij geluidgevoelige gebouwen voor nieuwe en gewijzigde situaties bij wegen, spoor, (zware) industrie, industriële windturbines en milieubelastende activiteiten die veel geluid veroorzaken. Zo hechten we extra belang aan de aanwezigheid van geluidluwe gevels, geluidluwe plekken, gebouwindeling of geluidwering van de gebouwschil. De Omgevingswet biedt de mogelijkheid hier regels over op te nemen in het Omgevingsplan.

Geluid door milieubelastende activiteiten

Met het oog op de bescherming van de gezondheid willen we het beschermingsniveau voor geluid aanpassen aan het gebiedstype. Zo kunnen we de bestaande akoestische kwaliteit van een gebied beter beschermen. Uiteraard houden we ons daarbij aan landelijke verplichtingen rondom aanvaardbaar geluid.

Milieubelastende activiteiten zijn aangewezen activiteiten die vóór het vaststellen van het definitieve omgevingsplan nog gereguleerd zijn in het 'tijdelijke omgevingsplan'. We willen milieubelastende activiteiten die veel geluid veroorzaken, zoals garagebedrijven, horecabedrijven of industriële bedrijven gebiedsspecifiek gaan reguleren in het omgevingsplan.

Ook willen we regels opnemen dat nieuwe activiteiten in gebieden waar het relatief stil is (stille woonwijken, stedelijk groengebied, landelijk gebied, rivierenlandschap) relatief weinig geluid bij geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) mogen veroorzaken. "Weinig" wil zeggen "minder dan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving".

In delen van de binnenstad waar veel horeca aanwezig is, en in werkgebieden staan we iets meer geluid op de gevel toe dan standaardwaarden voor geluid. Dit willen we doen in nieuwe situaties waarin het redelijkerwijs niet mogelijk is het geluid van de activiteit te verminderen. Vanwege het al hoge achtergrondgeluid worden in die situaties de iets hogere geluidniveaus "gemaskeerd" (m.a.w. ze zijn vrijwel niet waarneembaar ten opzichte van het achtergrondgeluid). Landelijk voorgeschreven binnenniveaus in woningen bieden voldoende waarborg voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het toestaan van iets meer geluid dan de standaardwaarden kiezen we voor maatwerk in de vorm van individuele besluiten bij meldingsplichtige of vergunningsplichtige activiteiten.

Bestaande rechten om geluid te mogen veroorzaken, bijvoorbeeld vastgelegd in bestaande omgevingsvergunningen, worden in de regel eerbiedigd. Dit beginsel willen we in de vorm van overgangsrecht in het omgevingsplan vastleggen.

Geluid door wegverkeer

Voor gemeentewegen komen we de verplichtingen na van landelijke bepalingen die gelden vanuit de Omgevingswet. We dienen aanvaardbare geluidsniveaus te realiseren.

Door geluidproductieplafonds (GPP) langs gemeentewegen vast te stellen zorgen we ervoor dat wegverkeerslawaai op die wegen niet onbegrensd kan toenemen. Anders dan in het verleden, gaan we bekijken welke maatregelen er moeten worden genomen om dit te beperken zodra het GPP wordt bereikt. Ook voor provinciale wegen moeten ingevolge de Omgevingswet op een nader vast te stellen tijdstip geluidproductieplafonds worden vastgesteld. Dit is een taak die bij de provincie Overijssel ligt.

Met het oog op de bescherming van de gezondheid willen we aanvullende voorwaarden in het Omgevingsplan opnemen voor nieuwe gevallen waarin zeer hoge gevelbelastingen plaatsvinden als gevolg van wegen. Gedacht moet worden aan situaties waarin sprake is van overschrijdingen van standaardwaarden en in uitzonderlijke gevallen zelfs grenswaarden van geluid. We willen extra eisen stellen aan bijvoorbeeld gebouwindeling, de realisatie van niet-geluidgevoelige gevels, gebouworiëntatie, woningoriëntatie of het belang van geluidluwe gevels. Wederom bieden voorgeschreven binnenniveaus in woningen uit landelijk geldende regelgeving voldoende waarborg voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluid door spoorverkeer

Ook voor spoorwegen komen we de verplichtingen na van landelijke bepalingen die gelden op basis van de Omgevingswet en nemen we aanvaardbare geluidniveaus in acht. Ook hier willen we aanvullende voorwaarden stellen in nieuwe situaties.

Het Rijk stelt de komende jaren nieuwe geluidproductieplafonds voor het spoorverkeer in Deventer. Het Omgevingsplan dient te voorzien in een aanvaardbaar geluidniveau voor nieuwe woningen aan wegen en spoorwegen. Dit is landelijk het geldende uitgangspunt. Dit betekent dat als de geluidbelasting te hoog is of als er geen maatregelen in de overdracht van geluid kunnen worden getroffen, woningbouw op die plekken niet mogelijk is.

Net als bij geluid van wegen willen we aanvullende voorwaarden in het Omgevingsplan opnemen voor nieuwe gevallen waarin hoge gevelbelastingen plaatsvinden als gevolg van spoorwegen. Met bovenstaande onderdelen wordt invulling gegeven aan "ambitieus milieubeleid".

Geluid door industrie bij gezoneerde industrieterreinen.

Voor gezoneerde industrieterreinen komen we verplichtingen na van landelijke bepalingen die gelden op grond van de Omgevingswet en nemen we een aanvaardbaar geluidniveau in acht. Ook hier willen we in verband met gezondheidsbescherming extra voorwaarden stellen aan nieuwe ontwikkelingen.

Bij het toelaten van nieuwe woningbouw in de buurt van de gezoneerde industrieterreinen (werkgebieden) in de Centrumschil (Bergweide, Haveneiland en Hanzestrook[18] en Havengebied Zuid[19]) moet rekening worden gehouden met de milieugevolgen van de industrie in deze werkgebieden.

Voor geluid is ter plaatse van Bergweide/ Kloosterlanden en bij de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan sprake van een geluidszone op grond van de Wet geluidhinder. De zone ter plaatse van het gezoneerde industrieterrein Bergweide/ Kloosterlanden valt deels over naastgelegen werk- en woongebieden heen.

Ingevolge de Omgevingswet moeten we bestaande geluidszones rondom industrieterreinen omzetten naar geluidproductieplafonds en vastleggen in het omgevingsplan. De omzetting dient wettelijk vóór 31 december 2031 te gebeuren: vóór deze datum wordt het omgevingsplan vastgesteld. De omzetting wordt beleidsneutraal ingezet. We hebben de ambitie om met deze omzetting al vroegtijdig te starten. Dit is mede in verband met de voorgenomen opstelling van het omgevingsplan.

Na omzetting zullen de geluidregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing zijn voor geluidgevoelige gebouwen. Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen binnen de nu nog geldende geluidszone Wet geluidhinder dient het omgevingsplan te voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit uitgangspunt zal ook gelden binnen het toekomstige geluidaandachtsgebied.

Voor sommige bedrijventerreinen en industrieterreinen zoals Haveneiland en het voormalige Roto-terrein is een transformatie beoogd naar gemengde gebieden. Als de geluidbelasting ter plaatste te hoog is, kan woningbouw op plekken of tot bepaalde hoogtes niet mogelijk zijn. Gedacht moet worden aan situaties waarin sprake is van overschrijdingen van grenswaarden voor geluid uit het Besluit kwaliteit leefomgeving, en bovendien kunnen deze overschrijdingen niet of onvoldoende worden weggenomen door een bronaanpak. Mogelijk kan dan wel een ander, niet geluidgevoelig gebruik, worden gefaciliteerd. Vast staat in ieder geval dat in gemengde gebieden de milieugrenzen worden opgezocht waarbij milieuruimte voor bedrijven en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met elkaar in balans zijn.

In het omgevingsplan nemen we ook hiervoor aanvullende voorwaarden op voor gevallen waarin zeer hoge gevelbelastingen plaatsvinden. Onverminderd dient voldaan te worden aan de landelijk geldende (flexibiliteits)bepalingen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en waarborgbepalingen uit het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl), zoals het binnenniveau.

Samengevat willen wij voor het aspect geluid de gezondheidsbescherming bevorderen op de volgende onderdelen:
- Gebiedsgericht geluidbeleid ten aanzien van milieubelastende activiteiten;
- Opstelling van geluidproductieplafonds bij gemeentewegen;
- Omzetting van geluidszones naar geluidproductieplafonds bij:
  - industrieterreinen Bergweide/ Kloosterlanden;
  - rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan
- Aanvullende geluidregels in het omgevingsplan ten behoeve van bescherming van de gezondheid in gevallen waarin sprake is van zeer hoge gevelbelastingen.

Trillingen

We willen op een meer gestandaardiseerde manier rekening houden met trillingen afkomstig van het spoor. Hoewel bewoners hier hinder van ondervinden, bestaat er voor trillingen geen formele wettelijke normstelling. We willen onderzoeken binnen welke afstand van het spoor we bij nieuwe ontwikkelingen een trillingenonderzoek verlangen volgens de Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn), bijv. standaard op 100 meter. Hiermee geven we invulling aan ‘ambitieus milieubeleid’.

Straling

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteren we de Europese blootstellingslimieten en volgen het voorzorgadvies met betrekking tot elektromagnetische velden voor de negatieve gevolgen van straling.

Bodem

[18] De Hanzestrook is de strook tussen de tweede havenarm en de Hanzeweg in (dus oostelijk van Haveneiland).

[19] Havengebied Zuid is het driehoekig gebied, gesitueerd ten zuiden van het Haveneiland, ten westen van de Hanzeweg en ten noorden van de Zutphenseweg.

We koesteren de gezondheid en de kwaliteit van de bodem en werken een systeem uit waarin we bodemfuncties koppelen aan gewenste of vereiste kwaliteiten. We onderzoeken en monitoren de bodem- en grondwaterkwaliteit en pakken verontreinigingen aan om risico's te beperken. Informatie hierover wordt via de Basisregistratie Ondergrond (BRO) digitaal toegankelijk gemaakt.

De komende jaren maken we de verspreiding van zeer zorgwekkende stoffen (ZZS), zoals PFAS, en het veilig combineren van warmtewinning uit de bodem met drinkwaterwinning inzichtelijk. In het buitengebied zetten we in op een vitale bodem die bijdraagt aan duurzame landbouw, schoon water en klimaatdoelen.

Bevorderen van gezondheidsvaardigheden

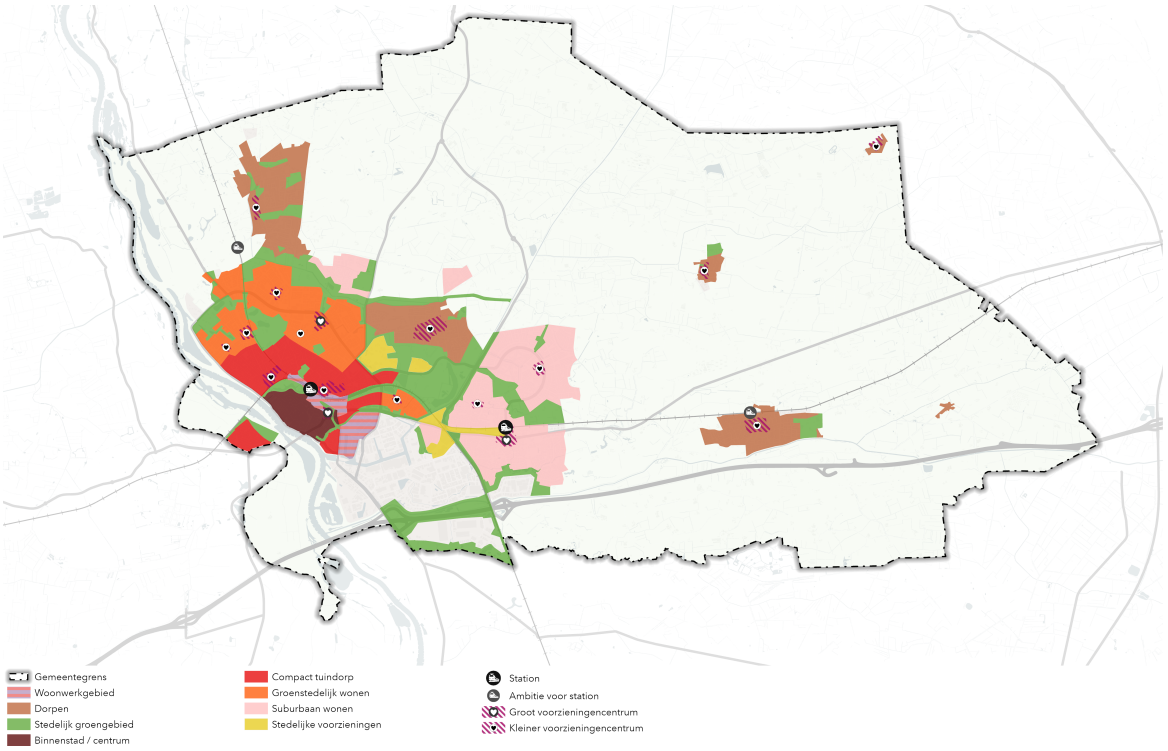
We zetten in op het bevorderen van gezondheidsvaardigheden door een gezonde fysieke leefomgeving te creëren die uitnodigt tot gezond gedrag, gezonde keuzes en beschermt tegen negatieve invloeden. Denk aan een omgeving die uitnodigt tot bewegen, het realiseren van sport- en speelvoorzieningen, en het voorzien in veilige en groene buitenruimtes.

Lichte en natuurlijke duisternis

Licht en donker hebben invloed op mens en de natuur. Kunstmatige verlichting in de avond en de nacht zorgt dat mensen langer actief kunnen zijn. Het draagt bij aan verkeersveiligheid en sociale veiligheid. Maar in de avond- en nachtperiode kan het ook een verstorende werking hebben voor mens en natuur en soms zelfs leiden tot hinder of horizonvervuiling. Daarnaast is het onnodig laten branden van licht negatief voor het energieverbruik. In delen van Deventer (bijv. uiterwaarden en natuurgebieden) erkennen we de waarde van de natuurlijke duisternis. In andere delen is vaak meer licht nodig en toelaatbaar. We werken dit verder uit in een omgevingsprogramma en maken daarbij gebruik van de richtlijnen uit de publicatie Lichthinder 2020 van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde.

4.4.5 Themakaart gezonde leefomgeving

Themakaart gezonde leefomgeving



Themakaart

KuiperCompagnons / Gemeente Deventer

4.5 Innovatieve economie

4.5.1 Inleiding

Windroos Innovatieve economie

Innovatieve economie

KuiperCompagnons / Gemeente Deventer

Deventer is een authentieke en vernieuwende Hanzestad met een veelzijdige economie. Van een levendige binnenstad met horeca en detailhandel tot een vitaal buitengebied waar landbouw en vrijetijdseconomie samenkomen. De bouw, maak- en procesindustrie vormen de economische ruggengraat, terwijl techniek, IT, handel en logistiek steeds belangrijker worden. Ook maatschappelijke sectoren als zorg en overheid zijn sterk vertegenwoordigd.

Economie in Deventer is meer dan werkgelegenheid: het is een motor voor brede welvaart. Ondernemerschap, samenwerking en innovatie versterken de sociale samenhang en veerkracht van stad en dorpen. Werk biedt niet alleen inkomen, maar ook identiteit en verbinding.

Samen met bedrijven en partners in de regio bouwen we aan een duurzame, circulaire en innovatieve economie. Via de Deventer Economic Board werken we aan een sterk kennis- en innovatieprofiel binnen de Corridor Oost, waarmee we onze positie als maak- en kennisstad landelijk versterken.

We willen aantrekkelijk zijn voor inwoners, studenten, ondernemers en bezoekers. Daarom benutten we onze cultuurhistorie, landschap, voorzieningen en bereikbaarheid. We geven ruimte aan vernieuwende concepten, evenementen en een bredere functiemix in de binnenstad en omliggende gebieden. Mengvormen van wonen en werken dragen bij aan levendige stedelijke milieus, maar we behouden ook ruimte voor bedrijvigheid met hogere milieucategorieën en watergebonden functies, essentieel voor onze economische structuur.

In 2040 streven we naar een gebalanceerd landelijk gebied, waar natuur, klimaat en een vitale agrarische sector samenkomen. Nieuwe economische dragers zoals biobased bouw, recreatie en zorg versterken de verbinding tussen stad en platteland, waardoor Deventer als geheel toekomstbestendig en veerkrachtig is.

4.5.2 Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat

Sterke economische positie met groeipotentie

We hebben een sterke positie van (stuwende) sectoren met groeipotentie, zoals maakindustrie, techniek, ICT, zakelijke- en ingenieursdiensten, groothandel en logistiek, bouw, de energiesector en de zorg. Onze economie zorgt met ruim 56.000 banen (2024) voor een gezonde balans tussen het aantal inwoners en arbeidsplaatsen (factor 0,55 wat wil zeggen dat er voor elke twee inwoners iets meer dan één arbeidsplaats is) met banen voor alle lagen van de bevolking en is daarmee een middel om het welzijn van onze inwoners te vergroten. We zetten samen met onze economische partners in op het toekomstbestendig en veerkrachtig midden- en kleinbedrijf (MKB) en grootbedrijf dat in staat is te innoveren en banen genereert voor Deventer en de regio.

Een duurzame en inclusieve economie en maatschappij

Bedrijven en ondernemers in onze gemeente leveren naast veel werkgelegenheid ook een bijdrage aan een tal van andere maatschappelijke opgaven. Denk aan de ondersteuning van events, sponsorbijdrage aan verenigingen, dragen met kennis en kunde bij aan systeemtransities. Een sterk en betrokken ondernemersklimaat draagt daarmee bij het welzijn van Deventer.

Deventer is daarnaast rijk aan kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven. De meerwaarde van dit soort bedrijven voor de Deventer economie als geheel zit vooral in het creëren van reuring en dynamiek in de stad en een aantrekkelijk klimaat om te wonen, studeren, werken, verblijven en ondernemen. Door samen met partners en het bedrijfsleven te werken aan toekomstbestendige werkmilieus, met ruimte voor innovatie, ondernemerschap en creativiteit, houden we de Deventer economie sterk en veerkrachtig. Zo binden we (jong) talent aan de stad, versterken we de arbeidsmarkt en het voorzieningenniveau. Denk hierbij aan het openbaar vervoer, het winkelaanbod, horeca, culturele instellingen, sportgelegenheden, (woon)zorgvoorzieningen en (beroeps)onderwijs. Arbeidsmarkt en ondernemerschap gaat daarmee niet alleen om het veiligstellen of laten groeien van arbeidsplaatsen, maar nadrukkelijk ook over de bredere ontwikkeling van onze gemeente en de transitie naar een duurzame en inclusieve economie en maatschappij.

Kennis als motor voor een innovatieve economie

Een sterke kennisinfrastructuur met adequaat opgeleid arbeidspotentieel is de motor van een innovatieve economie. In Deventer werken onderwijsinstellingen, ondernemers en overheid samen aan een lerende regio waarin talentontwikkeling, innovatie en ondernemerschap hand in hand gaan. De stad beschikt over een breed palet aan onderwijsvoorzieningen van praktijkgericht voortgezet onderwijs tot hbo. Ook hebben we de ambitie om universitaire samenwerkingen op te bouwen die nauw aansluiten op de regionale economische speerpunten zoals techniek, ICT, zorg, bouw en duurzaamheid.

Internationale oriëntatie van Hanzestad Deventer

De internationale oriëntatie van Hanzestad Deventer komt tot uiting in de wereldwijde exportbevordering, met een focus op handelsbetrekkingen met economische centra in de North Sea Baltic Corridor en een innovatieve samenwerking met Duitsland. We pakken dit samen op met onze partners in de regio Stedendriehoek en Oost Nederland. Daarnaast werken we met tal van NGO's (niet-gouvernementele organisaties) samen. Deze internationale oriëntatie doet een beroep op het stimuleren van de gastvrijheid van Deventer, zoals goede zakelijke overnachtingsmogelijkheden en een kwalitatief goed horeca-aanbod.

Een woon- én werkgemeente, nu én in de toekomst

Ook in 2040 willen we een echte woon- én werkgemeente zijn waar werknemers, werkgevers en ondernemers zich thuis voelen. Deventer is niet alleen aantrekkelijk voor de eigen inwoners, maar ook voor bezoekers, studenten en professionals van buiten Deventer. We hebben naast goed functionerende werkgebieden, een aantrekkelijk en gevarieerd voorzieningenaanbod en detailhandel die aansluit op de behoeften van bewoners en bezoekers, ook een gezond, dynamisch en sterk economisch (vestigings)klimaat. Het is daarbij van belang dat we voldoende (jonge) arbeidskrachten behouden en aantrekken. Dit betekent dat we de woningbouwopgave afstemmen op deze doelgroep en in samenhang met passende werk- en verblijfsmilieus.

Versterking en innovatie binnen elke sector van de Deventer economie

We zetten in op versterking en innovatie binnen de stuwende sectoren, zoals de (duurzame) maakindustrie, techniek, ICT, zakelijke en ingenieursdiensten, (circulaire) bouw en energie, evenals op de (door)groei van het Deventer MKB, de kenniseconomie en bedrijven die de verduurzaming van Deventer kunnen versnellen. We maken ruimte voor goede onderwijsvoorzieningen in de Kennisas (De Kien tot de Poort van Deventer) als bijzondere locatie voor het MBO en HBO. De huisvesting van opleidingen die passen bij het economisch profiel van Deventer krijgen prioriteit evenals opleidingen die nodig zijn voor vitale beroepen en een leefbare samenleving. Dit vereist een sterk betrokken onderwijsveld met wie we samen kunnen bouwen aan de kennis- en onderwijsinfrastructuur van Deventer.

Werken en ondernemen in de woonomgeving

Naast de binnenstad en de meer traditionele werklocaties is het ook van belang dat er ruimte is en blijft voor werkgelegenheid en ondernemen in de woonomgeving. Het gaat hier om bedrijven en activiteiten die ten dienste staan van de wijk. Denk hierbij aan bedrijven en activiteiten die voornamelijk omwonenden als doelgroep bedienen of ruimte die geboden wordt aan inwoners in de wijk of kern die zelf activiteiten als ondernemer ontplooien. Voor al deze activiteiten geldt dat deze inpasbaar en mengbaar moeten zijn met de woonfunctie. Daarom behouden we zoveel mogelijk bestaande werklocaties in de wijk en staan we alleen transformatie onder strenge voorwaarden.

Ruimte voor kleinschalige maak-, kunst- en ontwerpbedrijven

Ook behouden we altijd ruimte voor kleinschalige – en vooral betaalbare – maak-, kunst- en ontwerpbedrijven en kijken daarbij met name naar bestaande (leegstaande) karakteristieke gebouwen in de stad. Het gaat erom een aantal micromilieus aan te bieden (met kleine werkruimten, ateliers en kantoorachtige units), waar deze bedrijven uitgedaagd worden en jongeren inspiratie vinden om een eigen bedrijf op te starten of uit te bouwen. Hier ligt ook een relatie met innovatie-ecosystemen en het ontwikkelen van aantrekkelijke (gemengde) woonwerkmilieus.

Stadscampus De Kien

Centrale ligging en grote ontwikkelpotentie

Stadscampus De Kien bevindt zich middenin het stationsgebied van Deventer en vormt de toegang tot de historische binnenstad. Door haar centrale ligging heeft de campus een spilfunctie in het stationsgebied en in de verbinding tussen de binnenstad, de wijken en de bredere centrumschil met onder andere de gemengde woonwerkgebieden (werkgebieden in ontwikkeling). Functioneel wordt de campus gekenmerkt door een unieke combinatie van toonaangevende IT-, techniek- en researchgerichte adviesbureaus, culturele- en onderwijsvoorzieningen. Deze ‘kennis-en informatie-industrie’ is goed voor meer dan 20% van de banen in heel Deventer en geven we dan ook volop de ruimte om zich verder te ontwikkelen. Dit is belangrijk voor het verjongen van Deventer en het versterken van de arbeidsmarkt.

We geven volop ruimte aan de transformatie van De Kien tot een bruisend gemengd milieu met werken, leren, wonen en ondersteunende functies en met een regionale aantrekkingskracht. Vanwege de ligging nabij het station, uitgaansgelegenheden en andere voorzieningen heeft het gebied heeft veel potentie voor het toevoegen van woningen voor studenten die vooral een binding hebben met de plek en jonge talenten die in Deventer (gaan) werken. De toevoeging van ongeveer 1.000 woningen brengt levendigheid in het gebied, ook na werktijd. Uiteindelijk werken en leren straks ongeveer 15.000 mensen op de Stadscampus. We stimuleren dat eventuele groei en intensivering van beroepsgerichte onderwijsfaciliteiten plaatsvinden op deze locatie of elders op de Kennisas.

Een concurrerend vestigingsmilieu

Door een sterk concurrerend vestigingsmilieu aan te bieden krijgt de stedelijkheid hier een impuls en wordt de aantrekkingskracht van Deventer als kennisstad vergroot. We streven naar een levendig milieu, dat stimuleert tot interactie en innovatie aan weerszijden van de buitengracht, rondom een aantrekkelijke, groene openbare ruimte. Deze openbare ruimte fungeert ook als duurzame proeftuin (living lab) voor de in het gebied gevestigde innovatieve bedrijven. Aanvullende functies, zoals horeca, sport en ontspanning, zijn van belang om de onderlinge uitwisseling en interactie aan te moedigen. Deze voorzieningen dragen bij aan het concept van de Stadscampus en de hier beoogde doelgroepen.

Aan de zuidkant van het gebied overlapt de Stadscampus met de binnenstad. Zo valt ook het noordelijke deel van de Keizerstraat hier binnen: de 'rode loper' van het station naar de Brink. Functioneel zien we dit als een verlengde van het binnenstedelijke Dwaalmilieu (1), met een bruisende mix van kantoren, horeca, winkels en wonen. Omdat er de afgelopen jaren meerdere plinten in de Keizerstraat zijn getransformeerd naar wonen, dreigt deze balans verstoort te raken. We zijn hier daarom terughoudend met een toename van wonen. Met de samenvoeging van de podiumkunsten 'Onder één dak' komt er in dit gebied ook nachthoreca (poppodium Burgerweeshuis).

Duurzame mobiliteit

Om uit te groeien tot een bovenregionaal openbaar vervoersknooppunt is de Kennisas (inclusief Stadscampus De Kien) naast de binnenstad het voornaamste gebied dat goed bereikbaar moet zijn vanuit het station. We verbeteren de verbinding van het gebied met andere complementaire werk- en innovatiemilieus in Deventer aan de Kennisas, zoals de Poort van Deventer en het Gasfabriekterrein. Dit doen we door het intensiveren van de onderlinge samenwerking, bijvoorbeeld door het uitwisselen van werknemers, maar ook door middel van fysieke maatregelen. Zo versterken we de wandel- en fietsverbinding door de Kennisas via het Roto- en Havenkwartier en maken we deze uitnodigender. We bouwen een (tijdelijke) 'mobiliteitshub' op de plaats van de huidige P&R-locatie, achter Hogeschool Saxion. Dit hangt samen met de transformatie van de Verzetslaan en de buitengracht tot een groenere en meer parkachtige omgeving met wandel- en fietsverbindingen langs het water. Hierbij verdwijnen parkeerplaatsen aan de Verzetslaan. Daarom onderzoeken we de financiële haalbaarheid van een parkeergarage onder de buitengracht. Het aanbod van deelauto's en -fietsen brengen we onder bij mobiliteitshubs in De Kien en het naastgelegen Roto-kwartier.

We verbinden de weerszijden van de buitengracht, en daarmee de binnenstad en De Kien, beter door middel van (een) nieuwe brug(gen). De Stadscampus moet daarnaast niet alleen (beter) ontsloten worden over de H.F. de Boerlaan, maar ook richting het Sluiskwartier (via het Emmaplein en de Raambuurt).

4.5.3 Toekomstbestendige werklocaties

Verbeterde invulling van bedrijventerreinen

Met de groei van de gemeente neemt ook de vraag naar werklocaties toe. De ontwikkeling van een kennis- en innovatie-economie ondersteunen we met ruimte voor innovatieve werkmilieus langs de Kennisas. Op bestaande bedrijventerreinen zetten we in op beter benutten van de ruimte door middel van het juiste bedrijf op de juiste plek. Dit gaat gepaard met investeringen op het gebied van duurzaamheid, klimaatadaptatie, energiebeschikbaarheid, bereikbaarheid, veiligheid en de verblijfskwaliteit. Daarnaast willen we voorzien in de ontwikkeling van nieuwe ruimte voor werken om ruimte te kunnen blijven bieden aan de (door)groei van ons lokale MKB en grootbedrijf en aan bedrijven met toegevoegde waarde die zich hier willen vestigen. Hierin werken we samen met onze economische partners en het bedrijfsleven.

Bedrijventerreinen en kantorenlocaties spelen een belangrijke rol bij het huisvesten van Deventer bedrijven, maar ook de historische binnenstad, de 'wijkeconomieën', de dorpskernen en ons landelijk gebied zijn belangrijk voor bedrijvigheid en werkgelegenheid. Zo willen we enkele binnenstedelijke bedrijventerreinen in de 'schil' rondom het centrum (kunnen) transformeren naar gemengde woonwerkmilieus

Voldoende en toekomstbestendige werkmilieus

Door de druk op de woningmarkt en de ambitie van Deventer om zo veel mogelijk woningen binnen de bestaande stad te bouwen, komt de ruimte voor bedrijven en ondernemen steeds meer onder druk te staan. Er is daarom dringend behoefte aan ontwikkelingsruimte voor werklocaties. We kunnen dit probleem niet alleen 'aan de markt overlaten', want de praktijk is dat wonen meer oplevert voor ontwikkelaars en beleggers dan bedrijfsruimtes. Daarom willen wij samen met onze partners nadrukkelijker op een goed evenwicht tussen woningen en bedrijventerreinen sturen.

De structureel groeiende vraag naar bedrijfsruimten komen we deels tegemoet door behoudend om te gaan met bestaande locaties en deze schaarse ruimte optimaal te benutten. Behouden betekent dat de

bestaande bedrijventerreinen, met uitzondering van de lopende en reeds voorziene (gedeeltelijke) transformaties van de werkgebieden in de Centrum & Schil tot gemengde woonwerkwijken, ook volledig voor economische en werkdoeleinden blijft bestemd.

Zoals eerder genoemd gaan we uit van het principe van 'het juiste bedrijf op de juiste plek. We zetten in op een sterkere profilering en thematisering van bedrijventerreinen, zodat deze vooral gereserveerd worden voor bedrijven die moeilijk mengbaar zijn met wonen. Hier hoort ook het actiever uitsluiten van ruimtelijk-economisch ongewenste functies bij. We houden zo beter rekening met specifieke ruimtebehoeften voor de groei van ons MKB, HMC-industrie [Hogere milieucategorieën], watergebonden en circulaire economie, en de stadsverzorgende bedrijvigheid (inclusief duurzame stadslogistiek).

Wij creëren ook ruimte op nieuwe aantrekkelijke werklocaties om toekomstige verschuivingen mogelijk te maken en tegemoet te komen aan de autonome vraagontwikkeling van ons (door)groeiende lokale bedrijfsleven.

Circulaire economie

De circulaire samenleving draagt bij aan het verminderen van klimaatverandering en is een samenleving waarin afval niet bestaat. Deventer is circulair in de manier waarop we onze leefomgeving inrichten, (ver)bouwen en leven. In ontwikkelende werkgebieden creëren we ruimte voor circulaire bedrijvigheid. De inrichting van deze gebieden is flexibel en toekomstbestendig. We stimuleren de clustering van bedrijven die elkaars reststromen kunnen benutten. We faciliteren hubs met onder andere een depot en opslag van materialen, en logistieke knooppunten voor materiaalstromen. We werken samen met ondernemers aan een circulaire ketenbenadering. Zo zetten we grondstoffen maximaal in op lokale en regionale schaal, ter bevordering van innovatie en circulariteit. Deze nieuwe circulaire economie zal ook zorgen voor extra werkgelegenheid.

Transformatie via functionele vergroening

Veel bedrijventerreinen zijn hitte-eilanden, met verharding, weinig ecologische kwaliteit en lage verblijfswaarde. Tegelijkertijd bieden ze, vanwege hun schaal en ligging, grote kansen voor klimaatadaptatie en biodiversiteit door middel van vergroening.

Bij de ontwikkeling of herstructurering van werkmilieus, zoals Bergweide en Kloosterlanden, geldt de Groenblauwe Hoofdstructuur als ruimtelijke randvoorwaarde. In het bijzonder geldt dit voor zones grenzend aan landschappelijke structuren zoals de Zandwetering en Schipbeek. Deze zones krijgen meerdere rollen: als ecologische buffer, uitloopgebied met wandel- en fietspaden en als representatieve entreeruimte.

Bedrijventerrein A1 ligt in een relatief laaggelegen gebied in de Schipbeekzone in de nabijheid van de IJssel. In situaties met hoge IJsselstanden en natte perioden reserveren we voldoende ruimte voor het vasthouden en bergen van neerslag op de werkkavels en in de waterbergingsgebieden.

Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein

Om de ruimtebehoefte van het Deventer bedrijfsleven de komende jaren op te kunnen vangen, is meer nodig dan herontwikkeling en herstructurering. Er is ruimte nodig voor uitbreiding buiten de huidige bedrijventerreinen en ten behoeve van diverse herstructureringen die in gang zijn gezet om bedrijven te kunnen verplaatsen. Zo ontstaat met een nieuw bedrijventerrein niet alleen nieuwe bedrijfsruimte, maar verbeteren wij ook de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen.

We zoeken naar een locatie voor een nieuw bedrijventerrein met een netto omvang van circa 45 hectare. De focus ligt daarbij op het lokale MKB. De ruimtevraag die hiermee gepaard gaat, krijgt maximale prioriteit, net zoals de woningbouwopgave van 11.500 woningen tot 2040. Economische ontwikkeling en woningbouw zijn gelijkwaardige pijlers. We maken een integrale afweging zodat economische groei en woningbouw elkaar versterken en niet belemmeren. Het terrein wordt aardgasloos aangelegd, dus is het noodzakelijk dat er genoeg duurzame energie, zoals elektriciteit en groene waterstof, is. Verder passen we circulaire principes toe en bedraagt de maximale milieucategorie 3.2 (of bedrijven die met maatregelen hieraan gelijk kunnen worden gesteld).

Bij de locatiekeuze wordt geleund op het gebruik van de bestaande infrastructuur (aansluiting op de hoofdwegenstructuur), wordt rekening gehouden met het principe van bodem en water sturend en met gebieden waar bebouwing is uitgesloten dan wel extra aandacht vereist. Er wordt een koppeling gemaakt met energievoorzieningen- en opwek en versterking van groenblauwe structuren. Gezien de doelgroep (lokaal MKB en bedrijven die een grote toegevoegde waarde hebben voor het lokale MKB) en het principe van de nabije stad, is het zo veel mogelijk beperken van de woon-werkafstand een belangrijke randvoor-

waarde. De locatieverkenning en hieruit voortvloeiende voorkeurslocaties lopen in een separaat traject, die bij afronding (na besluitvorming) middels een actualisatie zullen worden verwerkt in de Omgevingsvisie.

Indien er in (de omgeving van) onze dorpen behoefte is aan aanvullende ruimte voor het (lokale) midden- en kleinbedrijf (MKB) is, kan ruimte worden gemaakt voor nieuwe werklocaties passend bij de ruimtelijke kwaliteit en het karakter van de omgeving. Nieuwe werklocaties in nabijheid van woongebieden dragen bij aan de versterking van de leefbaarheid en het behoud van een vitale lokale economie.

Een concentratie-en transformatiestrategie voor de kantorenmarkt

In Deventer hebben wij de leegstand van kantoren inmiddels teruggebracht tot een economisch gezond niveau (onder frictieleegstand). Kwantitatief zijn er voldoende kantoren, maar deze zijn niet altijd op juiste locaties geconcentreerd en de kantoorpanden zijn niet altijd van de juiste kwaliteit.

Voor de ontwikkeling naar een kennis- en innovatie-economie zijn locaties met veel interactie, functiemenging, goede bereikbaarheid en verblijfskwaliteit belangrijk om bedrijven en (jong) talent aan te trekken en behouden. Langs de Kennisas geven we hieraan invulling met de huidige en beoogde omgevingsplanruimte voor kantoren binnen Stadscampus de Kien, Roto-kwartier, Havenkwartier en Gasfabriek. Met gebruik van deze concentratiestrategie creëren we voldoende marktdruk op deze betekenisvolle, dynamische locaties. Tot 2030 voldoen we daarmee aan de behoefte aan de gewenste kantoorruimte. Na 2030 is er in stadscampus De Kien ruimte voor verdere groei en verdichting.

Dit neemt niet weg dat er ook nog steeds behoefte is aan de meer traditionele kantorenparken Hanzepark en Zutphenseweg. Hier is vooral de kwaliteit van enkele kantoorgebouwen de uitdaging. Daarom kiezen we op deze locaties primair voor een transformatiestrategie, waarbij (beperkt) ruimte wordt gegeven voor invulling met andere werkfuncties. Bij kantoren met minder toekomstperspectief onderzoeken we de opties tot inkrimping en (gedeeltelijke) transformatie, zeker als het gaat om solitaire kantoren, waarbij de nieuwe werkfunctie wel passend moet zijn binnen het profiel van het gebied. Dit afwegings-/transformatiekader werken we nader uit.

Smartzone Corridor Oost

Het economische kennis- en innovatieprofiel van Deventer richt zich op digitale oplossingen voor de omgeving waarin we wonen en werken. We ontwikkelen daarvoor de kennisas door naar Smartzone Corridor Oost. Daar werken bedrijven, onderwijs en overheid samen aan het transformeren van onze werk- en leefomgeving naar een toekomstbestendige plek door innovatieve technologie te combineren met daadkracht. In Stadscampus De Kien wordt gewerkt aan digitale instrumenten, de talenten en de samenwerking die nodig is om de techniek toe te passen in concrete oplossingen. Hiervoor moeten we ook nieuwe businessmodellen en talent ontwikkelen waarbij nauw wordt samengewerkt met de mkb-ondernemers. Op De Gasfabriek wordt hier ook volop op ingezet. Daarmee kunnen we efficiënter werken, slim inspelen op maatschappelijke uitdagingen en ruimtelijke opgaven op een vernieuwende manier aanpakken. De ontwikkeling van dergelijke innovatiemilieus is een langdurig proces en vraagt naast blijvende en actieve samenwerking tussen gemeente en andere partners de ontwikkeling van aantrekkelijke (gemengde)werkgebieden.

Haven (Port of Deventer)

De Beroepshaven van Deventer: de Port of Deventer, is de veelzijdige binnenhaven en koploper op het gebied van havenfaciliteiten en duurzaamheid in de regio. De watergebonden kavels in de Port of Deventer (zeker in combinatie met een hoge milieucategorie) zijn schaars en hard nodig voor de toekomstige economie in de Stedendriehoek en in omliggende regio's. Het is dus belangrijk om deze ruimte voor economie te borgen. Het belang van overslag op de binnenvaart zal onder andere vanwege toenemende goederenstromen in de circulaire economie en congestie op het verkeersnet naar verwachting in de toekomst stijgen. Daarnaast maakt de beschikbaarheid van groene waterstof in het havengebied duurzaam tanken voor de binnenvaart mogelijk.

4.5.4 Toekomstbestendige landbouw

Landbouw als partner voor natuur en toekomst

We willen samen bouwen aan een landbouw die sterk blijft én de natuur ondersteunt. De gemeente helpt initiatieven vooruit die inzetten op kringlooplandbouw, biologische teelt en het herstel van biodiversiteit en andere ecosysteemdiensten. Samen gaan we voor gezonde bodems en een leefomgeving die ook voor volgende generaties waardevol blijft.

Veerkrachtige agrarische sector

We hebben veerkrachtige agrarische bedrijven in onze gemeente. Naast het produceren van voedsel leveren deze ondernemers ook een belangrijke bijdrage aan het beheer en onderhoud van ons landschap en andere maatschappelijke diensten. Binnen de landelijke kaders is ruimte voor agrarisch ondernemerschap dat past binnen het karakter van het Sallandse landschap. Dat kan door middel van innovatie, verbreding of verdere verduurzaming, maar moet wel in balans zijn met natuur, water, klimaat. Het is aan de agrariër zelf om te kiezen voor welk bedrijfsmodel hij gaat. Hoewel we als gemeente beperkte invloed en middelen hebben, ondersteunen we de agrariërs in deze ontwikkeling met de middelen en de mogelijkheden die we zelf hebben en in samenwerking met Rijk, provincie, de sector en andere partners. We zijn ons ervan bewust dat een transitie tijd kost en dat het achterblijven van duidelijke landelijke kaders niet bijdraagt aan het tempo van de landbouwtransitie.

Landbouwgrond is meer dan een 'sluitstuk' voor ruimtelijke opgaven

We zijn zuinig op ons landelijk gebied. Daarom kiezen we ervoor om zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen. Indien er toch buitenstedelijk gebouwd moet worden, doen we dit compact. Wanneer we dit doen, moet een zorgvuldige afweging plaatsvinden. Goede landbouwgrond is één van de criteria die in deze afweging wordt meegenomen. Het doel is niet om de landbouw in absolute zin te beschermen boven de inpassing van andere functies, maar om landbouwgrond niet als 'sluitstuk' van de ruimtelijke puzzel te zien.

We zijn zoals gezegd zuinig op de goede landbouwgronden in onze gemeente en houden deze ook voor de lange termijn beschikbaar. Aan de andere kant moeten we ook verrommeling, ondermijning en afname van de leefbaarheid in het buitengebied door de leegstand van agrarische bebouwing tegengaan. Daarom maken we gebruik van het rood-voor-rood beleid, 'Kansen Uit Buiten'. Op basis van dit beleid werken we mee aan transformatie van beschermenswaardige gebouwen of vervanging van leegstaande agrarische gebouwen door nieuwbouw met een woon- of andere passende functie.

Maatschappelijke diensten en nieuwe teelten

We zien kansen voor de agrarische sector bij het leveren van maatschappelijke diensten, zoals waterberging, groenblauwe dooradering, natuurbeheer en het vasthouden van CO_2. Hier hoort ook een eerlijke vergoeding tegenover te staan. Het initiatief Salland Loont kan hierin belangrijke rol spelen. Ook het verbouwen van 'nieuwe' (niet milieubelastende) teelten is een kansrijke ontwikkeling voor de agrarische sector. We bouwen meer biobased wat leidt tot een grotere vraag naar 'nieuwe' teelten zoals vlas, stro en hennep. Het verbouwen van deze planten is ook interessant omdat deze beter bestand zijn tegen droge of juist natte omstandigheden als gevolg van klimaatverandering. De regionale ontwikkeling dat steeds meer gronden ingezet worden voor de sierteelt vinden we met het oog op landschap, milieu en gezondheid daarentegen niet passend bij de opgaven en de koers waar we voor staan.

Multifunctionele landbouw

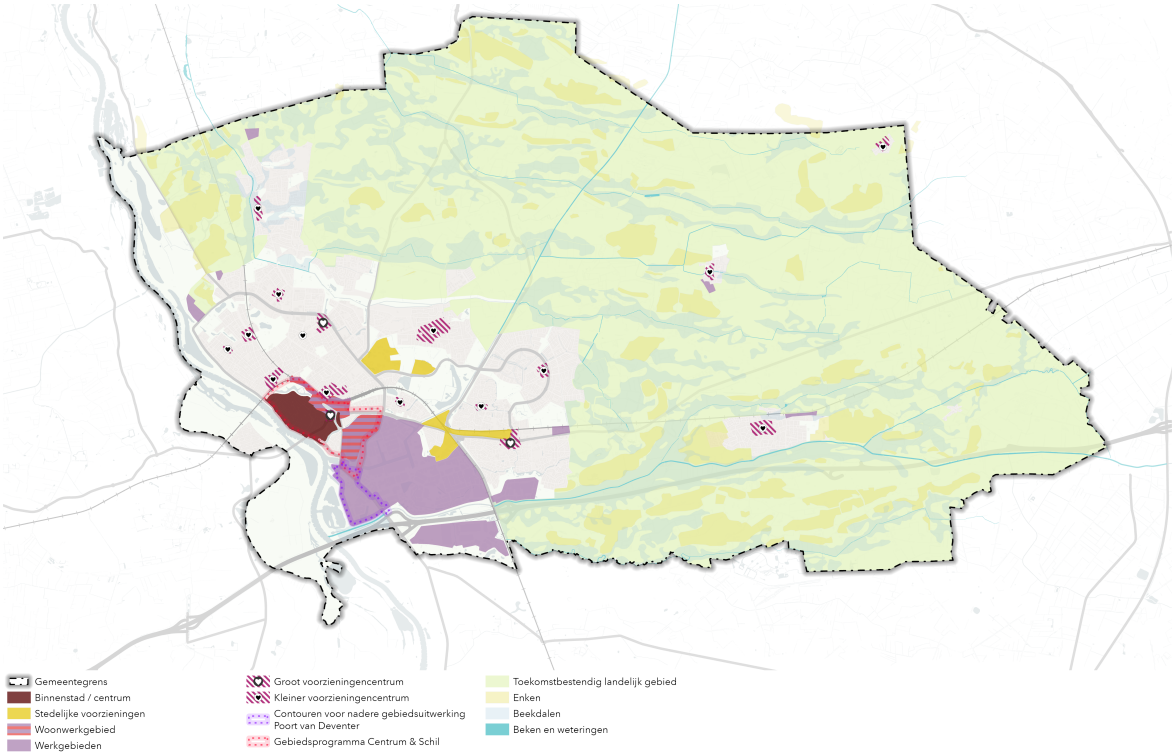
We zien multifunctionele landbouw als één van de ontwikkelpaden voor de agrarische sector. Multifunctionele landbouw is geen nieuwe ontwikkeling, maar al vele jaren in Deventer aanwezig. En hiervoor worden mogelijkheden geboden in het omgevingsplan.

Zo staan we al een aantal jaar verschillende niet-agrarische nevenfuncties toe, zoals:
- verkoop-aan-huis van streekproducten;
- opslag en stalling;
- energieproductie middels de opwekking van wind- en zonne-energie of groen gas productie;
- rondleidingen;
- zorgboerderijen;
- ambachtelijke bewerking en verwerking van agrarische producten.

We gaan verkennen of het wenselijk is om hernieuwde kaders op te stellen voor de ontwikkelruimte van nevenfuncties binnen de multifunctionele landbouw. Daarbij kijken we ook wat er nodig is situaties waarin bij een multifunctioneel agrarisch bedrijf op den duur alleen de nevenfuncties blijven voortbestaan.

4.5.5 Themakaart innovatieve economie

Themakaart innovatieve economie



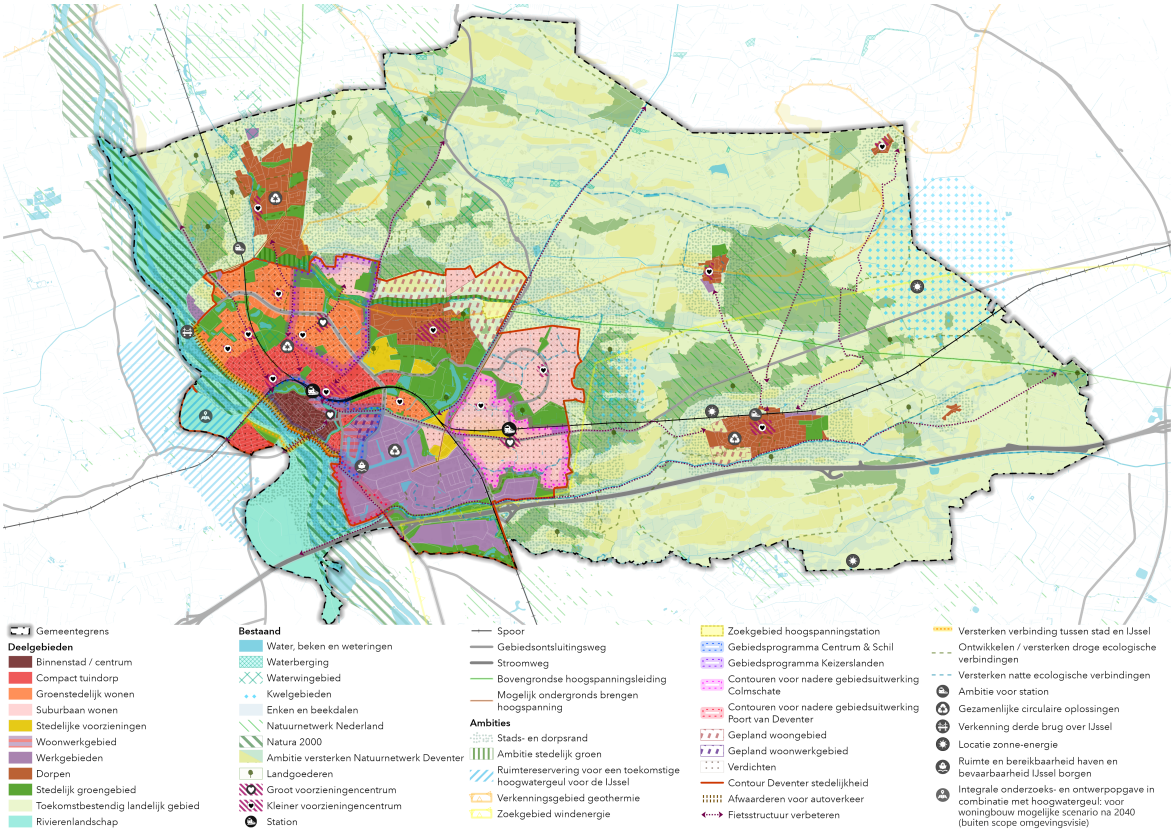
Innovatieve economie

Gemeente Deventer

4.6 Omgevingsvisiekaart

In de afgelopen paragrafen zijn de ambities en gewenste ontwikkelingen voor de gemeente Deventer beschreven. Hieruit hebben we de belangrijkste ontwikkelingen getoond op de omgevingsvisiekaart die hieronder te zien is. Deze kaart moet worden gezien als visiekaart en niet als omgevingsplankaart. Een omgevingsvisie is namelijk niet juridisch bindend voor de burger. Wel laat de kaart goed zien wat onze ambities zijn voor het behoud en de ontwikkeling van de gemeente Deventer. Deze kaart vormt de basis voor de gebiedsgerichte uitwerking die in het volgende hoofdstuk is opgenomen.

Omgevingsvisiekaart gemeente Deventer



De Omgevingsvisiekaart van de gemeente Deventer

Gemeente Deventer / KuiperCompagnons

5 Gebiedsgerichte uitwerking

5.1 Inleiding

5.1.1 Deelgebieden en gebiedsprogramma's

In hoofdstuk 4 zijn we ingegaan op de ambities en doelen voor de toekomst van Deventer per thema. Deze ambities krijgen gemeentebreed of meer specifiek in bepaalde gebieden binnen Deventer ruimte.

We onderscheiden de volgende gebieden:
1. Centrum
2. Compact Tuindorp (grotendeels vooroorlogse schil)
3. Groenstedelijk wonen (grotendeels naoorlogse wijken)
4. Suburbaan wonen
5. Stedelijke Voorzieningen
6. Woonwerkgebied
7. Werkgebieden
8. Dorpen
9. Stedelijk Groengebied
10. Toekomstbestendig landelijk gebied (met aanduiding voor zone stadsrand/dorpsrand)
11. Rivierenlandschap

In dit hoofdstuk beschrijven we wat de thematische ambities uit hoofdstuk 4 voor deze deelgebieden van de gemeente betekenen. Per deelgebied hebben we aangegeven wat de bestaande identiteit en kwaliteit is en wat de koers richting de toekomst is. Verder hebben we per deelgebied een afwegingskader opgenomen.

In dit hoofdstuk geven we ook de kaders weer waarbinnen de lopende gebiedsgerichte omgevingsprogramma's (gebiedsprogramma's) zijn uitgewerkt. Deze gebiedsprogramma's kunnen meerdere deelgebieden bevatten.

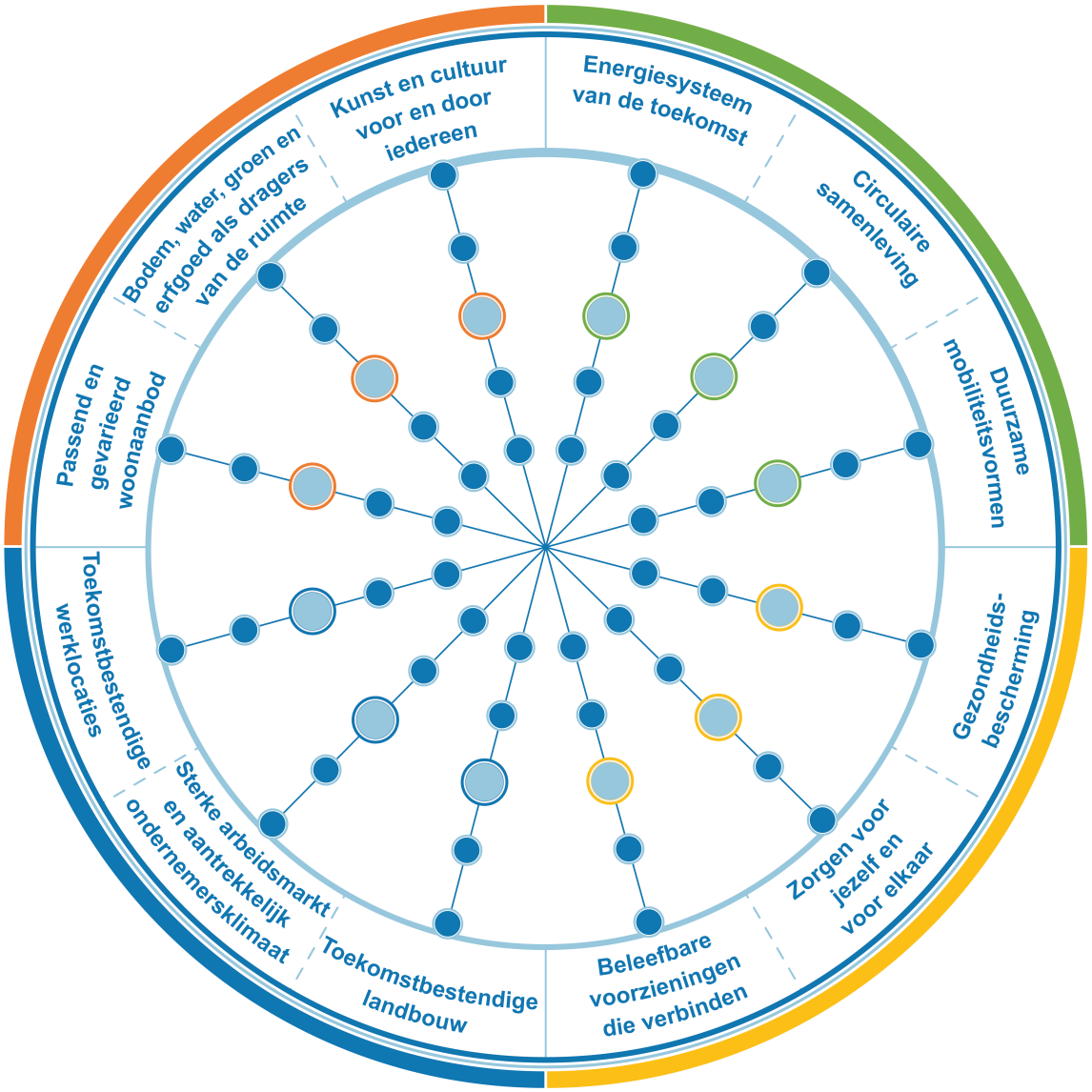
5.1.2 Het afwegingskader

Het afwegingskader (zie hoofdstuk 3) is een beeldende weergave van de koers van de gemeente. Het afwegingskader omvat de twaalf ambities van de omgevingsvisie. Op gemeenteniveau wordt ervan uitgegaan dat alle ambities even belangrijk zijn, maar per deelgebied kan die balans anders zijn. Zo is de ambitie 'toekomstbestendig landbouwsysteem' in het agrarisch landelijk gebied logischerwijs meer van belang dan in het deelgebied centrum/binnenstad.

Dat werkt als volgt. Iedere as vertegenwoordigt ***een ambitie*** en bestaat uit vijf punten. Meer punten (meer naar buiten) betekent dat de ambitie in het betreffende gebied meer nadruk krijgt dan gemiddeld. Minder punten (meer naar binnen) betekent dus dat de ambitie in dit gebied minder belangrijk is dan gemiddeld. Deze puntenverdeling is relatief, namelijk ten opzichte van de andere deelgebieden. Een lager puntenaantal op één thema betekent dus een minder hoge ambitie van het betreffende aspect in het betreffende deelgebied dan in andere deelgebieden. De laagst mogelijke score hierbij is het binnenste bolletje en de hoogst mogelijke score de buitenste.

We gebruiken het afwegingskader om focus aan te brengen per deelgebied. Aan de hand van het afwegingskader en de karakteristieken en opgaven van een deelgebied enerzijds en de context van de gehele gemeentelijke opgave anderzijds, is bepaald welke 3 beleidsthema's de grootste inspanning vergen. Dat weegt onder andere bij het toetsen van nieuwe initiatieven zwaarder dan andere thema's. Het afwegingskader in combinatie met de focuspunten, maakt zo in één oogopslag duidelijk wat voor soort ontwikkelingen wenselijk zijn in relatie tot de opgaven in het deelgebied.

Het afwegingskader



Afwegingskader

Gemeente Deventer/KuiperCompagnons

5.2 Binnenstad

5.2.1 Identiteit en kwaliteit

De binnenstad van Deventer is het historische en culturele hart van de gemeente. De binnenstad wordt gekenmerkt door monumentale bebouwing, pleinen, smalle straten en de ligging aan de IJssel. De vestingzone vormt een groene en cultuurhistorische gordel rond de kern en maakt deel uit van de Groenblauwe hoofdstructuur. De vestingzone vormt zo een schakel tussen de IJsselzone en de omliggende wijken. De binnenstad biedt naast wonen ook ruimte voor onderwijs, detailhandel, horeca, cultuur en toerisme, en is een belangrijk verblijfs- en ontmoetingsgebied voor inwoners en bezoekers.

De binnenstad is kenmerkend voor de identiteit en eigenheid van Deventer. De stad is een trekpleister voor bewoners en bezoekers en vindt zich steeds opnieuw uit. De transformatie van ‘place to buy’ naar ‘place to be’ beschrijft de ontwikkeling van de binnenstad als middelpunt en huiskamer van de stad voor zeer diverse bezoekmotieven. Hiervoor zijn de volgende onmisbare ingrediënten aanwezig: de monumentale en stedenbouwkundige waarden, het relatief grote aanbod van winkels en horeca met een ‘couleur

locale', de karakteristieke inrichting van de openbare ruimte en landelijk bekende evenementen. De binnenstad biedt ook een bijzonder woonmilieu met voorzieningen, waaronder het station en uitgaansgelegenheden, binnen handbereik.

De binnenstad kent de hoogste dichtheid van woningen in Deventer. Het wonen in of nabij het centrum past bij het verdwijnen van de scherpe scheidslijnen tussen wonen, werken en vrije tijd. Naast de centrumfunctie voor (niet-dagelijkse) voorzieningen, ontspanning, cultuur en evenementen heeft de binnenstad veel te bieden als woonmilieu. De laatste jaren worden er door transformatie en wonen-boven-winkels steeds meer appartementen en veel (met name particuliere) huurwoningen toegevoegd. Mede door de aanwezigheid van kleine woningen en appartementen is het aandeel gezinnen met kinderen relatief laag in vergelijking met andere buurten in Deventer. De binnenstad vertegenwoordigt met name de groep 1 en 2 persoonshuishoudens, in alle leeftijdscategorieën boven de 20 jaar. De opgave is om een sterke woonfunctie in de binnenstad hand in hand te laten gaan met het vergroten van de levendigheid en aantrekkingskracht.

5.2.2 Koers

We ontwikkelen Deventer door als aantrekkelijke en levendige stad voor onze eigen inwoners, bezoekers, studenten, professionals en werkgevers. Dat is niet alleen van belang voor de economische ontwikkeling van de binnenstad zelf, maar ook voor het vestigingsklimaat van de hele gemeente. De kwaliteit van de binnenstad is van invloed op de keuze of mensen van buiten in Deventer willen wonen en of bedrijven zich hier willen vestigen.

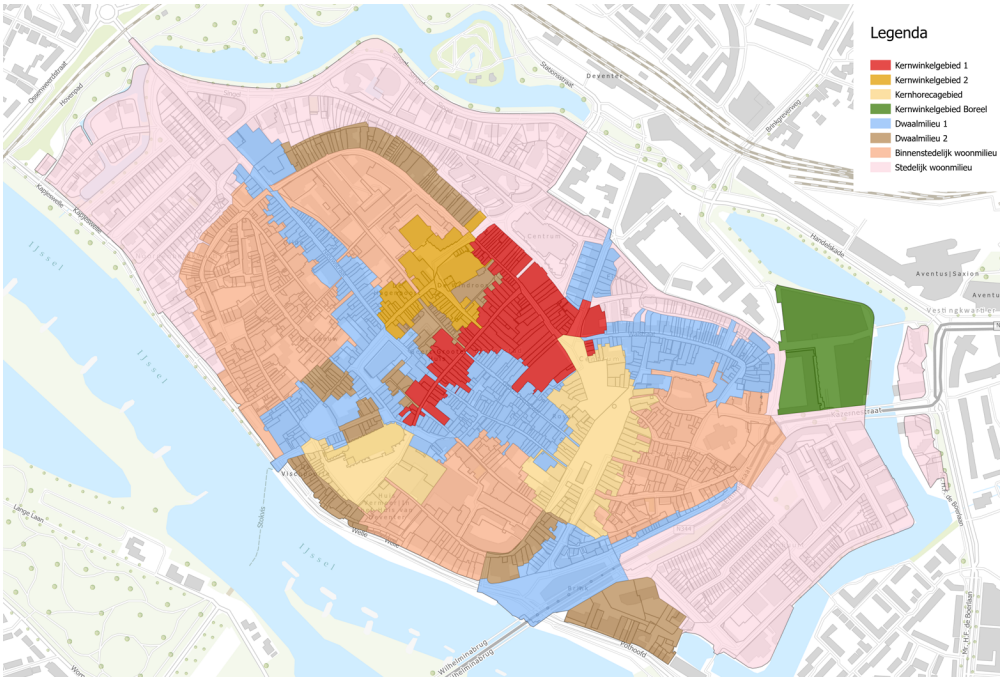
De groei van Deventer biedt ook de binnenstad een geweldige kans vooruit te kijken. We maken de binnenstad niet compacter, zoals in veel andere Nederlandse binnensteden, maar denken grootstedelijker. Een grotere stad betekent immers ook een grotere binnenstad als 'huiskamer' voor nieuwe doelgroepen. Die groei krijgt ruimte in de schil van transformatiegebieden rondom de binnenstad waar ruimte is voor wonen, werken en voorzieningen, maar ook in de binnenstad zelf. Daar bieden we meer ontwikkelruimte aan vernieuwende concepten, een bredere functiemix, recreatie en evenementen. Daarmee faciliteren we vernieuwend ondernemerschap en economische verdiencapaciteit, krijgt onze huiskamer een nóg hogere verblijfswaarde en benutten we de ruimte nog beter. De woonfunctie in de binnenstad is een essentiële voorwaarde voor levendigheid, sociale samenhang en behoud van historische functies.

We blijven daarvoor in de binnenstad inzetten op een breed cultuuraanbod (met ruimte voor ambacht, makers en kunst), aantrekkelijke en onderscheidende horeca en winkels en profileren ons als evenementenstad. Het predicaat 'Deventer evenementenstad' biedt een evenwichtig aanbod van evenementen, waarbij naast de beeldbepalende evenementen ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen specifiek aanbod voor jongeren en waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt benut (de stad als podium).

We zetten in op het versterken van de verblijfskwaliteit en de beleving van de historische binnenstad door vergroening van pleinen, straten en kades, het verbeteren van klimaatadaptatie en het versterken van de verbindingen met de GBHS. De vestingzone wordt ontwikkeld als robuuste ecologische en recreatieve verbinding tussen IJsselzone, parken en stedelijke wijken. Natuur en beschermde natuur hebben ook een plek in de binnenstad. We houden hiermee rekening bij de ontwikkeling en beheer van openbare ruimte en bij bouwactiviteiten. Nieuwe ingrepen in de openbare ruimte dragen bij aan waterberging, verkoeling, biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de binnenstad wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende deelmilieus, waarin verschillende functies en activiteiten voorop staan. Dit zijn het kernwinkel- en kernhorecagebied, het dwaalmilieu en het (binnen)stedelijke woonmilieu. In het kernmilieu staat een bepaalde functie centraal: detailhandel in het kernwinkelgebied, horeca op de Brink en het Grote Kerkhof en grootschalige detailhandel en detailhandel met een vrijetijdsfunctie in de Boreel. De Boreel ontwikkelt zich deels naar een grootschalig binnenstedelijk winkelgebied. In het dwaalmilieu streven we naar een optimale en diverse functiemix.

Deelmilieus van de Binnenstad



Kaart met deelmilieus van de binnenstad

Gemeente Deventer

Zo faciliteren we de aantrekkelijke combinatie van lokale zelfstandige ondernemers en grote ketens die elkaar versterken. Ook zorgen we zo voor een aantrekkelijk, sterke en afwisselende structuur: een combinatie van pittoreske pleinen met reuring, winkelstraten met veel formules en passanten, rustigere straatjes met onderscheidende en verrassende lokale winkels, en meer in de luwte gelegen woonmilieus. Deze combinatie past bij ons huidige én ons gewenste DNA (het Deventer van de toekomst).

Bestaande kwaliteiten van de binnenstad gebruiken we als principes voor verdichting in het Centrum en de Schil. We vergroten bovendien de ontwikkelruimte van functies die de binnenstad kunnen versterken, zowel in het uit te breiden dwaalmilieu als in de schil rondom de historische binnenstad. Zo maken we de binnenstad levendiger.

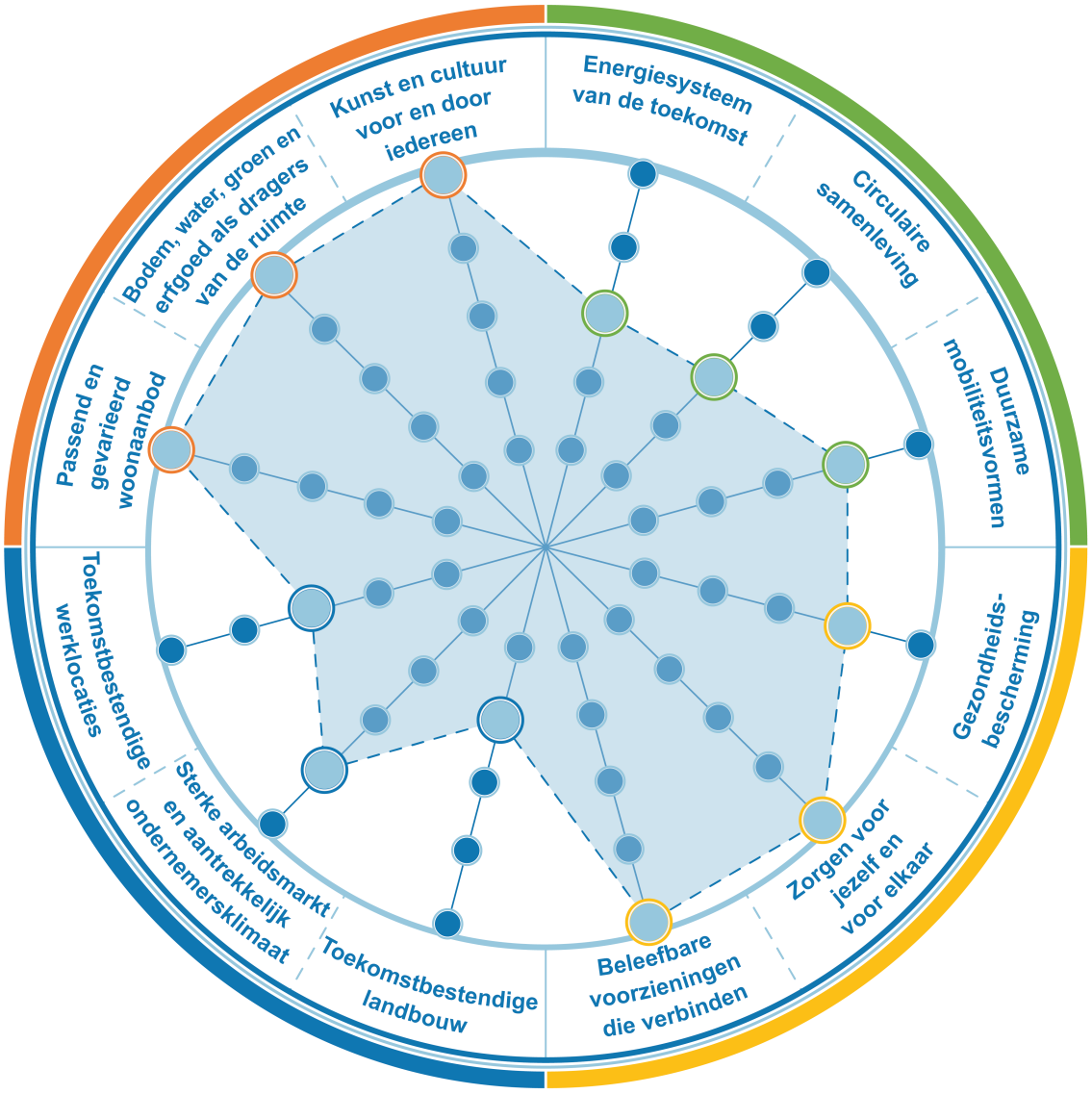
Om ruimte voor ontwikkeling te maken, bouwen we zorgvuldig voort vanuit de bestaande identiteit en cultuurhistorische kwaliteiten. Tegelijk bieden we voldoende flexibiliteit om ruimte te laten voor dynamiek en voor nieuwe dragers van de binnenstad die nieuwe functies en concepten toevoegen en nieuwe doelgroepen blijven aanspreken. Aandachtspunt daarbij blijft het behouden van een goede balans tussen historische context, leefbaarheid van bewoners, de extra levendigheid die een grotere huiskamer meebrengt en een binnenstad die voor álle doelgroepen (be)leefbaar blijft.

Focus

- Het behouden van een aantrekkelijke functiemix: we bieden ruimte aan wonen, werken, voorzieningen, beleving en ontspanning zonder dat één functie op het totaal van de binnenstad de boventoon voert. Wel houden we vast aan aangewezen functionele gebieden (kernmilieus) in de binnenstad waarmee we zowel ruimte voor ontwikkeling en groei geven, maar ook het woon- en leefklimaat beschermen.
- Ontwikkeling van de binnenstad van ‘place to buy’ naar ‘place tot be’: De binnenstad – de huiskamer van onze gemeente – wordt een aantrekkelijkere ruimte om te zijn en ontmoeten. Dit doen we in belangrijke mate door te investeren in de (verblijfs)kwaliteit van de openbare ruimte.
- De stad als podium: We blijven inzetten op een breed cultuuraanbod met ruimte voor makers en kunstenaars en evenementen. We koesteren ons erfgoed door in te zetten op een goed evenwicht tussen behoud- en ontwikkelruimte en het beleefbaar maken hiervan.

5.2.3 Afwegingskader

Afwegingskader Binnenstad



Binnenstad

Gemeente Deventer

*Passend en gevarieerd woningaanbod ******

We werken aan een ongedeelde en inclusieve samenleving met een naar leeftijd en sociaal-economische status gemengde bevolkingssamenstelling. Met spreiding van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen zorgen we voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen. We zetten in op de flexibele inzet van (permanente) opvanglocaties voor verschillende doelgroepen (denk aan maatschappelijke opvang en beschermd/ thuis/wonen). We zorgen ervoor dat het wonen voor verschillende doelgroepen voldoende ruimte en mogelijkheden krijgt. Daarbij houden we rekening met de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad.

In de binnenstad breiden we in op een gepaste manier. Het biedt meerwaarde om geclusterd te bouwen voor ouderen in nabijheid van bestaande zorgcomplexen. De zorg aan huis kan vanuit deze instanties efficiënter geleverd worden. Deze uitgangspunten nemen we mee in de stedelijke- en binnenstedelijke woonmilieus waaronder wonen boven en, waar mogelijk en wenselijk ook, achter winkels. In de binnenstad

biedt het invullen van locaties met een woonfunctie kansen voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle of monumentale panden en het vergroenen en verduurzamen van de binnenstad.

In de kernwinkelgebieden (incl. winkelcentrum Boreel) en de kernhorecagebieden en de Grote Poot[20] beschermen we de primaire winkel- of horecafunctie op de begane grond. Ook geven we horeca in de (bestaande) clusters voldoende ruimte om te blijven ondernemen, maar streven we ernaar dat er niet meer geluidhinder ontstaat. Succesvolle horecaclusters en uitgaansgelegenheden zijn noodzakelijk voor de bruisende binnenstad die Deventer is en wil blijven.

In het dwaalmilieu streven we naar een optimale functiemix, zonder verdere transformatie naar wonen in de plint in Dwaalmilieu 1. In Dwaalmilieu 2 waken we ervoor dat met nieuwe woningen de woonfunctie de boventoon gaat voeren en daarmee afbreuk doet aan (het functioneren en de beleving van) de straat en de andere hier gevestigde functies. Daarmee verankeren we enerzijds de woonfunctie in de binnenstad als een essentiële voorwaarde voor levendigheid, sociale samenhang en behoud van historische functies. Anderzijds beschermen we het woon- en leefklimaat door geen woningen toe te staan waarvan de bewoners vervolgens overlast kunnen ervaren.

Terwijl wonen in (commerciële) plinten van de straten in het dwaalmilieu in principe ongewenst is, zien we voor (te) diepe panden en ‘verborgen achtergebieden’ onder voorwaarden kansen voor wonen achter winkels, bijvoorbeeld in combinatie met atelierruimte en/of ambachtsruimte. Dergelijke concepten dragen o.a. in hoge mate bij aan het ‘ruigere’ karakter, met nieuwe ondernemers en ‘pop-ups’, in straten zoals de Nieuwstraat en houden dergelijke plekken betaalbaar voor creatieve ondernemers. Dit ontwikkel- en afwegingskader op wonen achter winkels wordt in een apart beleids verder uitgewerkt.

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte ******

De binnenstad van Deventer is het historisch hart en visitekaartje van de stad. Onze ambitie is dat de binnenstad in 2040 een leefbare, toekomstbestendige en aantrekkelijke plek is, waar erfgoed en vergroening hand in hand gaan. De stenige identiteit van de historische stad blijft herkenbaar, terwijl zorgvuldig gekozen vergroening en klimaatadaptieve maatregelen bijdragen aan gezondheid, comfort en ecologische kwaliteit.

Verschillende locaties in de Binnenstad maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS. Projecten in de openbare ruimte moeten vergroening, waterberging en ecologische verbindingen (nat en droog) naar de vestingzone en IJsselzone versterken. Groen wordt hier met respect voor cultuurhistorische waarden toegevoegd, met name in de vorm van groene daken, groene gevels, geveltuinen, groene binnenhoven en strategisch geplaatste bomen en groentoevoegingen op pleinen en knooppunten. Om de biodiversiteit te verhogen is het van belang om hierbij zoveel mogelijk streekeigen soorten toe te passen. De zorgvuldige vergroening houdt ook in zorgvuldig omgaan met de al aanwezige beschermde plantensoorten, zoals het klein glaskruid, tongvaren en de muurbloem, op en in de verharding van de Binnenstad. Hiernaast is de Binnenstad het domein van diverse beschermde bijzondere en kenmerkende vogelsoorten en vleermuissoorten. Bij ruimtelijke ingrepen zal daar rekening mee gehouden moeten worden. Door het verplaatsen van maaiveldparkeren naar gebouwde parkeervoorzieningen ontstaat ruimte voor bredere stoepzones met vergroening en infiltratiemogelijkheden. Tegelijkertijd dragen koeltecorridors bij aan een comfortabele en toegankelijke binnenstad, zelfs tijdens warme periodes. Water speelt in het centrum vooral een beleefbare en ondersteunende rol: historische kades zoals de Welle blijven grotendeels verhard, maar worden subtiel vergroend en ingericht met uitzichtpunten en zitgelegenheden. De relatie met de IJssel wordt versterkt, zonder afbreuk te doen aan de stenige identiteit van de stad. We willen oevers langs historische grachten natuurvriendelijker maken en natuurlijk bermbeheer verder stimuleren. De stad Deventer ontwikkelde zich vanaf de 8ste eeuw in dit deelgebied. Daarom is de archeologische verwachting hier zeer hoog. In dit deelgebied zetten we waar mogelijk in op het behoud van archeologische waarden in de bodem. Wanneer verstoring niet te vermijden is, zetten we in op goed onderzoek dat ook als inspiratie kan dienen. We voeren regie op de beeldkwaliteit in de beschermde binnenstad en de verbinding met de schil daarbuiten vanwege de herkenbaarheid van ons DNA. Het verdichten, vergroenen en verduurzamen is in evenwicht met erfgoed- en monumentale waarden. We zetten in op kansen en inspiratie die het hebben van erfgoed biedt. Het blijft noodzakelijk om het erfgoed goed te beheren, te onderhouden en de kwaliteiten ervan onder de aandacht te brengen. Het gebruik van en de betrokkenheid bij erfgoed is essentieel voor het langdurig behoud ervan. We zetten daarbij in op een goed evenwicht tussen behoud en ruimte voor ontwikkeling. Om monumentale en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te behouden en beleefbaar te maken kan soms herbestemming in afwijking van de bestaande functie onze medewerking vragen.

[20] De Groote Poot maakt geen formeel onderdeel uit van het kernhorecagebied omdat we hier geen nachthoreca toestaan, maar is wel een waardevol dag- en avond horecacluster die we ook voor deze functies willen behouden.

*Duurzame mobiliteit ******

We streven naar een gastvrije en leefbare binnenstad die autoluw is, en de balans houdt tussen:
- het verbeteren van de leefomgeving;
- gerechtvaardigd belang van autogebruik
- veranderende mobiliteitsbehoeftes in sommige levensfasen en bij fysieke beperkingen.

We gaan daarom in en om de binnenstad actiever sturen met parkeerbeleid. Dit is ook het maatschappelijk belang 'ruimte voor meer leefbaarheid in de wijken en binnenstad'. We sturen op het afvangen van bezoekend autoverkeer aan de randen van de (binnen)stad in combinatie met aantrekkelijke 'park & walk-routes'. We investeren in het fietsnetwerk met goed bereikbare en veilige fietsparkeervoorzieningen. We investeren bovendien in goede wandel- en fietsverbindingen tussen de binnenstad en de gebieden in ontwikkeling eromheen. Ook liggen er kansen voor een aantrekkelijke, groene route tussen binnenstad en het Havenkwartier via de Welle en IJsselkade (Pothoofd). Verder zetten we in op het behoud en waar mogelijk de versterking van recreatieve routes naar de IJsselzone en parken.

De ligging van het station aan de rand van de binnenstad geeft mogelijkheden om de positie van station en omgeving verder te versterken op ruimtelijk en functioneel vlak. De stationsomgeving is namelijk een belangrijke katalysator voor duurzame stedelijke ontwikkeling in de Centrum & Schil, Deventer als stad en de Regio Stedendriehoek als geheel. Een goed OV-systeem is daarnaast randvoorwaardelijk bij het terugdringen van het autogebruik.

Deventer heeft het Schone Luchtakkoord ondertekend en zich daarmee gecommitteerd aan de ambitie om de luchtkwaliteit in de binnenstad te verbeteren. De invoering van een Zero Emissiezone voor Stadslogistiek in de binnenstad sluit hierbij aan. Door het weren van met fossiele brandstof aangedreven bedrijfsvoertuigen en het stimuleren van emissievrije alternatieven, wordt de binnenstad niet alleen schoner en stiller, maar ook aantrekkelijker voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Deze maatregel fungeert als aanjager voor het verduurzamen van de stadslogistiek, waarbij innovatieve oplossingen zoals elektrische vrachtwagens, cargobikes en slimme distributiehubs worden ingezet. Zo draagt Deventer actief bij aan een toekomstbestendige stad waarin gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid centraal staan.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden ******

Commerciële voorzieningen

In het kernwinkelgebied beschermen we de primaire winkelfunctie op de begane grond. Hierbij maken we een onderscheid tussen kernwinkelgebied 1 en 2, waarbij in kernwinkelgebied 2 (te weten de Engestraat, Broederenstraat, Broederenplein, Achter de Broederen) wel ruimte is voor meer horeca, met name op strategische (hoek)locaties. Ook in de inrichting en op het gebied van uitstallingen en terrassen is er meer mogelijk in verband met de lagere bezoekersintensiteit en bredere straten. Zo worden deze straten aantrekkelijker en wordt de 'doorbloeding' van het kernwinkelgebied versterkt. Op de Kop van de Brink optimaliseren we de verhouding lokale zelfstandige ondernemers en grootwinkelbedrijf met beschikbaar houden van de grotere panden voor winkelfuncties. De bestaande horeca op de Kop van de Brink is waardevol in de overloop naar het Kernhorecagebied van de Brink en blijft daarom mogelijk.

Bij de gewenste herontwikkeling van het Broederenkwartier liggen kansen voor het toevoegen van grootschaligere winkelruimtes om grotere winkelketens te kunnen huisvesten. Deze ruimte is namelijk zeer beperkt in de historische binnenstad door de relatief kleine omvang van de panden en de beperkte uitbreidingsmogelijkheden van monumentale panden. Hiermee optimaliseren we de verhouding tussen lokale zelfstandige ondernemers en het grootwinkelbedrijf. Met het versterken van het Broederenkwartier brengen we ook het 'winkelrondje' weer steviger in beeld.

In het dwaalmilieu streven we naar een optimale menging (diverse functiemix) van winkels, wonen, dag- en avondhoreca, cultuur, dienstverlening, kleinschalige kantoren en ambachtelijke bedrijvigheid. Deze straten hebben een belangrijke functie in het onderscheidend vermogen van Deventer. We onderzoeken of we bepaalde vormen van persoonlijke dienstverlening die de levendigheid van de binnenstad en de uitstraling van panden op plintniveau negatief beïnvloeden, kunnen beperken. Datzelfde geldt ook voor zogenaamde 'darkstores' (boodschappen bezorgservices zonder verkooppunt) en voor afhaal- en bezorghoreca.

Binnen de contouren van de middeleeuwse stad liggen ook de (binnen)stedelijke woonmilieus. Aansluitend op het dwaalmilieu maken we in dit woonmilieu in beperkte mate functiemenging mogelijk met kleine kantoren, maatschappelijke en culturele voorzieningen, ambachtelijke bedrijven, ateliers en galeries. Toevoeging van winkels en horeca staan we hier in principe niet toe (wel behoud van bestaande plekken). De functiemenging mag hier geen overlast voor het wonen met zich meebrengen.

Leisure

In de binnenstad, de huiskamer voor vermaak en ontmoeting, zijn er vooral kansen voor kleinschalige leisurefuncties (vrije tijdsfuncties). Met het kleinschalige aanbod worden vooral (jong)volwassenen uit de gemeente zelf bediend. Op de Boreel is ook ruimte voor leisure, waaronder een bioscoop.

Verblijfsaccommodaties

In de binnenstad zijn we terughoudend met initiatieven om kleinschalige hotels te realiseren. Die Initiatieven moeten aantoonbaar vernieuwend en complementair zijn aan het bestaande aanbod. In de schil rondom de binnenstad zijn zowel in het Sluiskwartier als de Roto Smeets-locatie hotelontwikkelingen voorzien en opgenomen in de programmering.

Voor nu en de komende jaren zijn we terughoudend met het toevoegen van nieuwe hotelappartementen tot de vraag significant toeneemt. Als zich echter een mooie kans in de binnenstad voordoet op een geschikte locatie, niet zijnde in het (binnen)stedelijk woonmilieu, maken we een brede afweging. Daarbij houden we onder anderen rekening met het leefklimaat van de omgeving en de potentie die de locatie heeft voor wonen.

Maatschappelijke voorzieningen

Maatschappelijke functies in de binnenstad bedienen naast dit gebied de hele stad en soms ook de regio. Denk bijvoorbeeld aan maatschappelijke opvang (Tactus, Iriszorg), het Leger des Heils en het meester Geertshuis. In de binnenstad zorgen we voor voldoende ruimte voor regionale functies, waarbij de leefbaarheid van de binnenstad bewaakt wordt.

De centrale bibliotheek is meer dan boeken-uitleen alleen. Deze voorziening heeft een belangrijke functie voor jongeren en ouderen uit de hele gemeente. Hier is ruimte om te werken en studeren en er zijn voorzieningen zoals een 3d-printer, een stilteruimte, een koffiehoek, lezingen, taalondersteuning, activiteiten en een informatiepunt digitale overheid.

Wij streven ernaar om in de binnenstad, net als in de omliggende wijken, ruimte te houden van een betaalbaar en goed bereikbaar aanbod aan basisonderwijs. De aanwezigheid van basisscholen in het centrum biedt kansen om kinderen al op jonge leeftijd in contact te brengen met het rijke culturele erfgoed en het brede culturele aanbod van de stad. Door onderwijs goed te positioneren in het hart van de stad, versterken we niet alleen de verbinding tussen school en omgeving, maar dragen we ook bij aan een levendige en inclusieve binnenstad waar leren en cultuur hand in hand gaan.

*Kunst en cultuur voor en door iedereen ******

We zetten in op een breed cultuuraanbod met ruimte voor makers en kunstenaars, aantrekkelijke en onderscheidende horeca en winkels en profileren ons als evenementenstad. Dit komt vooral tot uiting in de binnenstad. Deventer evenementenstad biedt een evenwichtig aanbod van evenementen, waarbij naast de beeldbepalende evenementen ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen, specifiek aanbod voor jongeren en waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt benut (de stad als podium). We streven naar een passende plek voor het behoud en beheer van de Deventer erfgoedcollecties. We zetten in op goed beheer (waaronder goed onderhoud) van bestaande kunst in de openbare ruimte.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar ******

We willen dat onze inwoners, zowel jong als oud, prettig in de binnenstad kunnen wonen. Een goede woning en woonomgeving met gelegenheid voor ontmoeting dragen bij aan het welzijn en de gezondheid van onze inwoners. Het vraagt dat de binnenstad en openbare ruimte zo wordt ingericht en onderhouden dat ze schoon, opgeruimd, veilig en toegankelijk zijn voor iedereen, waaraan mensen zich verbonden voelen en uitnodigen en inspireren tot meedoen, bewegen, ontspannen en ontmoeten. Herkenbaarheid en identiteit versterken de binding van bewoners met de buurt. Daarom willen we de herkenbaarheid en identiteit van de binnenstad versterken en ook hier een woonomgeving bieden die uitnodigt en inspireert mee te doen in de samenleving. Het is daarbij de uitdaging te zoeken naar dat wat bewoners en generaties bindt.

*Gezondheidsbescherming *****

Gezonde fysieke leefomgeving

Historische en mooie gebouwen, uitzicht en natuurlijke elementen helpen om een aantrekkelijke, onderscheidende plek te maken waar mensen graag zijn. Een sterke lokale identiteit, bijvoorbeeld door kunst, cultuur, historische gebouwen of een bijzondere boom, zorgt ervoor dat mensen een plek positief ervaren en zich verbonden voelen met de plek. Een goed gemengd voorzieningenaanbod (op het gebied van winkelen, ontspanning, ontwikkeling), dat bereikbaar is met de fiets en te voet, zorgt voor meer beweging en dus een grotere gezondheid. Als meer mensen de auto laten staan zijn er ook minder luchtverontreiniging, geluidoverlast en verkeersproblemen. Ook dat is goed voor de gezondheid.

We willen inzetten op het bevorderen van gezondheidsvaardigheden door het creëren van een gezonde fysieke leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden.

Gezondheidsbescherming

De binnenstad heeft een bijzonder woonmilieu met voorzieningen, waaronder horeca, uitgaansgelegenheden en evenementen. Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen en of activiteiten die geluid veroorzaken, houden we rekening met het geluid van deze activiteiten. Buiten de horecaconcentratiegebieden houden we voor nieuwe milieubelastende activiteiten zoveel mogelijk vast aan standaardwaarden voor geluid als maximale waarden.

Bij de woningbouwontwikkeling in de binnenstad houden we conform landelijk geldende regelgeving rekening met de aanwezige geluidsaandachtsgebieden/ geluidproductieplafonds en risicoaandachtsgebieden vanwege het spoor en de IJssel. Dit kan resulteren in beperkingen of extra maatregelen voor gevoelige/kwetsbare functies zoals wonen of kinderdagverblijven. In geval van zeer hoge gevelbelastingen voor geluid of in risicoaandachtsgebieden zullen conform wettelijke bepalingen voor nieuw te bouwen woningen of kwetsbare gebouwen in de binnenstad/ het centrum aanvullende (bouw)voorwaarden worden opgenomen.

Met betrekking tot goederenvervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijven we ons samen met andere decentrale overheden inzetten voor een lobby om een separate spoorlijn voor goederen buiten de stedelijke omgeving te realiseren in aansluiting op de Betuweroute. Daarnaast richt de lobby zich op het op landelijk niveau grenzen stellen aan onbeteugelde groei van vervoer van gevaarlijke stoffen door stedelijke gebieden. Voor geluid langs het spoor wordt voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen voorzien in een aanvaardbaar geluid, onder andere door landelijk voorgeschreven maximale binnenniveaus in woningen (zie Besluit bouwen leefomgeving).

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat ****

De historische binnenstad van Deventer is een belangrijk economisch brandpunt van de stad met betekenis voor de regio. Met de vele winkels, (persoonlijke) dienstverlenende bedrijven, kleinschalige bedrijvigheid, maatschappelijke en culturele instellingen, recreatieve en horecagelegenheden biedt de binnenstad veel werkgelegenheid, niet in de laatste plaats voor parttime werkenden, jongeren (bijbaan), en praktisch opgeleiden. Het visitekaartje dat de historische binnenstad is, maakt ook dat ondernemers en werknemers zich graag aan Deventer binden. Daarmee heeft een goed functionerende en economisch sterke binnenstad een katalyserende werking op het ondernemersklimaat in de hele gemeente en draagt het bij aan het behouden en aantrekken van jongeren.

Voor een sterke arbeidsmarkt en het vasthouden en aantrekken van jongeren, studenten en net werkenden aan Deventer is passende huisvesting voor deze doelgroepen in en rondom de binnenstad van groot belang. Dit geldt ook voor aantrekkelijke evenementen, recreatiemogelijkheden en voorzieningen. Hierop blijven we inzetten.

*Toekomstbestendige werklocaties ****

De binnenstad is en blijft naast haar woon-, ontmoetings- en beleeffunctie een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor kleinschalige bedrijven die waarde hechten aan goed openbaar vervoer, een hoog voorzieningenniveau, aantrekkelijke openbare ruimte en veel ruimte voor ontmoeting. Dit type werkmilieu is schaars en zal dan ook aantrekkelijk blijven voor uiteenlopende typen bedrijven en organisaties.

De werkruimte is met name gevestigd in het dwaalmilieu, de aanloopstraten en het gebied tussen het historisch centrum en de buitengracht. Deze werkfuncties mogen niet verdwijnen als gevolg van de transformatie naar wonen. In de binnenstad moet het primair gaan om de kleinschalige bedrijfsvormen (kantoor en bedrijfsmatig). Belangrijk is dat de ruimte die wordt geboden aan kleinere kantoren in de binnenstad, niet ten koste gaat van andere veelbelovende gebiedsontwikkelingen in de directe omgeving. De vestiging van grotere kantoren (vanaf 500 m2) wordt niet (meer) gestimuleerd in de binnenstad en moeten een plek krijgen in Stadscampus de Kien, het Roto-kwartier of een van de kantorenparken.

*Circulaire samenleving ****

'Houden van wat je hebt': In de binnenstad zien we circulariteit in optima forma. We koesteren de gebouwen die al honderden jaren bestaan, en steeds van functie zijn gewisseld. We repareren met aandacht en genieten van de uitstraling en kwaliteit. In het straatbeeld zijn (her)gebruikte bakstenen, gebakken klinkers de normaalste zaak van wereld. Bij toekomstige renovaties en projecten passen we hergebruikt materiaal toe. Het bestaande vastgoed wordt slim ingezet bij de inbreiding van functies zoals wonen. Waar ruimte leeg is wordt deze benut en waar meer (woon)ruimte nodig is, wordt - met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit - gekeken naar het splitsen van adressen en het optoppen op bestaande gebouwen. Voor het optoppen is houtbouw de norm vanwege het geringe gewicht en de minimale milieubelasting. Bewoners- en commerciële initiatieven die zich richten op hergebruik, deelmobiliteit en lokale kringlopen, krijgen de ruimte en worden ondersteund. Zo groeit het aantal plekken waar inwoners circulair kunnen volop handelen: Er zijn vintage kledingwinkeltjes, een repaircafé, naaiateliers, volop tweedehandswinkels en afvalvrije winkels. Zo is repareren en hergebruik bovendien gemeengoed en gemakkelijk.

*Energiesysteem van de toekomst ****

De gebouwde omgeving wordt aardgasvrij. Daarvoor stimuleren we het isoleren van gebouwen. We verkennen per gebied wat de beste techniek is om de gebouwde omgeving te verwarmen. De opties om de binnenstad aardgasvrij te maken zijn echter beperkt. We onderzoeken de overstap van aardgas naar een duurzaam gas, zoals groengas of groene waterstof. Voor het transport van het duurzame gas wordt gebruik gemaakt van het bestaande aardgasnetwerk.

De opwek van energie moet in de binnenstad goed ingepast worden en rekening houden met het beschermd stadsgezicht, daarom zijn er beperkte mogelijkheden. Zonnepanelen op daken van monumentale panden in de binnenstad zijn alleen mogelijk op plekken waar het straatbeeld niet wordt aangetast. Via de Zonnekaart is zichtbaar waar panelen in de binnenstad wel en niet mogelijk zijn.

*Toekomstbestendige landbouw ***

Binnenstad en landbouw worden vaak als gescheiden werelden beschouwd. Toch is de verwevenheid historisch groot en in de huidige tijd relevant. De binnenstad is een belangrijk consumptiecentrum en we willen ruimte bieden aan initiatieven die de korte ketens van lokale voedselproductie versterken.

5.3 Compact Tuindorp (grotendeels vooroorlogse schil)

5.3.1 Identiteit en kwaliteit

Rond de binnenstad liggen de vooroorlogse wijken: stadswijken uit de 19e en begin 20e eeuw met een gevarieerde mix aan grondgebonden en karakteristieke woningen, van villa tot arbeiderswoning.

De vooroorlogse wijken in Deventer vormen de historische schil rond de binnenstad en bestaan grotendeels uit arbeiderswoningen, gebouwd in de late 19e en vroege 20e eeuw. Ze hebben een compact, stenig karakter met smalle straatprofielen en een hoge bebouwingsdichtheid. Het openbare groen is beperkt en concentreert zich langs enkele historische lanen met bomenrijen, kleine pleinen en incidentele hoven.

De historische lanen zijn belangrijke structuurdragers binnen de stedelijke groenblauwe hoofdstructuur (GBHS) en verbinden de wijken met de vestingzone, stadsparken en groene radialen naar de stadsrandzones en het buitengebied. Het straatbeeld wordt verder bepaald door baksteenarchitectuur, kleinschalige bouwblokken en een direct contact tussen woning en straat.

Veel woningen zijn flink vertimmerd en verbouwd. Een aantal is naar huidige maatstaven klein in oppervlakte en kan energiezuiniger. Er zijn veel relatief nauwe straten, waar zowel automobilist als fietser gebruik van maken en waar ook geparkeerd wordt. In het verleden lagen in de deze wijken industriële complexen, zoals Thomassen en Drijver (Blikfabriek) en Ankersmit (Textielfabriek), en bovenwijkse voorzieningen zoals het Deventer ziekenhuis aan de Fesevurstraat en de Rijkslandbouwschool aan de Brinkgreverweg. Het merendeel is getransformeerd naar een woonfunctie, maar vaak zijn het ook nu nog karakteristieke locaties waaraan het verleden is af te lezen. In de wijken ligt een aantal historische stadsparken. Kleinschaligere plekken met groen en spelen dicht bij de woning komen echter veel minder voor in deze relatief stenige wijken en buurten.

Deze vooroologse wijken zijn typisch Deventers. Ze worden gekenmerkt door een gevarieerde en karakteristieke opbouw met hoofdzakelijk grondgebonden woningen arbeiderswoningen, stadsvilla's. Deze wijken bieden een gevarieerde mix aan grondgebonden en karakteristieke woningen, van villa tot arbeiderswoning, uit verschillende tijdsperiodes. De wijken hebben door de nabijheid van de binnenstad,

station en voorzieningen een grote aantrekkingskracht op veel verschillende doelgroepen, van jong tot oud en van kleine tot grotere huishoudens. Delen van de historische toegangswegen naar de binnenstad hebben een mix van functies met, naast wonen, winkels, werkplaatsen, cafés en andere voorzieningen.

5.3.2 Koers

Ongedeelde samenleving

We werken aan een de ongedeelde en inclusieve samenleving met een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status. Met spreiding van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen zorgen we voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen. Het biedt meerwaarde om geclusterd te bouwen voor ouderen in nabijheid van bestaande zorgcomplexen. De zorg aan huis kan vanuit deze instanties efficiënter geleverd worden.

Vergroening

We versterken de leefkwaliteit en klimaatbestendigheid van de vooroorlogse wijken door het stenige karakter te verzachten en het bestaande groen te behouden en uit te breiden. Dat doen we door gericht te investeren in straten, pleinen en tussenruimten met meervoudige functies: biodiversiteit, verkoeling, waterbeheer en sociale ontmoeting. De historische lanen worden ontwikkeld als robuuste klimaatadaptieve, ecologische en recreatieve verbindingen binnen de GBHS. In smalle straten zoeken we naar innovatieve vergroening, zoals gevelgroen, boomvakken, regentuinen en waterdoorlatende verharding. We b**orgen kwalitatief groen bij nieuwe ontwikkelingen** en o**ndersteunen bewonersinitiatieven**. We behouden het voorzieningenniveau in deze wijken en versterken dit waar mogelijk.

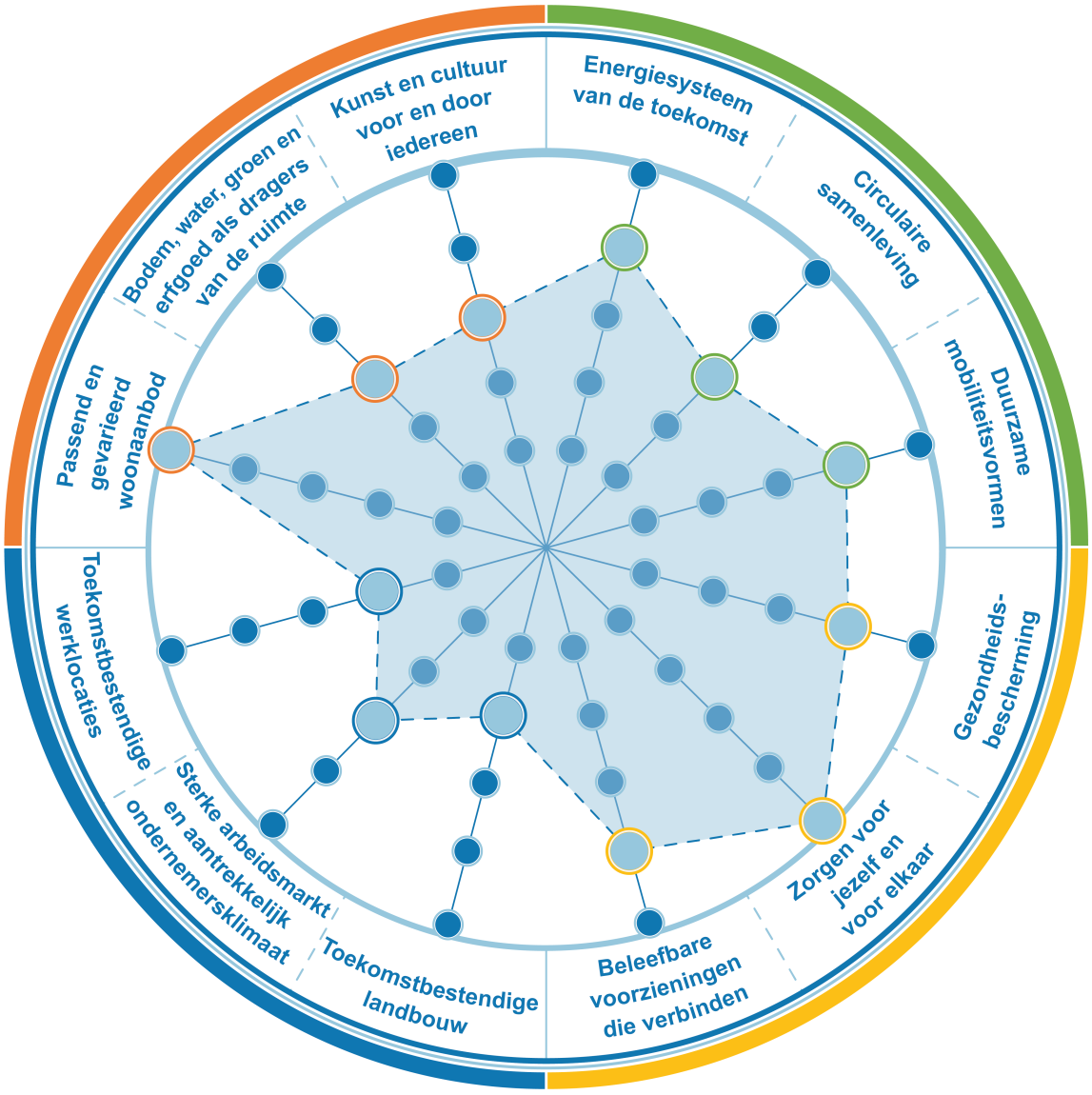
Mobiliteitstransitie

Herinrichtingen benutten we om parkeerdruk te verminderen waar mogelijk, ruimte vrij te maken voor groen en waterberging en om hittebestendigheid te vergroten. Bij nieuwe of aangepaste openbare ruimte versterken we de verbindingen met stadsparken, de vestingzone en omliggende wijken, zodat de vooroorlogse schil een actief onderdeel blijft van het stedelijk groenblauwe netwerk.

Focus
- Ongedeelde samenleving waarin we zorgen voor onszelf en elkaar, met een goede mix aan woningen en functies, ontmoeting en behoud van kleine lokale voorzieningen.
- Vergroening en klimaatadaptatie in openbare ruimte in samenhang met duurzame mobiliteitstransitie (minder ruimte voor parkeren en meer GOW30 wegen vanwege goede ligging t.o.v. stations en binnenstad).
- Versterken van kwaliteit van woningen: verduurzaming (aardgasvrij, klimaat, gezondheid/milieu).

5.3.3 Afwegingskader

Windroos van Compact Tuindorp



Windroos

Gemeente Deventer/KuiperCompagnons

*Passend en gevarieerd woningaanbod ******

We werken aan een ongedeelde en inclusieve samenleving met een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status. Met spreiding van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen zorgen we voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen. We zetten in op flexibele inzet van permanente opvanglocaties voor verschillende doelgroepen (denk aan vluchtelingen, maatschappelijke opvang; beschermd thuis). We zorgen voor voldoende ruimte en mogelijkheden voor wonen voor speciale doelgroepen..

In het deelgebied dat behoort tot het compacte tuindorp is in de bestaande situatie sprake van een gevarieerd woningaanbod. Wel is er verschil in variatie tussen de buurten. Een aantal buurten bestaat grotendeels uit grondgebonden (eengezins)woningen. We zien kansen in deze buurten om bij nieuwbouw zo te sturen op het woningbouwprogramma, dat er meer mix in de woningvoorraad ontstaat. Dit draagt bij aan onze gemeentelijke doelstellingen voor een passend en gevarieerd woningaanbod, en biedt kansen

voor doorstroming in de eigen buurt. Een groot deel van de vooroorlogse schil valt in het gebied compact tuindorp. Dit zijn woningen die veelal investeringen vragen in de verduurzaming zoals woningisolatie. Een goed geïsoleerde woning bevordert het woongenot en zorgt voor lagere woonlasten.

Bij de wijk- en buurtwinkelcentra zien we kansen voor verdichting met gezien de nabijheid van voorzieningen toevoeging van wonen. Dit mag echter niet ten koste gaan van de ruimte voor deze voorzieningen. In de winkelcentra zelf kiezen we daarom niet voor wonen op de begane grond (meer).

*Energiesysteem van de toekomst *****

De gebouwde omgeving wordt aardgasvrij. Daarvoor stimuleren we het isoleren van gebouwen. We verkennen per gebied wat de beste techniek is om de gebouwde omgeving te verwarmen. In de wijk Zandweerd is de keuze gemaakt om een warmtenet te ontwikkelen met als warmtebron de restwarmte van de rioolwaterzuivering. In de wijk Voorstad is de opgave complex; de vooroorlogse woningen zijn lastig te isoleren en er is weinig ruimte in de ondergrond voor een warmtenet. All-electric warmtepompen lijken geen optie, omdat zoveel warmtepompen dicht op elkaar geluidsoverlast veroorzaken en er te weinig ruimte is voor alle binnenunits van de warmtepompen. Mogelijk wordt een duurzaam gas, zoals groengas of groene waterstof, hier de warmteoplossing. Voor het transport van het duurzame gas wordt gebruik gemaakt van het bestaande aardgasnetwerk. In De Hoven wordt ingezet op individuele all-electric warmtepompen.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar ******

We zetten in op het bevorderen van gezondheidsvaardigheden door het creëren van een gezonde fysieke leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden. Denk daarbij aan een omgeving die uitnodigt tot bewegen, zoals door toegankelijke sport- en speelvoorzieningen en veilige en groene buitenruimtes. Daarnaast moet het een omgeving zijn die uitnodigt tot het maken van gezonde keuzes, zoals gezond eten.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden *****

In vooroorlogse wijken (compact tuindorp) is sprake van een hogere dichtheid, meer dynamiek en een grotere diversiteit aan bewoners en functies. Dit vraagt om een andere benadering van voorzieningen. Er is een programmering nodig die beter aansluit (maatwerk) bij de behoefte en de problematiek van de inwoners. In iedere woonwijk is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen met een wijkfunctie zoals bijvoorbeeld een huisarts, basisschool, buurthuis op wijkniveau. In de woonwijken is daarnaast plaats voor wijkoverstijgende maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn verdeeld om de hele stad te bedienen.

Voorzieningen blijven meer verspreid over de wijk toegestaan op bestaande locaties, zodat bewoners op verschillende plekken toegang hebben tot winkels, horeca, zorg en andere functies die bijdragen aan een levendige en complete wijk. Deze zijn vooral op de eigen wijk of buurt georiënteerd en zorgen niet voor een grote verkeersaantrekkende werking en daarmee voor onveilige situaties en/of parkeeroverlast.

Aanvullend wordt ingezet op het creëren van ontmoetingsplekken en maatschappelijke voorzieningen op pantoffelafstand, juist op plekken waar nu nog ‘witte vlekken’ zijn. Dit betekent dat er actief wordt gezocht naar locaties waar de aanwezigheid van voorzieningen achterblijft, zodat ook daar de leefkwaliteit wordt versterkt en sociale cohesie wordt bevorderd. Onder deze voorzieningen vallen ook commerciële voorzieningen met maatschappelijke functie zoals bijvoorbeeld logopedie en fysiotherapie. De twee accentwijken die hierin extra aandacht krijgen zijn het Rode dorp en Knutteldorp. De samenstelling van de wijken zie je terug op de scholen en het slim verbinden van maatschappelijke voorzieningen aan de scholen versterkt de leefkwaliteit en sociale cohesie.

Voor een toename van commerciële voorzieningen zoals horeca en detailhandel, blijft vestiging in de wijk- en buurtwinkelcentra het uitgangspunt. Met name voor horeca is hierbij is wel van belang dat de woonkwaliteit (leefbaarheid) voor de omgeving gewaarborgd blijft. Maatschappelijke voorzieningen zonder commercieel winstoogmerk op het gebied van welzijn, zorg en cultuur zijn ook goed inpasbaar in de wijk- en buurt(winkel)centra.

*Gezondheidsbescherming *****

Rond de binnenstad liggen vooroorlogse wijken met functiemenging met een hoge dichtheid. Delen langs de historische toegangswegen naar de binnenstad hebben een mix van de functies wonen, werken en maatschappelijk. Door de vooroorlogse compacte tuindorpen lopen veel historische, relatief drukke, gemeentewegen naar de binnenstad.

Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in de buurt van milieubelastende activiteiten streven we naar een gezonde balans tussen deze functies. We willen bij het opnemen van regels in het Omgevingsplan bedrijfsmatige en maatschappelijke activiteiten niet belemmeren maar ook de realisatie van nieuwe woningen niet onmogelijk maken door te strenge geluidseisen. Met het oog op gezondheidsbescherming willen we bij nieuwe milieubelastende activiteiten in eerste instantie kiezen voor standaardwaarden voor geluid die we vastleggen in het omgevingsplan. Onze ervaring is dat kleine bedrijven en maatschappelijke voorzieningen hiermee doorgaans voldoende gebruiksruimte om hun activiteiten te ontplooien. De ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige gebouwen wordt zo ook niet onnodig beperkt bij nieuwe milieubelastende activiteiten. Bij uitzondering kan worden afgeweken van de standaardwaarden. Dan wordt voor maatwerk gekozen in de vorm van individuele maatwerkbesluiten. Samen met landelijk voorgeschreven binnenwaarden in woningen biedt dit voldoende waarborg te bieden voor een goed woon- en leefklimaat.

We voldoen aan een aanvaardbaar geluidsniveau ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen langs gemeentelijke wegen, de provinciale N337 en spoorwegen. Dat kan inhouden dat we, voor het beschermen van de gezondheid van de inwoners, in nieuwe situaties aanvullende voorwaarden in het omgevingsplan opnemen voor gevallen waarin zeer hoge gevelbelastingen plaatsvinden.

Bij de woningbouwontwikkeling in de buurt van het station willen we in het Omgevingsplan bij realisatie van nieuwe woningen of kwetsbare functies aanvullende voorwaarden opnemen voor gevallen waarin sprake is van zeer hoge geluidbelastingen of blootstelling aan hoge veiligheidsrisico's. We willen op een meer gestandaardiseerde manier rekening houden met trillingen afkomstig van het spoor.

Voor geluid is ter plaatse van Bergweide/ Kloosterlanden nog sprake is van een geluidszone Wet geluidhinder ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein die deels over het gebiedstype Compacte Tuindorp heen valt. Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen binnen de nu nog geldende geluidszone of het toekomstige geluidaandachtsgebied dient te worden voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij initiatieven met (beperkt) kwetsbare gebouwen of locaties in de buurt van de werkgebieden compact Tuindorp dient rekening te worden gehouden met aandachtsgebieden en eventuele voorschriftengebieden. We sturen erop geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen toe te staan in risicoaandachtsgebieden.

Geurgevoelige gebouwen in de invloedssfeer van werkgebieden, laten we alleen toe als er wordt voldaan aan een aanvaardbare geursituatie.

*Duurzame mobiliteit ****

In het Compact Tuindorp, dat grotendeels bestaat uit de vooroorlogse schil, staat de vorm van mobiliteit centraal, die de leefkwaliteit en verkeersveiligheid versterkt. De ligging van de vooroorlogse schil – direct grenzend aan de binnenstad en op loop- en fietsafstand van het station – maakt het mogelijk om nadrukkelijk in te zetten op het STOMP-principe, met name met ruimte voor lopen en fietsen. We passen vanwege de sterke onderlinge relatie een vergelijkbare parkeerregulering toe als in het centrum. Daarmee voorkomen we verschuiving van overlast naar de schilwijken. Door regulering ontstaat er meer ruimte voor actieve vormen van mobiliteit zoals fietsen en lopen, en andere invulling van de openbare ruimte. De GOW30-routes[21] die door het gebied lopen, dragen bij aan een rustiger verkeersbeeld en maken het veiliger voor voetgangers en fietsers. Tegelijkertijd zetten we in op het optimaliseren van bestaande fietsverbindingen. Ook onderzoeken we de mogelijkheden voor nieuwe langzaamverkeersverbindingen (zoals een interwijktunnel onder het spoor) zodat duurzame verplaatsingen aantrekkelijker en efficiënter worden. Deze aanpak bevordert een gezonde, groene en toekomstbestendige woonomgeving.

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte ****

Verschillende locaties in compact tuindorp maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS.

De vooroorlogse schil heeft veel last van hittestress. We zetten in op vergroening op buurt- en straatniveau en een toename in schaduw door het aanplanten van streekeigen bomen. Hiermee worden tevens bestaande boomstructuren hersteld en/of versterkt, wat erg belangrijk is voor beschermde diersoorten zoals vleermuizen. Hier is ook sprake van een aantal knelpunten op het gebied van wateroverlast die we op de

[21] GOW30 staat voor Gebiedsontsluitingsweg 30 km/u en is een nieuwe wegcategorie voor wegen binnen de bebouwde kom die zowel een doorstroomfunctie (verkeer verbindingen) als een verblijfsfunctie (wonen, winkelen) hebben, maar waar een snelheid van 50 km/u niet veilig kan worden ingericht. Deze wegen krijgen daarom een maximumsnelheid van 30 km/u om de verkeersveiligheid te verhogen.

korte termijn (2030) willen aanpakken. In de schil rondom het centrum wordt sterk ingezet op vergroening, met voornamelijk streekeigen soorten, rondom de historische grachten. We willen oevers langs water natuurvriendelijker maken en natuurlijk bermbeheer verder stimuleren. Bij de ontwikkeling van de openbare ruimte reserveren we ruimte voor natuur en we bouwen natuurinclusief. We zetten volop in op het behoud en de versterking van de biodiversiteit.

Herinrichtingen dragen bij aan vergroening, waterberging, verhoging van de biodiversiteit en hittestress-reductie, met prioriteit voor nu nog stenige straten en pleinen. Vanwege de hogere ligging van dit deelgebied, zetten we in op infiltratie in de bodem.

Ontwikkelingen behouden en versterken de historische structuur van de verschillende wijken die in dit deelgebied vallen. Die structuur is kijkend naar Hoven, Zwolsewijk en Knutteldorp heel divers. We hebben bijzondere aandacht voor de groene lanen als dragers van de GBHS. Projecten verbeteren de ecologische en recreatieve verbindingen tussen de wijk, stadsparken, vestingzone en buitengebied. Nieuwe ingrepen respecteren de schaal, materialisering en historische waarde van de openbare ruimte en bebouwing.

We werken mee aan transformatie en herbestemming. Met name aan historische linten bij waardevolle en identiteitsbepalende gebouwen om functieverbreding mogelijk te maken. Dit deelgebied ligt rond de middeleeuwse stad op de voormalige akker- en weidegronden. Vooral de zone ten noorden van de stad is vanwege de hoge ligging ook in de prehistorie bewoond. Dichter naar de IJssel is de hoge archeologische verwachting vooral het gevolg van intensief gebruik in de historische periode. Eerdere verstoringen door bebouwing, infrastructuur en nutsvoorzieningen maken dat hier vaak geen sprak meer is van intacte vindplaatsen en onderzoek is vaak te verkiezen boven behoud van steeds fragmentarischer vindplaatsen.

*Kunst en cultuur voor en door iedereen ****

In het deelgebied Compact Tuindorp is het al mogelijk te werken aan huis en er een atelier te hebben. Op dat gebied is hier geen grote inspanning meer nodig. In aandachtswijken en wijken waar we functies willen mengen, willen we (de maatschappelijke functie van) cultuur als verbinder inzetten.

*Circulaire samenleving ****

“Care, repair and share”: In het ‘compacte tuindorp’ sluit het doel een circulaire samenleving te realiseren aan bij de sociale context van de wijk. Ontmoeting, saamhorigheid en samenleven sluiten aan bij het delen van spullen, het samen of voor een ander repareren en het samen ‘op orde houden’ van de buurt. In samenhang met de maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingsplaatsen die aanwezig zijn zoals scholen, buurthuizen en bibliotheken ontstaat er ruimte voor circulaire voorzieningen zoals deelpunten voor materialen, repair-cafés en composteerplekken. Nieuwbouw en nieuwe woonwijken worden ontwikkeld volgens circulaire ontwerpprincipes.

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat ****

Een trend is de ontwikkeling van het aantal ZZP’ers en dat steeds meer mensen (gedeeltelijke) thuiswerken of dit vanuit een andere “third place” doen. Dit biedt kansen om de ‘werkfunctie’ van de wijken te versterken, met als voordeel meer reuring, draagvlak voor lokale voorzieningen, korte woonwerkafstanden en multifunctioneel gebruik van wijkfaciliteiten. Denk bij dit laatste aan flexwerkplekken in een buurthuis overdag, of dienstverlening gekoppeld aan maatschappelijke functies.

In de wijk(winkel)centra kunnen ook economische activiteiten een plek krijgen. Hiermee bedoelen we alle economische activiteiten die worden ondernomen in een wijk of buurt en die bijdragen aan het lokale voorzieningenniveau, werkgelegenheid en reuring. Dit gaat dus over ondernemers en instellingen, ondernemerschap en werkgelegenheid, maar ook over kansengelijkheid en een sterke lokale gemeenschap (sociale cohesie).

*Toekomstbestendige werklocaties ***

Ook in de meer stedelijke woonwijken vinden we (kleinschalige) concentraties van (verzorgende) economische functies en activiteiten. Hier liggen kansen om wonen en werken nog verder te combineren in nieuwe, interessante woon-werkconcepten. Een gevolg van de dynamiek en reuring die ontstaat, is dat zich bedrijven die zich goed met dit soort woonmilieu laten mengen (milieucat. 1-2), en nu elders binnen Deventer gevestigd zijn, zich hier ook kunnen vestigen.

Bestaande werklocaties in de wijken willen we zoveel mogelijk behouden en alleen transformatie naar wonen toestaan onder strikte voorwaarden (nee, tenzij). Functieverbreding naar andere werkfuncties,

culturele- of maatschappelijke voorzieningen is wel mogelijk mits ruimtelijk inpasbaar. Er is ruimte voor beroepsuitoefening aan huis.

Om in de wijk te ondernemen is letterlijk en figuurlijk ruimte nodig. Dit is een breder maatschappelijk vraagstuk, want in de wijken is de ruimte vaak schaars. Betaalbare bedrijfsruimte realiseren in (nieuwe) woongebieden is financieel lastig haalbaar, met name vanwege de onrendabele top en andere bijkomende kosten. Bij herstructurering, transformatie of nieuwbouw van woonwijken onderzoeken we daarom of en hoe deze (betaalbare) werkruimte gecreëerd kan worden. Mogelijk kan dit in combinatie met de ontwikkelruimte die in deze ontwikkelingen zal worden gezocht voor onder andere maatschappelijke- en/of para-commerciële voorzieningen zoals buurtcentra, huisartsen, fysiotherapeuten, kinderdagverblijven, scholen, en tandartsen.

*Toekomstbestendige landbouw ***

In de wijk(winkel)centra willen we ook ruimte bieden aan (economische) activiteiten die bijdragen aan het realiseren of versterken van korte ketens van lokale voedselproductie. We bedoelen hiermee de verkoop van lokaal geproduceerd voedsel en niet de productie van voedsel.

5.4 Groenstedelijk wonen (naoorlogse wijken ca. 1950-1980)

5.4.1 Identiteit en kwaliteit

De naoorlogse wijken hebben zich als schil aan de noord- en oostzijde van de vooroorlogse wijken ontwikkeld op een grotendeels projectmatige wijze. De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door een open verkavelingsstructuur met woonblokken, veel ruimte voor licht, lucht en groen, en een strikte scheiding tussen wonen, verkeer en voorzieningen. De openbare ruimte bevat doorgaans brede straten, ruime trottoirs, plantsoenen, grasvelden tussen de bebouwing, en volwassen bomenlanen. Wonen en groen zijn in deze 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 de uiterwaarden en het buitengebied. Groene structuren zijn vaak doorlopend en verbinden pleinen, speelplaatsen en buurtgroen met stadsparken en grotere groengebieden.

Deze wijken maken via hun lanen, groenzones en waterlopen integraal deel uit van de GBHS en vormen belangrijke schakels naar stadsrandzones en het buitengebied. Er is in de wijken in het algemeen een volwaardig aanbod van maatschappelijke voorzieningen, zoals verzorgingshuizen, gezondheidscentra, wijk- en buurthuizen, sportvoorzieningen, basisscholen en kinderopvang. Ook het dagelijkse winkelaanbod is in het algemeen op peil.

In de groenstedelijke wijken staat 27% van de totale woningvoorraad van de gemeente. We vinden hier een mix van rijtjeswoningen en een relatief veel appartementen, waaronder een aantal hoogbouwflats. De wijken zijn ruim opgezet met veel openbaar groen. De dichtheid is gemiddeld. In deze wijken vinden we het hoogste aandeel huurwoningen. Dit zijn vrijwel allemaal sociale huurwoningen van woningcorporaties. Uitzondering is de Deltabuurt waar veel particuliere huurwoningen zijn. De gemiddelde wozwaarde van de woningen is lager dan gemiddeld in Deventer. In deze wijken wonen vrij veel ouderen, vooral in Borgele-Platvoet. Het aandeel gezinnen met kinderen is gemiddeld. Huishoudens in het direct naoorlogse deel van de groenstedelijke wijken hebben over het algemeen een laag inkomen.

5.4.2 Koers

Wonen in het groen

We behouden de groene, open opzet van de gebieden die zijn aangeduid als ‘groenstedelijk wonen’ (o.a. naoorlogse wijken). We versterken deze door functioneel groen toe te voegen, ecologische verbindingen te verbeteren en klimaatadaptieve maatregelen te integreren. Brede profielen en plantsoenzones worden benut voor waterberging, hittestressreductie en biodiversiteit. Bij herinrichting benutten we de kans om routes voor langzaam verkeer te verbeteren en de verbinding met stadsparken, groene radialen en stadsrandzones te versterken. Openbare ruimte wordt ingericht met aandacht voor sociale veiligheid, ontmoeting, natuur en multifunctioneel gebruik. We ondersteunen bewonersinitiatieven om zowel het groennetwerk als de sociale samenhang te versterken.

Woningbouwprogramma

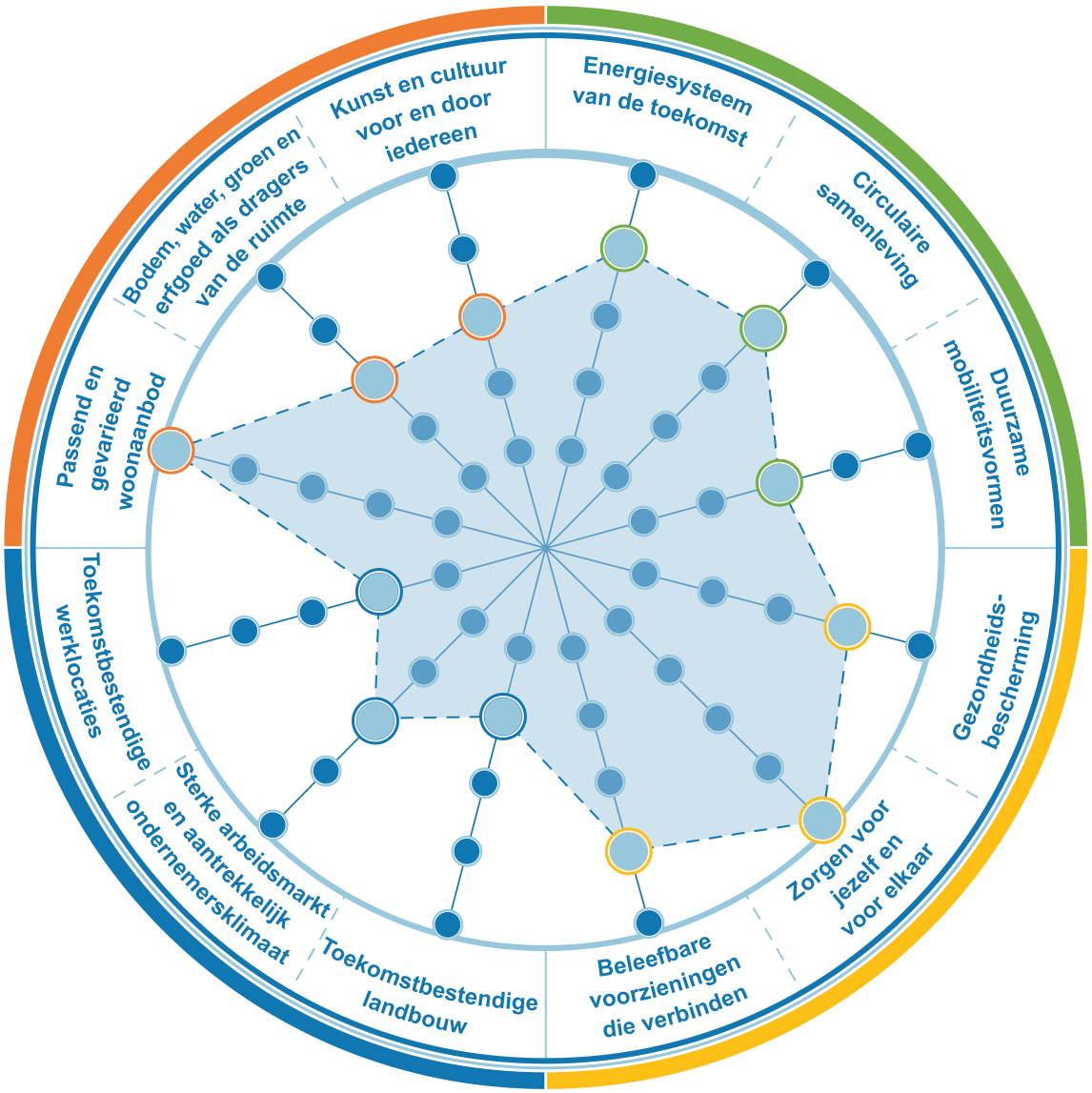
We werken aan een de ongedeelde en inclusieve samenleving met een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status op wijkniveau. Met spreiding van huur- en koopwoningen in

verschillende prijsklassen zorgen we voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen. Het biedt meerwaarde om geclusterd te bouwen voor ouderen in nabijheid van bestaande zorg-complexen. De zorg aan huis kan vanuit deze instanties efficiënter geleverd worden.

Focus
- We verdichten om te komen tot een gedifferentieerd woningaanbod en een ongedeelde samenleving en een aardgasvrije gebouwde omgeving.
- Duurzame mobiliteit passen we door barrières in het stadslint te verminderen en (fiets)radialen te versterken.
- We voegen maatschappelijke en commerciële voorzieningen en zorggeschikte woningen toe.

5.4.3 Afwegingskader

Afwegingskader Groenstedelijk wonen



Afwegingskader

Gemeente Deventer

*Passend en gevarieerd woningaanbod ******

Inclusieve samenleving

We werken aan een ongedeelde en inclusieve samenleving met een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status. Door de spreiding van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen zorgen we voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen. We zetten in op de flexibele inzet van permanente opvanglocaties voor verschillende doelgroepen (denk aan vluchtelingen, maatschappelijke opvang; beschermd thuis). We zorgen voor voldoende ruimte en mogelijkheden voor wonen voor speciale doelgroepen.

Het naoorlogse deel van de groenstedelijke woonwijken is ruim en groen in opzet, met veel ruimte voor de auto. Wij zien in deze wijken kansen voor verdichting. Daarmee bedoelen we dat bij herontwikkeling van een gebied meer woningen (met een gevarieerd woningbouwprogramma) gebouwd worden dan in de bestaande situatie. Bij de wijk- en buurtwinkelcentra zien we gezien de nabijheid van voorzieningen kansen voor verdichting (het toevoegen van woningen). Dit mag echter niet ten koste gaan van de ruimte voor deze voorzieningen. In de winkelcentra zelf willen we daarom geen wonen op de begane grond (meer) toestaan.

Wechelerhoek

We zien het als kans om hier circa 1400 – 1600 woningen in een gemengd woonmilieu met een hogere dichtheid en met een deel betaalbaar aanbod te realiseren. Uitgangspunt is dat hier een diverse samenleving kan ontstaan, waarin we collectiviteit stimuleren en waarin we naast woningen ook ruimte voor (ondersteunende/ maatschappelijke) voorzieningen creëren. Denk daarbij aan voortgezet onderwijs. De voorzieningen in Wecherhoek bouwen voort op de bestaande detailhandels- en voorzieningenstructuur en mogen de bestaande structuren niet verzwakken. Ook door op een andere manier invulling te geven aan de verhouding groen-verharding dan in de naoorlogse wijken, dragen we bij aan de ruimte voor ontmoeten en stimuleren van wandelen en fietsen.

We zien Wechelerhoek als locatie om een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. Door de ligging nabij bestaande voorzieningencentra van Keizerslanden en Schalkhaar is Wechelerhoek een potentiële locatie waar voor een breed scala aan doelgroepen woningen gebouwd kan worden. Dat het wat verder ligt van de bestaande stad heeft als risico dat de autoafhankelijkheid hier relatief groot is. We zien kansen om met de inrichting en ontsluiting van de wijk conform het STOMP-principe voetgangers en fietsers zo optimaal mogelijk te faciliteren, met name naar de voorzieningencentra van Keizerslanden, Schalkhaar en het centrum. Het is de inzet om de randbediening van de bus (lijn 4 en 165) te bestendigen en waar mogelijk in overleg met de provincie uit te breiden, bijvoorbeeld met een hubvoorziening aan de Raalterweg. Daar waar de Wechelerhoek aan het Natuurnetwerk Nederland (Wechelerveld) grenst, wordt een bufferzone gecreëerd. Aan de randen van de wijk wordt ruimte gereserveerd voor ecologische verbindingszones.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar ******

We bevorderen gezondheidsvaardigheden door het creëren van een gezonde fysieke leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden. Zoals een omgeving die uitnodigt tot bewegen. Hiervoor maken we keuzes ten aanzien van vergroening en mobiliteit. In de directe woonomgeving zetten we in op toegankelijke sport- en speelvoorzieningen, veilige en groene buitenruimtes. We creëren een omgeving die uitnodigt tot het maken van gezonde keuzes, zoals gezond eten.

*Gezondheidsbescherming *****

Voor geluid willen we vanwege gezondheidsbescherming bij nieuwe milieubelastende activiteiten in eerste aanleg kiezen voor standaardwaarden voor geluid die we vastleggen in het omgevingsplan. Bij het afwijken van de standaardwaarden nemen we individuele maatwerkbesluiten. Samen met landelijk voorgeschreven binnenwaarden in woningen biedt dit voldoende waarborg voor een goed woon- en leefklimaat.

Voor geluid is ter plaatse van Bergweide/ Kloosterlanden sprake is van een geluidszone Wet geluidhinder ten behoeve van het gezoneerde industrieterrein die deels over het gebiedstype Groenstedelijk Wonen heen valt. Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen binnen de nu nog geldende geluidszone of het toekomstige geluidaandachtsgebied dient te worden voorzien in een aanvaardbaar geluidniveau. We streven naar een aanvaardbaar geluid ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen langs gemeentelijke wegen, de provinciale N337 en spoorwegen. Dat kan inhouden dat we, voor het beschermen van de gezondheid van de inwoners, in nieuwe situaties aanvullende voorwaarden in het omgevingsplan opnemen voor gevallen waarin zeer hoge gevelbelastingen plaatsvinden. Geacht moet worden aan gebouwindeling of de realisatie van niet-geluidgevoelige gevels. Wij verwijzen naar de thematische uitwerking in paragraaf 4.4.4. in deze Omgevingsvisie.

Binnen de wijk Keizerslanden en het toekomstige Wechelerhoek zijn ambities voor (extra) woningbouw. Een groot deel wordt in de directe nabijheid van Hanzetracé ontwikkeld. Dus de mobiliteit groeit mee. Door de toename van het verkeer zullen gevelbelastingen voor geluid hoger worden. Ook kan er sprake zijn van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Uitgangspunt is in ieder geval dat het omgevingsplan bij woningen langs dit tracé dient te voorzien in aanvaardbaar geluid. Dat wil zeggen dat er bij de gevel van woningen bij voorkeur dient te worden voldaan aan de standaardwaarden voor geluid en grenswaarden in acht dienen te worden genomen. Ook dient het plan in ieder geval te voldoen aan een landelijk geldende binnenwaarde voor geluid.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden ****

In Groenstedelijke woongebieden staat een leefomgeving centraal die gekenmerkt wordt door rust, ruimte en een groene uitstraling. Voorzieningen worden hier zorgvuldig ingepast om het karakter van de wijk te behouden en tegelijkertijd de leefkwaliteit te versterken.

In iedere woonwijk is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen met een wijkfunctie zoals bijvoorbeeld een huisarts, basisschool, buurthuis op wijkniveau. In de woonwijken is daarnaast ook plaats voor wijkoverstijgende maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn verdeeld om de hele stad te bedienen. Spreiding van deze voorzieningen is gewenst. We streven naar het realiseren van een circulariteitshubs in ieder wijk (spullenbibliotheek, reparatiewerkplaats etc).

Accentwijken hier zijn: Keizerslanden (Oranjekwartier, Tuindorp, Ludgeruskwartier) en de Rivierenwijk (Deltabuurt). Er zijn in de Rivierenwijk voldoende (maatschappelijke) voorzieningen, maar is een programmering nodig die beter aansluit (maatwerk) bij de behoefte en de problematiek van de inwoners. In Keizerslanden staan de maatschappelijke voorzieningen onder druk: daar moet een buurthuis/buurtkamer toegevoegd worden.

Geclusterde detailhandel- en horecastructuur blijft het uitgangspunt. Dit betekent dat winkels en andere commerciële voorzieningen zoveel mogelijk worden geconcentreerd in de wijk- en buurtcentra. Voor ontmoetingsplekken in de wijken en buurten wordt gekeken naar combinatiefuncties met winkels en andere voorzieningen (zoals huisartsen e.d.). Daarnaast het is ook mogelijk om, met het met het oog op bereikbaarheid (pantoffelafstand), sociale en maatschappelijke voorzieningen ook verder over de wijk te verspreiden. Deze worden afgestemd op de baseline (maatschappelijke) voorzieningen toegevoegd.

Om de leefbaarheid van wijken te bevorderen, houden we de bereikbaarheid van voorzieningen op peil. Dat geldt onder meer voor winkels, horeca en ontmoetingsruimtes voor inwoners. We bieden deze ruimte in de aangewezen wijk- en buurtcentra. Met name voor horeca is hierbij is wel van belang dat de woonkwaliteit (leefbaarheid) voor de omgeving gewaarborgd blijft.

In de bestaande horeca- en detailhandelsstructuur, ook buiten de binnenstad, wordt zoveel mogelijk ruimte geboden aan een gevarieerd aanbod en een mix van verschillende functies. Het zijn niet alleen meer winkels die worden bezocht bij het boodschappen doen. De consument is steeds meer op zoek naar een beleving, ook dicht bij huis. Een mix aan functies, waaronder aantrekkelijke (dag)horeca, draagt hieraan bij. Uiteraard moeten deze winkelgebieden niet te concurrerend worden voor de binnenstad. We zijn dan ook terughoudend met de groei van het aanbod van niet- dagelijkse goederen met uitzondering van de bovenwijkse wijkwinkelcentra Keizerslanden en Colmschate, omdat we concurrentie met de binnenstad willen voorkomen. Horecabezoek op lokaal niveau (in de wijk- en buurtcentra) zal ook vooral een plus moeten zijn op horecabezoek waarvoor men naar de binnenstad gaat. Dit kan extra horecabestedingen gedurende de week stimuleren wat goed is voor de Deventer economie en draagt bij aan leefbare en aantrekkelijkere wijken.

*Energiesysteem van de toekomst ****

De gebouwde omgeving wordt aardgasvrij. Daarvoor stimuleren we het isoleren van gebouwen. We verkennen per gebied wat de beste techniek is om de gebouwde omgeving te verwarmen. De wijk Keizerlanden is mogelijk geschikt voor een warmtenet. De warmtevraag kent een hoge dichtheid en een potentiële warmtebron (ondiepe geothermie) is dichtbij. Ook voor Borgele en Platvoet onderzoeken we de mogelijkheden van een warmtenet. Voor de Rivierenwijk is de warmteoplossing nog niet bekend. In de warmteplannen per buurt wordt dit uitgezocht en een keuze gemaakt.

*Circulaire samenleving ****

‘Koppel de kansen’: In de bestaande wijk zetten we in op het versterken van circulaire principes binnen de bestaande bebouwde omgeving. We stimuleren hergebruik van gebouwen en materialen bij renovatie en transformatie, sloop en nieuwbouw. In deze wijken is veel corporatiebezit en dat biedt mogelijkheden

voor circulaire initiatieven, onderhoud, renovaties en nieuwbouw. Waar meer (woon)ruimte nodig is wordt -met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit- gekeken naar het splitsen van adressen en het optoppen op bestaande gebouwen. Voor het optoppen is houtbouw de norm vanwege het geringe gewicht en de minimale milieubelasting. Bewoners- en commerciële initiatieven gericht op hergebruik, deelmobiliteit en lokale kringlopen krijgen de ruimte en worden ondersteund. Gemeentelijk vastgoed worden circulair aanbesteed.

Nieuwbouw en nieuwe woonwijken worden ontwikkeld volgens circulaire ontwerpprincipes. Dit betekent dat we sturen op adaptieve en demontabele bouw, het gebruik van biobased en hergebruikte materialen, en het minimaliseren van afvalstromen. We reserveren ruimte voor circulaire voorzieningen zoals deelpunten voor materialen, repair-cafés en composteerplekken. In (lopende) gebiedsprogramma's en stedenbouwkundige plannen, wordt circulariteit verankerd via modulaire (hout)bouw, klimaat adaptieve inrichting en materiaalpaspoorten.

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte ****

Groenblauwe Hoofdstructuur

Verschillende locaties in het deelgebied ‘groenstedelijk wonen’ maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur (GBHS). Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS. Het groen hier wordt deels ecologisch beheerd en draagt bij aan de stadsnatuur. Deze wijken hebben in de basis meer groen dan de binnenstad en Compact tuindorp. Ze hebben deels al een gescheiden stelsel, waarbij het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd. Om deze wijken klimaatadaptief te maken is dan ook minder inspanning nodig. Er is een aantal knelpunten op het gebied van wateroverlast die we op korte termijn willen aanpakken (2030).

Het groen in dit deelgebied wordt deels ecologisch beheerd en draagt bij aan de stadsnatuur. Voor het groenstedelijk wonen gelden verder de volgende uitgangspunten:
- Nieuwe bebouwing draagt bij aan vergroening en de GBHS-verbindingen.
- Park- en waterstructuren behouden we en breiden we uit. We zijn zuinig op oude bomen. Nieuwe bomen zijn streekeigen en hebben de potentie om monumentaal te worden.
- Ontwikkelingen behouden en versterken de groene/blauwe hoofdstructuur en open ruimtelijkheid van de wijk. De ambitie is om schoolpleinen te vergroenen.
- Herinrichtingen dragen bij aan waterberging, biodiversiteit en verkoeling, waarbij we brede profielen en plantsoenzones benutten.
- Straten en parkeerplekken zijn op bepaalde plekken ruim bemeten, waardoor grote verharde oppervlaktes in de wijken voorkomen. We zien kansen om meer in te zetten op de voetganger, fietser en OV. We onderzoeken bij herinrichting of we de openbare ruimte kunnen vergroenen ten koste van parkeren.
- Projecten verbeteren de ecologische en recreatieve verbindingen naar GBHS-onderdelen zoals stadsparken, stadsrandzones en buitengebied. Dit doen we onder andere door natuurvriendelijke oevers te creëren. Bij de ontwikkeling van de openbare ruimte reserveren we ruimte voor natuur.
- We bouwen natuurinclusief. We zetten volop in op het behoud en de versterking van de biodiversiteit.
- Behoud van zichtlijnen en groene doorzichten is uitgangspunt bij ruimtelijke ingrepen.
- Bij ontwikkelingen of het uitwerken van opgaven bieden het ontstaan en (vroeg) naoorlogse ontwerpgedachte, de historisch stedenbouwkundige principes en gebouwen van de wijken kansen om bij aan te sluiten, in te zetten op hergebruik, circulair bouwen, transformatie en optoppen. Dit draagt bij aan identiteit van de wijk en afleesbaarheid voor de bewoners.

Ontwikkellocatie Wechelerhoek

Daar waar Wechelerhoek aan het Natuurnetwerk Nederland (Wechelerveld) grenst, wordt een bufferzone gecreëerd om te voorkomen dat dit terrein nog intensiever betreden gaat worden. Aan de randen van de wijk wordt ruimte gereserveerd voor ecologische verbindingszones door onder andere het versterken van de Zandweteringzone.

In dit deelgebied had de IJssel veel invloed en het is veelal pas in de late middeleeuwen in gebruik genomen. Door zwaardere funderingen en infrastructuur is archeologisch ook sprake van omvangrijkere verstoringen. Daartussen zijn onbebouwde intacte delen. In dit gebied liggen her en der nog resten van ontginningsboerderijen en kunnen vindplaatsen uit steentijd aanwezig zijn. Zeker voor de laatste groep is behoud ‘in situ’ (ter plekke) vaak de beste optie. Het verhaal van de boerderijen kan bij een herinrichting als inspiratie dienen.

*Duurzame mobiliteit ****

Onze naoorlogse wijken kenmerken zich over het algemeen door hun relatief brede en lange rechte wegen waar verkeersdeelnemers samen gebruik van maken. Door onderlinge snelheidsverschillen ontstaan potentieel verkeersonveilige situaties. Op plekken waar een kwetsbare verkeersdeelnemer gemotoriseerd verkeer kruist, vergroten we de verkeersveiligheid onder andere door te zorgen voor een overzichtelijke verkeerssituatie, in enkele gevallen ongelijkvloerse kruisingen aan te leggen, wegen te versmallen en snelheden omlaag te brengen. We zorgen voor kwalitatieve verbindingen te voet en met de fiets naar de dagelijkse voorzieningen, de stations en de binnenstad.

*Kunst en cultuur voor en door iedereen ****

Atelier is al mogelijk (werken aan huis). In aandachtswijken en wijken waar we meer op functiemenging willen inzetten, willen we cultuur als verbinder inzetten Dit is zichtbaar in de openbare ruimte, zoals de muurschilderingen in Keizerslanden, waarmee maatschappelijke vraagstukken onder de aandacht worden gebracht.

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat ****

Een trend is een toenemend aantal ZZP'ers en dat steeds meer mensen (gedeeltelijke) thuiswerken of dit vanuit een andere "third place" doen. Dit biedt kansen om de 'werkfunctie' van de wijken te versterken, met als voordeel meer reuring, draagvlak voor lokale voorzieningen, korte woonwerkafstanden en multifunctioneel gebruik van wijkfaciliteiten. Denk bij dit laatste bijvoorbeeld aan flexwerkplekken in een buurthuis overdag, of dienstverlening gekoppeld aan maatschappelijke functies.

In de wijk(winkel)centra kunnen ook economische activiteiten een plek krijgen. Hiermee bedoelen we alle economische activiteiten die worden ondernomen in een wijk of buurt en die bijdragen aan het lokale voorzieningenniveau, werkgelegenheid en reuring. Dit gaat dus over ondernemers en instellingen, ondernemerschap en werkgelegenheid, maar ook over kansengelijkheid en een sterke lokale gemeenschap (sociale cohesie).

*Toekomstbestendige werklocaties **

Perifere werklocaties die in de woonwijken zijn gevestigd, dragen bij aan levendigheid en sociale veiligheid in de wijk en dat mensen op korte afstand van hun woning kunnen werken. Denk daarbij aan dienstverleners, kleinschalige (reparatie)bedrijven, vrijetijdsvoorzieningen of ateliers. Daarom is er in de woongebieden ook ruimte voor deze functies mits goed inpasbaar in het woongebied en niet ontwrichtend zijn voor het functioneren van de hoofdstructuur.

Bestaande werklocaties in de wijken willen we ook in de groenstedelijke woonmilieus zoveel mogelijk behouden en alleen transformatie naar wonen toestaan onder strikte voorwaarden (nee, tenzij). Functieverbreding naar andere werkfuncties, culturele- of maatschappelijke voorzieningen is wel mogelijk mits ruimtelijk inpasbaar. Er is ruimte voor beroepsuitoefening aan huis.

*Toekomstbestendige landbouw **

In de wijk(winkel)centra willen we ook ruimte bieden aan (economische) activiteiten die bijdragen aan het realiseren of versterken van korte ketens van lokale voedselproductie. We bedoelen hiermee de verkoop van lokaal geproduceerd voedsel en niet de productie van voedsel.

5.5 Suburbaan wonen

5.5.1 Identiteit en kwaliteit

Het suburbane woonmilieu is in Deventer geïntroduceerd in de jaren 70 van de 20e eeuw. Dit woonmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van voornamelijk grondgebonden woningen en de ruime mate van openbaar groen in de wijk. De naoorlogse groeikernen kennen een gemiddelde dichtheid en hebben een ruim opgezette structuur met gescheiden verkeersroutes, woonerven en hofjes, brede bermen en watergangen. Groene linten verbinden woonvelden, speelplekken en buurtvoorzieningen met stadsparken en het buitengebied. In tegenstelling tot de naoorlogse wijken heeft de auto hier een minder nadrukkelijke plek op straat.

Het Oostrik is de oudste woonbuurt binnen dit woonmilieu en werd in 1974 afgerond met 100% huurwoningen. In tegenstelling tot de meeste buurten en wijken binnen het suburbane woonmilieu kent deze woonbuurt een relatief hoge dichtheid. In de hierop volgende decennia zijn de wijken Blauwenoord en

Groot Douwel gebouwd. Deze wijken zijn gebouwd volgens het principe van de 'woonerfwijk' of 'bloemkoolwijk' met kronkelige straten en hofjes. Aan de zuidzijde van de Holterweg zijn vanaf de jaren 80 de verschillende woonbuurten in Colmschate Zuid gerealiseerd. De stedelijke voorzieningen zoals het winkelcentrum Colmschate, het treinstation en de Scheg (ijsbaan en overdekt zwembad) liggen centraal tussen woonwijken en aan de Holterweg, de as tussen Colmschate en de binnenstad. De Vijfhoek is een kenmerkende wijk gebouwd volgens de stedenbouwkundige principes van Vinex: dichtheden van circa 25 woningen per hectare, planmatig en repeterend patroon van grondgebonden woningen met hoogte accenten om de verschillende buurten een eigen identiteit te geven. Een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelroutes gecombineerd met een groenblauw raamwerk van singels, wadi's en buurtparken. Colmschate en de Vijfhoek maken, via hun groene linten, waterstructuren en recreatieve routes, integraal deel uit van de stedelijke groenblauwe hoofdstructuur (GBHS) en vormen belangrijke schakels tussen de stad, de stadsrandzones en het buitengebied.

De laatste grote uitbreiding van Deventer is Steenbrugge. Deze wijk in aanbouw is ontworpen volgens het narratief van Steenbrugge: het verhaal van het landschap, de historie en de identiteit van de plek. Het woningbouwprogramma bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen in verschillende prijscategorieën. Inwoners van Steenbrugge zijn De wijk is voor voorzieningen aangewezen op omliggende voorzieningencentra in Keizerslanden of in Diepenveen.

In de suburbane wijken staat 25% van de woningvoorraad. We vinden hier vooral grote eengezinswoningen in de koopsector met een relatief hoge woz-waarden. Een kwart van de woningen is een huurwoning waarvan de minderheid uit sociale huurwoningen bestaat. In deze wijken wonen de meeste gezinnen (bijna 50%) en zijn de huishoudens het grootst, vooral in de jongste buurten. In Colmschate Zuid zien we daarentegen een zeer sterke vergrijzing.

5.5.2 Koers

We behouden en versterken de groene linten, watergangen en buurtparken als dragers van ecologie, recreatie en klimaatadaptatie. Brede profielen, plantsoenzones, wadi's en groene hoven benutten we voor waterberging, verkoeling en biodiversiteit.

Herinrichtingen benutten we om ecologische verbindingen te verbeteren, het groenblauwe netwerk te versterken en recreatieve routes naar stadsparken en het buitengebied aantrekkelijker en veiliger te maken. Natuur heeft een plek binnen dit gebiedstype. We houden hiermee rekening bij de ontwikkeling en beheer van openbare ruimte en bij bouwactiviteiten. We borgen kwalitatief groen bij nieuwe ontwikkelingen en ondersteunen bewonersinitiatieven om zowel het groennetwerk als de sociale samenhang te versterken. Woonerven en hofjes richten we multifunctioneel in met aandacht voor ontmoeten, spelen, natuur en klimaatbestendigheid.

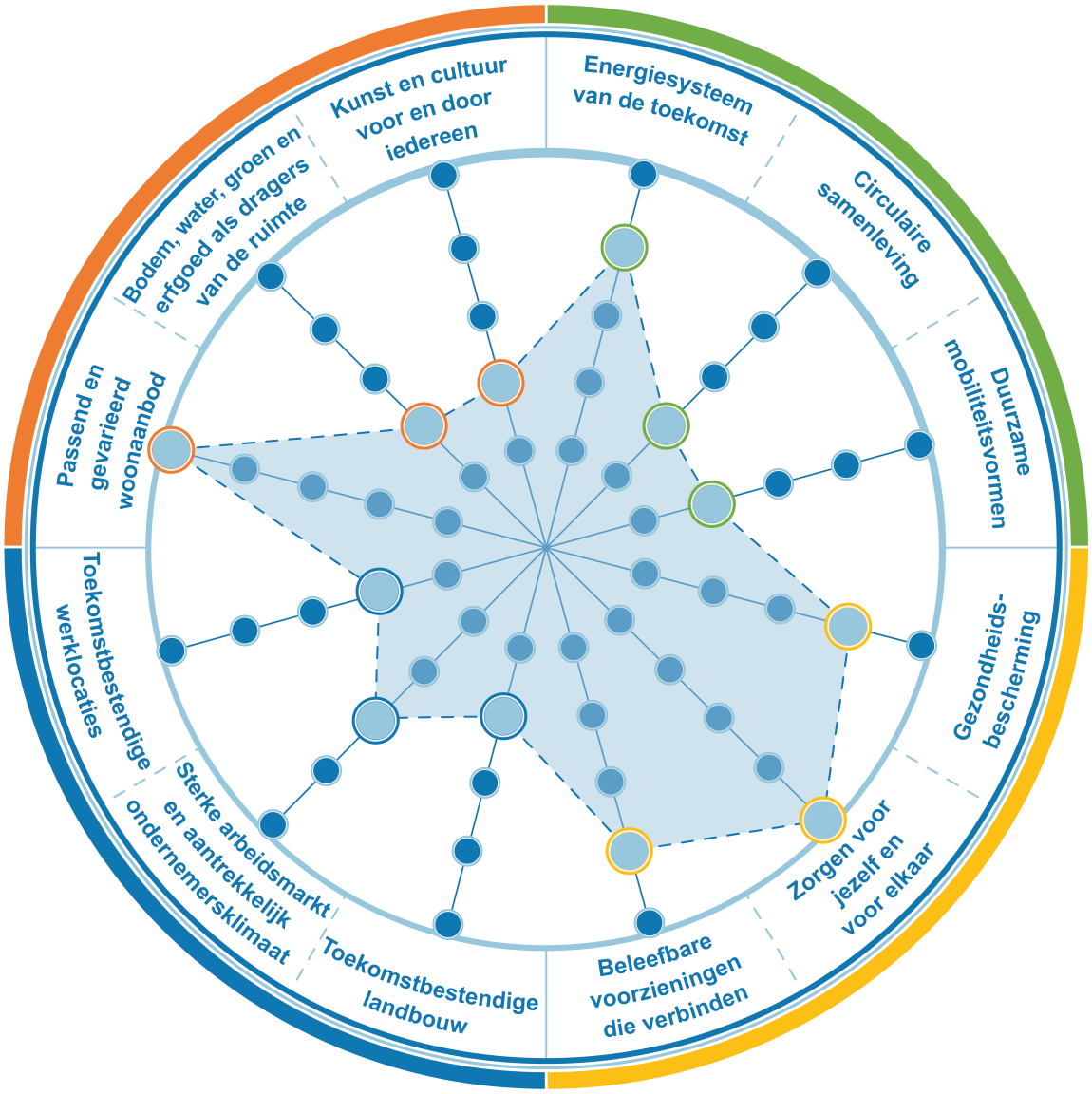
Het woningbouwprogramma vullen we als volgt in:
- We werken aan een ongedeelde en inclusieve samenleving met een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status op wijkniveau.
- Met de spreiding van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen zorgen we voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen.

In de nabijheid van bestaande zorgcomplexen kiezen we voor geclusterd bouwen voor ouderen omdat zorg aan huis vanuit deze instanties efficiënter geleverd kan worden.

Focus
- Verdichting om te komen tot een gedifferentieerd woningaanbod, een ongedeelde samenleving en de aardgasvrije gebouwde omgeving.
- Toekomstbestendige wijken met sociale verbinding, balans in vragers en dragers en zorgen voor jezelf en elkaar over generaties heen.
- Voor Colmschate en Vijfhoek ligt de focus op een aardgasvrije gebouwde omgeving en duurzame mobiliteit (ov-bereikbaarheid van buurten).
- Voor Steenbrugge ligt de focus op verbindende voorzieningen.

5.5.3 Afwegingskader

Afwegingskader Suburbaan wonen



Afwegingskader

Gemeente Deventer

*Passend en gevarieerd woningaanbod ******

We werken aan een ongedeelde en inclusieve samenleving met een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status. Door de spreiding van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen zorgen we voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen. We zetten in op een flexibele inzet van permanente opvanglocaties voor verschillende doelgroepen (denk aan vluchtelingen of maatschappelijke opvang zoals beschermd thuis). Kenmerkend voor de suburbane woonbuurten is het hoge aandeel grondgebonden woningen (circa 75% bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen). In een aantal suburbane woonbuurten zien we verhoudingsgewijs een groot aandeel één- en tweepersoonshuishoudens. Om bij te dragen aan de ambitie voor een gevarieerd en passend woningaanbod voor iedereen liggen hier kansen voor het toevoegen van appartementen. Dit kan op kleine schaal door woningsplitsing of optopping, mits dit niet ten koste gaat van de hoofdgroenstructuur en geen onevenredige druk legt op de openbare ruimte. Bij de wijk- en buurtwinkelcentra zien we kansen

voor verdichting vanwege de nabijheid van voorzieningen, mits dit niet ten koste gaat van de ruimte voor deze voorzieningen. In de winkelcentra zelf staan we wonen daarom niet (meer) toe op de begane grond.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar ******

Gezondheid en sociale kwaliteit: We zetten in op het bevorderen van gezondheidsvaardigheden door het creëren van een gezonde fysieke leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden. Zoals een omgeving die uitnodigt tot bewegen met toegankelijke sport- en speelvoorzieningen en veilige en groene buitenruimtes. Groene plekken vervullen naast hun ecologische waarde namelijk ook een functie als ontmoetings- en beweegruimte en dragen bij aan de gezondheid en sociale samenhang in de wijken. We creëren een omgeving die uitnodigt tot het maken van gezonde keuzes, zoals gezond eten.

*Energiesysteem van de toekomst *****

De gebouwde omgeving wordt aardgasvrij. Daarvoor stimuleren we het isoleren van gebouwen.. We verkennen per gebied wat de beste techniek is om de gebouwde omgeving te verwarmen. Voor woningen in de wijk Vijfhoek is de beste techniek een warmtepomp. Voor de wijk Colmschate onderzoeken we of een warmtenet of individuele warmtepompen de meest geschikte oplossing is.

Om het hoogspanningsnet voor het transport van elektriciteit minder zichtbaar te maken, onderzoeken we of het traject dat langs de Vijfhoek loopt ondergronds kan worden gebracht.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden *****

Maatschappelijke voorzieningen

In dit deelgebied staat een leefomgeving die gekenmerkt wordt door rust, ruimte en een groene uitstraling centraal. Voorzieningen passen we zorgvuldig in om het karakter van de wijk te behouden en tegelijkertijd de leefkwaliteit te versterken. Colmschate-Noord (Oostrik) zien we hier als accentwijk. In deze wijk zijn voldoende (maatschappelijke) voorzieningen aanwezig, maar een programmering die beter aansluit (maatwerk) bij de behoefte en de problematiek van de inwoners ontbreekt nog.

In iedere woonwijk is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen met een wijkfunctie zoals een huisarts, een basisschool of een buurthuis op wijkniveau. Daarnaast zorgen we, met het oog op bereikbaarheid (pantoffelafstand), voor een verdere spreiding van sociale en maatschappelijke voorzieningen over de wijk. Deze voegen we toe in afstemming met de baseline (maatschappelijke) voorzieningen. We streven naar circulariteitshubs in ieder wijk (spullenbibliotheek, reparatiewerkplaats etc).

Commerciële voorzieningen

Een geclusterde detailhandel- en horecastructuur blijft het uitgangspunt. Dit betekent dat we winkels en andere commerciële voorzieningen zoveel mogelijk concentreren in de wijk- en buurtcentra. Dit komt de bereikbaarheid en daarmee de leefbaarheid in de wijken ten goede. Voor ontmoetingsplekken in de wijken en buurten kijken we naar combinatiefuncties met winkels, horeca en andere voorzieningen (zoals huisartsen).

Doordat de consument steeds meer opzoek is naar beleving, ook dichtbij huis, bieden we in de bestaande horeca- en detailhandelsstructuur zoveel mogelijk ruimte aan een gemengd en gevarieerd aanbod van functies. Om concurrentie met de binnenstad te voorkomen, zijn we terughoudend met de groei van het aanbod van niet- dagelijkse goederen. Het bovenwijkse wijkwinkelcentrum Colmschate is hierin een uitzondering. Horecabezoek op lokaal niveau (in de wijk- en buurtcentra) zien we daarentegen als een toevoeging op het horecabezoek waarvoor mensen de binnenstad bezoeken. Hiermee stimuleren we namelijk extra horecabestedingen gedurende de week wat goed is voor de Deventer economie en bijdraagt aan leefbare en aantrekkelijkere wijken.

*Gezondheidsbescherming *****

We hanteren in dit deelgebied dezelfde ambitie als in het deelgebied compact tuindorp. Dit houdt in dat we bij nieuwe milieubelastende activiteiten voor de standaardwaarden voor geluid kiezen. Dit leggen vast in het omgevingsplan. Rondom de Heukelenseweg houden we rekening met de milieugevolgen van de nabijgelegen werkgebieden. Ook houden we, bij het toelaten van geluidgevoelige objecten in de buurt van de provinciale wegen N344 en N348, rekening met de milieugevolgen door geluid van deze wegen.

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat ****

We zien dat het aantal ZZP'ers en mensen die (gedeeltelijk) thuiswerken of vanuit een andere 'third place' werken, toeneemt. We stimuleren deze ontwikkeling door het versterken van de 'werkfunctie' van de wijken. Hierdoor ontstaat meer reuring, draagvlak voor lokale voorzieningen en korte woon-werkafstanden. Ook het multifunctioneel gebruik van wijkfaciliteiten draagt hieraan bij, zoals flexwerkplekken in een buurthuis overdag of dienstverlening gekoppeld aan maatschappelijke functies.

In de wijk(winkel)centra bieden we ook ruimte voor economische activiteiten zoals economische activiteiten in een wijk of buurt die bijdragen aan het lokale voorzieningenniveau, werkgelegenheid en reuring. Hiermee creëren we ruimte voor ondernemers en instellingen, ondernemerschap en werkgelegenheid, maar ook over kansengelijkheid en een sterke lokale gemeenschap (sociale cohesie).

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte ***

Een deel van de suburbane wijken maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur (GBHS). Hierin hebben we beoordelingscriteria en voorwaarden vastgelegd voor fysieke ontwikkelingen. Deze wijken vormen een verbindende schakel tussen stad en buitengebied. Centrale groenstructuren, linten en langzaamverkeerroutes koppelen de wijkgroenstructuur aan de GBHS en creëren een robuust netwerk van groen en water. Dit netwerk draagt bij aan klimaatbestendigheid en verhoogt de aantrekkelijkheid van de leefomgeving.

Binnen de wijken is veel ruimte gereserveerd voor groenstroken en groene verbindingen. De aanwezige stadsnatuur herbergt bijzondere soorten, waarvan sommige eerder in het buitengebied verwacht zouden worden. Bij ontwikkelingen in deze gebieden behouden en versterken we de groene linten, waterstructuren, wadi's en buurtparken. Voor de openbare ruimte geldt dat we deze integraal ontwerpen, waarbij groen, water en mobiliteit samenkomen. Herinrichting draagt daarnaast actief bij aan vergroening, biodiversiteit, waterberging en het verminderen van hittestress. We reserveren ruimte voor natuur en we bouwen natuurinclusief. We zetten volop in op het behoud en de versterking van de biodiversiteit.

Parkeervoorzieningen en verharding richten we zo in dat ze bijdragen aan infiltratie en vergroening. Beheer en onderhoud stemmen we op elkaar af om zo de samenhang tussen wijkgroen, waterstructuren en het regionale groenblauwe netwerk te beschermen. Straatprofielen variëren, maar benadrukken altijd de hiërarchie van het stratenpatroon.

Kenmerkend voor dit deelgebied is ook de grote variatie in ondergrond, wat leidt tot grote verschillen in de archeologische verwachting. In Steenbrugge, Colmschate Zuid en de Vijfhoek hebben vooral de hoger gelegen delen in het verder lage landschap een hoge archeologische verwachting. Dit geldt ook voor de voormalige dekzandruggen van Colmschate en bij Groot Douwel. Deze gebieden zijn grotendeels ingericht en er is sprake van veel bestaande verstoringen. Daarom is goed vooronderzoek essentieel om te bepalen waar onderzoek zinvol is en waar niet (meer).

Naast moderne suburbane ontwerpen spelen historische linten en archeologische waarden een belangrijke rol in de beleving van deze gebieden. Historisch stedenbouwkundige ontwerpprincipes, vooral uit de jaren 70, bieden daarnaast ook waardevolle aanknopingspunten voor actuele opgaven. Zo werd er geëxperimenteerd met parkeeroplossingen in of onder de bebouwing, hoogteverschillen en de scheiding van verkeerssoorten. In het Oostrik is de clustering van woningen, kleinschaligheid en de menselijke maat van de bebouwing en openbare ruimte een waardevolle en inspirerende karakteristiek. Daarom benutten we deze waarden als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen en opgaven waarbij we ook de bestaande gebiedskenmerken zoals linten en langzaamverkeersroutes versterken.

*Kunst en cultuur voor en door iedereen ***

Binnen het deelgebied suburbaan wonen staan we ateliers aan huis toe (werken aan huis). Verder zien we in dit deelgebied, los onze inspanningen in Zwaluwenburg, geen grote opgaven.

*Circulaire samenleving ***

In de bestaande stad en dorpen zetten we in op het versterken van circulaire principes binnen de bestaande bebouwde omgeving. We stimuleren hergebruik van gebouwen en materialen bij renovatie en transformatie. Gemeentelijk vastgoed worden circulair aanbesteed en we faciliteren bewonersinitiatieven gericht op hergebruik, deelmobiliteit en lokale kringlopen. We werken samen met woningcorporaties om circulair onderhoud en renovatie te bevorderen.

Nieuwbouw en nieuwe woonwijken ontwikkelen we volgens circulaire ontwerpprincipes. Dit betekent dat we sturen op adaptieve en demontabele bouw, het gebruik van biobased en hergebruikte materialen en het minimaliseren van afvalstromen. We reserveren ruimte voor circulaire voorzieningen zoals deelpunten voor materialen, repair-cafés en composteerplekken. In het stedenbouwkundig ontwerp verankeren we circulariteit via modulaire (hout)bouw, klimaatadaptieve inrichting en materiaalpaspoorten.

*Duurzame mobiliteit ***

De suburbane wijken van Deventer liggen over het algemeen wat verder weg van de binnenstad. Om te voorkomen dat bewoners als vanzelfsprekend de auto pakken, rollen we de rode loper uit voor de fiets en het openbaar vervoer. Dit betekent dat we inzetten op een zo kort mogelijke afstand van de voordeur tot de halte en dat we werken aan kwalitatieve loop- en fietsverbindingen om de afstand te overbruggen. Daarnaast nodigt de inrichting van de openbare ruimte uit om van de fiets of het openbaar vervoer gebruik te maken voor de korte tot middellange afstand.

*Toekomstbestendige werklocaties ***

Perifere werklocaties in de woonwijken dragen bij aan levendigheid en sociale veiligheid. Ook stelt het mensen in staat om op korte afstand van de woning te werken. Denk daarbij aan dienstverleners, kleinschalige (reparatie)bedrijven, vrijetijdsvoorzieningen of ateliers. Daarom bieden we in de woongebieden ook ruimte voor deze functies mits deze goed zijn ingepast en het functioneren van de hoofdstructuur niet ontwrichten.

Bestaande werklocaties in de wijken willen we ook in de rustige woonmilieus zoveel mogelijk behouden. Transformatie naar wonen staan we alleen toe onder strikte voorwaarden (nee, tenzij). Functieverbreding naar andere werkfuncties, culturele- of maatschappelijke voorzieningen is wel mogelijk mits ruimtelijk inpasbaar. Ook is er ruimte voor beroepsuitoefening aan huis.

*Toekomstbestendige landbouw ***

In de wijk(winkel)centra bieden we ook ruimte aan (economische) activiteiten die bijdragen aan het realiseren of versterken van korte ketens van lokale voedselproductie. We bedoelen hiermee de verkoop van lokaal geproduceerd voedsel en niet de productie van voedsel.

5.6 Stedelijke voorzieningen

5.6.1 Identiteit en kwaliteit

Bijzondere stedelijke voorzieningenlocaties

Binnen de gemeente kennen we enkele bijzondere stedelijke voorzieningenlocaties die we op basis van ambitie, beoogde ontwikkeling en functie niet direct onder één van de andere deelgebieden kunnen scharen en daarom een eigen beleids- en afwegingskader nodig hebben. Omdat deze groep onderling ook behoorlijk van elkaar verschilt, behandelen we ze hieronder apart.

Driehoek Snipperling

Nabij het Runshoppingcentre, ingeklemd tussen de Holterweg, het Overijssels kanaal en de N348, ligt de ‘Driehoek Snipperling’. Dit is een bijzonder voorzieningencluster met een locatie van het Etty Hillesum Lyceum (Het Stormink), het politiebureau van Deventer en de nieuwe locatie van het Voortgezet Speciaal Onderwijs (VSO) Deventer. Aan de overzijde van het spoor die dit gebied doorkruist, is ook een tuincentrum te vinden.

Runshoppingcentre (RSC) De Snipperling

Het Runshoppingcentre (RSC) De Snipperling is een afwijkend onderdeel binnen het werklandschap. Het biedt vooral ruimte aan volumineuze detailhandel in de doelgerichte ‘in en rondom het huis’ sector. Het Runshoppingcentre is daarbij qua winkelaanbod aanvullend op de Deventer binnenstad. Hier doet men zeer gericht inkopen. De kracht van RSC De Snipperling zit hem in de grote winkelvloeroppervlakten, de goede bereikbaarheid en een uitstekende parkeergelegenheid.

Als gemeente zien we erop toe dat De Snipperling niet concurreert met de binnenstad, Boreel of wijkwinkelcentra, daarom mogen niet alle winkels zich hier zomaar vestigen. Vestiging van reguliere detailhandel met een beperkt winkelvloeroppervlak (dus niet zijnde grootschalige en volumineuze detailhandel) blijft

ongewenst. Tegelijkertijd is er sprake van (langdurige) leegstand en laat de verblijfskwaliteit te wensen over.

Leisurezone Holterweg

De Leisurezone is een goed bereikbare locatie langs de Holterweg nabij treinstation Deventer-Colmschate waar met sport- en belevingscentrum De Scheg, met onder andere een schaatsbaan, zwemparadijs, curling, sportzalen en padelbanen, een grote leisureaanbieder is gevestigd met (boven)regionale aantrekkingskracht. Daarnaast vinden we in dit gebied onder andere een grote sportschool en komen de nu nog onbebouwde kavels op korte termijn ook tot ontwikkeling met leisure, sport en/of recreatieconcepten die van toegevoegde waarde zijn op het aanbod van Deventer. De uitstraling van de leisurezone is belangrijk voor de beleving van dit deel van de Holterweg als één van de belangrijkste verbindings- en uitvalswegen van Deventer.

Gezondheidspark Rielerenk (Deventer Ziekenhuis e.o.)

Gelegen in de hoofdgroenstructuur en de groene buffer tussen Deventer en Schalkhaar, ligt het gezondheidspark Rielerenk met onder meer Deventer Ziekenhuis en Brinkgreven, een instelling voor geestelijke gezondheidszorg. Het gezondheidspark heeft naast een (boven)regionale maatschappelijke (zorg)functie, ook een belangrijke economische functie met het Deventer Ziekenhuis als grote werkgever.

5.6.2 Koers

Driehoek Snipperling

Met de bouw van de nieuwe schoollocatie voor het VSO krijgt het volledige gebied een passende invulling. Dit stedelijke voorzieningencluster functioneert naar behoren.

Runshoppingcentre (RSC) De Snipperling

Het Runshoppingcentre heeft een grotere potentie dan het huidige niveau van de voorzieningen, uitstraling en regionale aantrekkingskracht. We willen samen met vastgoedeigenaren werken aan de her- en doorontwikkeling ten behoeve van een goede totaalinvulling met een duidelijk commercieel concept als aanvulling op de binnenstad van Deventer en de Boreel. Naast de functionele invulling gaat dit ook over het verbeteren van de uitstraling en de beleving van de gehele locatie.

De focus ligt hier op het verbeteren van het gebruik van het vastgoed (bijvoorbeeld door splitsing, afstoten of intensivering), herinrichting van de openbare ruimte en clustering, waardoor het gebied aantrekkelijker wordt voor zowel de huidige gebruikers als nieuwe formules. We zien kansen voor brancheverbreding met (meer) ruimte voor concepten die in veel steden op vergelijkbare ‘woonboulevards’ te vinden zijn en die aansluiten op de ‘in en om het huis-formule’. We staan in beginsel positief tegenover initiatieven die het functioneren van het Runshoppingcentre en de verblijfskwaliteit versterken. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat er alleen ruimte wordt geboden aan volumineuze detailhandel en niet aan grootschalige leisure. Clustering van leisure voorzien we in de leisurezone aan de Holterweg.

Leisurezone Holterweg

In deze goed bereikbare zone aan de rand van onze stad zijn twee grote leisureaanbieders gevestigd, namelijk sport- en belevingscentrum De Scheg (qua aantal bezoeken de grootste leisureaanbieder van de gemeente Deventer) en een groot fitnesscentrum. De Scheg heeft in de basis een lokaal tot regionaal marktbereik, maar trekt met het zwemparadijs ook dagjesmensen die bijvoorbeeld op vakantieparken in de regio verblijven. De leisurezone heeft geen directe verbinding met de binnenstad of het Havenkwartier en is een autonome leisurebestemming binnen Deventer, die primair gericht bezoek genereert.

De leisurezone ontwikkelt zich door als een publieksgerichte, commerciële voorziening ten behoeve van (meer grootschalige) ‘leisure’ met de nadruk op actief vermaak, cultuur, ontspanning vrijetijdsbesteding en sport, eventueel in combinatie met ondersteunende horeca. Daarmee worden doelgroepen gefaciliteerd die nu nog onvoldoende worden bediend in Deventer (jongere, maar niet uitsluitend hoogopgeleide doelgroepen, bedrijven en families). Er is ruimte voor leisure met een grote omvang (minimaal enkele duizenden vierkante meters per onderdeel) en er zijn leisureconcepten in ontwikkeling met een lokaal en regionaal bereik.

In de verschijningsvorm van de leisurezone is af te lezen waar het voor staat. De vormgeving van de individuele gebouwen in samenspel met de inrichting van de openbare ruimte geven een bijzondere verschijningsvorm aan dit deel van de Holterweg.

Gezondheidspark Rielerenk (Deventer Ziekenhuis e.o.)

Met de vergrijzing van onze bevolking, zowel in Deventer als de gemeenten om ons heen, zal de zorgvraag en daarmee de druk op de hier gevestigde voorzieningen de komende jaren toenemen. Daarom willen we, met respect voor de (groene) en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied als onderdeel van de hoofd-groenstructuur, onder voorwaarden ruimte bieden voor zowel de continuering en uitbreiding van bestaande maatschappelijke voorzieningen als de toevoeging van andere zorg-gerelateerde concepten en passende maatschappelijke functies. Een ontwikkeling draagt bij aan het behoud en de versterking van het gebied Rielerenk-Douwelerkolk.

5.6.3 Koers per thema

Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte

Verschillende locaties in het deelgebied stedelijke voorzieningen maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS. Rielerenk en Brinkgreven liggen in groenblauwe hoofdstructuur die (historisch) verbonden is met de Gouden Driehoek en Park Braband. We streven daarom naar een goed evenwicht tussen ontwikkelingen vanuit (zorg)voorzieningen en cultuurhistorische waarden en kansen en inspiratie die vanuit erfgoed en de groenblauwe hoofdstructuur worden geboden. Natuur heeft ook een plek in dit gebiedstype. We houden hiermee rekening bij de ontwikkeling en het beheer van openbare ruimte en bij bouwactiviteiten.

Door de hoge ligging is de groene ruimte hier belangrijk voor infiltratie. Het is daarnaast een belangrijk gebied voor de recreatieve uitloop uit de verschillende wijken.

Kunst en cultuur voor en door iedereen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld herontwikkeling of transformatie) onderzoeken we standaard of we meer werkruimte voor creatieve makers kunnen creëren. Instrumenten die we hiervoor nodig hebben worden verankerd in het nieuwe atelier- en broedplaatsenbeleid. Creatieve makers betrekken we actief bij placemaking-processen om de sociale en culturele kwaliteit van gebieden te versterken.

Energiesysteem van de toekomst

De gebouwde omgeving wordt aardgasvrij. Daarvoor stimuleren we het isoleren van gebouwen en We verkennen per gebied wat de beste techniek is om de gebouwde omgeving te verwarmen.

Circulaire samenleving

De ambitie voor circulariteit is gekoppeld aan transformatie en renovatie opgaven in de stedelijke voorzieningen voor bouw en de openbare ruimte.

Beleefbare voorzieningen die verbinden

We hebben in Deventer meerdere woon-, opvang- en behandellocaties met een gemeentebrede en soms regionale functie, zoals de maatschappelijke opvang in de Polstraat en beschermde woongroepen. Daarnaast zijn er ook ondersteuningsvoorzieningen zoals Vriendendienst, stichting Vangnet en stichting Rechtop.

De vraag naar dit soort voorzieningen neemt toe omdat er meer kwetsbare inwoners zijn, maar ook vanwege de groeiambitie met circa 20.000 inwoners. Door middel van maatwerk zetten we in op de spreiding van deze voorzieningen over de gehele gemeente, om zo iedereen die dat nodig heeft een plek te bieden. Verder investeren we in De Scheg om deze voor de lange termijn te versterken.

Zorgen voor jezelf en voor elkaar

De openbare ruimte heeft ook hier een sociale functie. Daarom stimuleren we initiatieven die bijdragen aan de gezondheid van werknemers, de veiligheid en sociale cohesie.

Gezondheidsbescherming

Ook de stedelijke voorzieningenlocaties hebben voor gezondheidsbescherming een beperkt, eigen beleids- en afwegingskader nodig dat toeziet op de toevoeging van kwetsbare functies. Wonen is hier niet gewenst. Bij nieuwe milieubelastende activiteiten kiezen we voor de standaardwaarden van geluid.

De Leisurezone Holterweg grenst aan het spoor en het station. Voor de realisatie van kwetsbare functies in de buurt van het station en het spoor gelden aanvullende voorwaarden als er sprake is van een zeer hoge geluidbelastingen of blootstelling aan hoge veiligheidsrisico's door het spoorverkeer.

Toekomstbestendige werklocaties

In het deelgebied stedelijke voorzieningen ligt de focus niet op werklocaties anders dan de hierboven genoemde voorzieningen.

Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat

De aanvulling die de grootschalige stedelijke voorzieningen bieden op de maatschappelijke, culturele en commerciële voorzieningen elders in de stad, dragen bij aan de aantrekkingskracht van de gemeente.

Toekomstbestendige landbouw

De stedelijke voorzieningen zijn belangrijke consumptiecentra. We bieden ruimte aan initiatieven die de korte ketens van de lokale voedselproductie versterken.

Duurzame mobiliteit

In het deelgebied stedelijke voorzieningen ligt de focus niet op duurzame mobiliteit. De Leisure zone ligt dichtbij het station en biedt daarmee wel kansen voor duurzame mobiliteit. Ook in de ziekenhuisomgeving kijken we naar publieke mobiliteit.

Passend en gevarieerd woningaanbod

In het deelgebied stedelijke voorzieningen ligt de focus niet op wonen.

5.7 Woonwerkgebieden

5.7.1 Identiteit en kwaliteit

De woonwerkgebieden beslaan grofweg het gebied tussen de Mr. H.F. de Boerlaan, de Hunneperkade, de Hanzeweg en de Zutphenseweg en De Kien (het gebied rondom de Handelskade, grenzend aan het station en de binnenstad). Door het verdwijnen en in onbruik raken van bedrijfsfuncties zijn de laatste jaren meerdere ontwikkelgebieden van relatief grote omvang vrijgekomen. Dit betekent dat op loopafstand van de historische binnenstad en het station ruimte is ontstaan voor de ontwikkeling van aantrekkelijke gemengde woonwerkmilieus met een grotere maat en schaal.

Tijdens de eerste fase van de herontwikkeling van het Havenkwartier is het gebied ten westen van de eerste havenarm langs de H.F. de Boerlaan in de afgelopen tien jaar getransformeerd tot een aantrekkelijk, creatief woon-werkgebied waarin industrieel erfgoed, creatieve ondernemers, horeca, kunst en cultuur en wonen gecombineerd worden met de (beroeps)binnenhaven. Het Havenkwartier is synoniem geworden aan experimenteren, pionieren en ruimte voor ideeën. Naast de vaste activiteiten en functies vinden er vele publieksactiviteiten plaats, in allerlei culturele disciplines. Hier voelt de creatieve stedeling zich thuis.

Daarnaast wordt de komende jaren de voormalige locatie van Roto Smeets ontwikkeld. Hier wordt een nieuwe vorm van Deventer stedelijkheid geïntroduceerd, met ruim 700 woningen gemengd met kantoren, bedrijven en horeca. Een groot deel van het aangrenzende Haveneiland en mogelijk ook Bergweide 3 heeft de potentie om zich te ontwikkelen van een monofunctioneel bedrijventerrein tot een levendig woon- en/of werkgebied waar het prettig verblijven is. De haalbaarheid en wenselijkheid van de transformatie van Bergweide 3 wordt nog verder onderzocht. Deze gebieden kunnen een belangrijke rol spelen bij de beoogde groei van Deventer en de ontwikkeling van Centrum&Schil tot het centrumgebied van Deventer.

5.7.2 Koers

Woonwerkgebieden zijn dynamische woonmilieus waar transformatie, functiemenging, herontwikkeling en verdichting plaatsvinden. Vergroening biedt hier de kans om de Groenblauwe Hoofdstructuur (GBHS) te versterken, klimaatbuffers te realiseren en ecologische verbindingen te leggen naar omliggende groenstructuren. Bij transformaties maken we daarom nadrukkelijk ruimte voor nieuw en kwalitatief groen in de openbare en semi-openbare ruimte. Groenstructuren vormen een drager van de nieuwe inrichting en koppelen we aan de stedelijke groenblauwe hoofdstructuur, met aandacht voor biodiversiteit, water-

berging en verkoeling. We ondersteunen bewonersinitiatieven om zowel het groennetwerk als de sociale samenhang te versterken.

Het Roto-Kwartier, Havenkwartier en mogelijk Bergweide 3 transformeren we voor een groot deel tot gemengde woonwerkwijken met een aantrekkelijke functiemix die de binnenstad versterken. Dit doen we door plek te bieden aan een woningbouwprogramma waar behoefte aan is, maar dat niet goed past in de historische binnenstad. Met een rijke mix aan doelgroepen en woningtypes, en de menging van wonen en werken in (hoog)stedelijke setting, ontstaat zo pal naast de binnenstad een plek met reuring en levendigheid, maximale menging van functies, nieuw naast oud en wonen naast bedrijvigheid in de creatieve- en maaksector. Onderwijs(huisvesting) is in de woonwerkgebieden onderdeel van een gewenst voorzieningenniveau. Hiermee kan ook druk op voorzieningen in de Binnenstad en omliggende wijken verlicht worden.

Tegelijkertijd vormt dit transformatiegebied de overgangszone tussen de binnenstad aan de ene kant en de functionele werklocaties (de bedrijventerreinen en de beroepshaven) aan de andere kant. Ontwikkelingen (functiemenging) in dit gebied, mogen de bedrijfsvoering en het ontwikkelingsperspectief van deze bedrijven niet nadelig beïnvloeden.

Roto-kwartier

De transformatie van het Roto-kwartier dient als voorbeeld voor Bergweide 3. De prioriteit voor realisatie ligt daarom bij het Roto-kwartier. Hiervoor is een Masterplan vastgesteld, waarin de ontwikkelprincipes zijn vastgelegd. Het Roto-kwartier ontwikkelt zich tot een levendige en groene gemengd stedelijke wijk met ruimte voor nieuwe combinaties van wonen, werken, recreëren en ontmoeten, op loopafstand van de historische binnenstad, de stadscampus en het station.

Een wijk met 700 woningen en bijna 30.000 m^2 aan ruimte voor bedrijven en voorzieningen, waarbij:
- kantoren overwegend kleinschalige concepten hebben en goed passen binnen een hoogstedelijk gemengd woon-, werk- en verblijfsgebied;
- bedrijfsruimte minder hinderveroorzakend is dan (die in) Bergweide 3;
- het gebied een creatief en industrieel karakter heeft en groter is dan het Havenkwartier;
- voorzieningen met reuring vooral aan de zijde van het Havenkwartier komen;
- het karakteristieke industrieel erfgoed bewaard blijft.

Met de ontwikkeling van het Roto-kwartier sluiten we aan op de succesvolle transformatie van het Havenkwartier. Het Roto-kwartier kan een verbinding tussen het Havenkwartier en de binnenstad vormen. De plannen voor het deel van het Roto-kwartier ten noorden van de Groningerstraat geven een aanzet voor de verdere herontwikkeling van Bergweide 3 - daarna - tot een gemengd woonwerkgebied.

Havenkwartier

Met de succesvolle transformatie van het Havenkwartier langs de eerste havenarm ontwikkelt het gebied zich door als levendige, creatieve stadswijk waar industrieel erfgoed gecombineerd met nieuwbouw zorgt voor een karaktervol stedelijk vestigingsklimaat. Dit deel van het Havenkwartier blijft een gewilde vestigingslocatie voor ondernemers in de creatieve sector, kunst en cultuur, leisure en horeca. Daarnaast is het de woonlocatie waar de creatieve stedeling zich thuis voelt.

Het Haveneiland heeft een unieke ligging op loop- en fietsafstand van de binnenstad, het station en de werkgebieden. We benutten de potentie van het Haveneiland door het gebied te transformeren van een bedrijventerrein naar een levendig gemengd woonwerkgebied met een sterke identiteit aan het water en door karakteristiek erfgoed. De ontwikkeling hiervan dient wel plaats te vinden binnen de randvoorwaarden voor een gezonde en veilige leefomgeving, waarbij we vooral rekening houden met industriegeluid en omgevingsveiligheid van omliggende werkgebieden.

Binnen deze ontwikkeling willen we inzetten op:
- Compact en stedelijk (hoger) bouwen en het benutten van de kansen voor stedelijk wonen aan het water.
- Woningbouw met aandacht voor betaalbaarheid en diversiteit.
- Hergebruik en transformatie van bestaande gebouwen en infrastructuur en respect voor karakteristieke gebouwen.
- Duurzame mobiliteit en goede verbindingen met omliggende wijken en het centrum.
- Hoge verblijfskwaliteit met ruimte voor groen, water en ontmoeting.
- Ruimte voor (creatieve) makers en maatschappelijke en culturele functies.
- Versterken van creatieve broedplaatsen met respect voor de bestaande recreatieve functies.
- Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke functies.

Deze gebiedsontwikkeling werken we stap voor stap uit samen met bewoners, ondernemers en eigenaren, met oog voor het karakter van het gebied én de bredere opgaven van de stad. Het Haveneiland is daarmee een belangrijk schakelpunt in het versterken van de centrumschil als dynamische schil rond het stadshart, waar wonen, werken en leven samenkomen.

Aansluitend op het Haveneiland ligt de 'Hanzestrook' tussen de tweede havenarm en de stadsas de Hanzeweg. De Hanzestrook bevindt zich geheel binnen de invloedsfeer van de industrie gevestigd op de aangrenzende bedrijventerreinen (Bergweide 4, 5 en Kloosterlanden). In dit gebied wordt wonen niet voorzien. We streven naar optimale benutting van ruimte en hoogte. Stapelen van functies in representatieve, meerlaagse bedrijfsgebouwen biedt ruimte aan benodigde bedrijvigheid en economische functies. Zo wordt met de komst van Collectie Overijssel op een beeldbepalende locatie aan de Hanzeweg de uitstraling van deze belangrijke entree van Deventer vanaf de snelweg verstevigd.

De openbare ruimte van het Haveneiland is via zichtassen verbonden met openbare kades binnen de Hanzestrook. Hier is ruimte voor bedrijvigheid, verblijf (ontspanning en recreatie in de openbare ruimte) en ligplaatsen voor binnenvaartschepen.

Bergweide 3

Ook de locatie Bergweide 3 biedt kansen voor transformatie naar een nieuw woon-werkmilieu, waarbij de principes van het naastgelegen Roto-kwartier kunnen worden voortgezet. De ervaringen die we opdoen in het Roto-kwartier en op het Haveneiland willen we in een latere fase benutten bij een mogelijke herontwikkeling van Bergweide 3. Deze inzichten kunnen de haalbaarheid en wenselijkheid van een gemengd woon-werkgebied beter in beeld brengen. Door de opgedane kennis over het combineren van wonen en werken, het oplossen van knelpunten en het inzetten van parkeerhubs, kunnen we de aanpak voor Bergweide 3 versterken.

De stedenbouwkundige haalbaarheid van een transformatie moet nog worden onderzocht. Net als bij het Roto-kwartier is voor Bergweide 3 een dezonering nodig. Daarbij is het essentieel dat de omliggende bedrijvigheid door milieubelemmeringen niet onevenredig wordt beperkt. Milieucategorieën moeten afgewaardeerd worden en om de milieuruimte van specifieke bedrijven te beperken is het opleggen van maatwerkvoorschriften nodig. Daarnaast dient vastgesteld te worden of bronmaatregelen en afschermingen voldoende zijn om te voldoen aan de geldende geluidsnormen. Als deze maatregelen tekortschieten, moet gegarandeerd zijn dat er alternatieve locaties beschikbaar zijn voor bedrijven die moeten verhuizen.

De transformatie van een geluidsgezoneerd bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied beïnvloedt de gebruiksruimte van bestaande en omliggende bedrijven die zich juist vanwege deze ruimte hebben gevestigd. Verplaatsing van 'grote lawaaimakers' vraagt bovendien om nieuwe zones op andere plekken in de stad, wat extra ruimtebeslag betekent. Dit alles maakt dat de transformatie van Bergweide 3 nog met aanzienlijke onzekerheden gepaard gaat.

Als de transformatie haalbaar blijkt, zetten we in op herstructurering van het deels verouderde bedrijventerrein. Werken blijft de hoofdfunctie, maar nieuwe woon-werkmilieus kunnen het economisch profiel van zowel Bergweide 3 als de stad versterken. Deze mogelijkheden worden verder verkend in de planvorming.

De ervaringen die we op het Roto terrein en op het Haveneiland opdoen, willen we in een latere fase gebruiken bij een mogelijke transformatie van Bergweide 3. Mogelijk dat deze ervaringen een ander licht werpen op de haalbaarheid en wenselijkheid van een transformatie naar gemengd woon-werkgebied. Echter mèt de ervaringen van het Roto-kwartier en Haveneiland op combineren van wonen en werken, het aanpakken van knelpunten en de inzet van parkeerhubs, kunnen we de aanpak op Bergweide 3 wel versterken.

Stadscampus De Kien

Stadscampus De Kien ontwikkelt zich tot een levendig gebied waar werken, leren, wonen en ontmoeten samenkomen. Met circa 1.000 nieuwe woningen voor studenten, jonge talenten en professionals ontstaat er meer dynamiek, ook buiten werktijd. Uiteindelijk zullen hier zo'n 15.000 mensen werken en studeren. We stimuleren uitbreiding van beroepsgericht onderwijs op deze locatie of elders in de Kennisas.

De campus versterkt Deventer als kennisstad en biedt een aantrekkelijk vestigingsmilieu. Rondom een groene openbare ruimte ontstaat een inspirerende omgeving voor innovatie en samenwerking, met ruimte voor horeca, sport en ontspanning. Deze voorzieningen ondersteunen het campusconcept en trekken de juiste doelgroepen aan.

De zuidkant van De Kien sluit aan op de binnenstad, waaronder de Keizerstraat als 'rode loper' van station naar Brink. We bewaken hier de balans tussen wonen en werken. De Kennisas, inclusief De Kien, moet goed bereikbaar blijven om te groeien tot bovenregionaal OV-knooppunt.

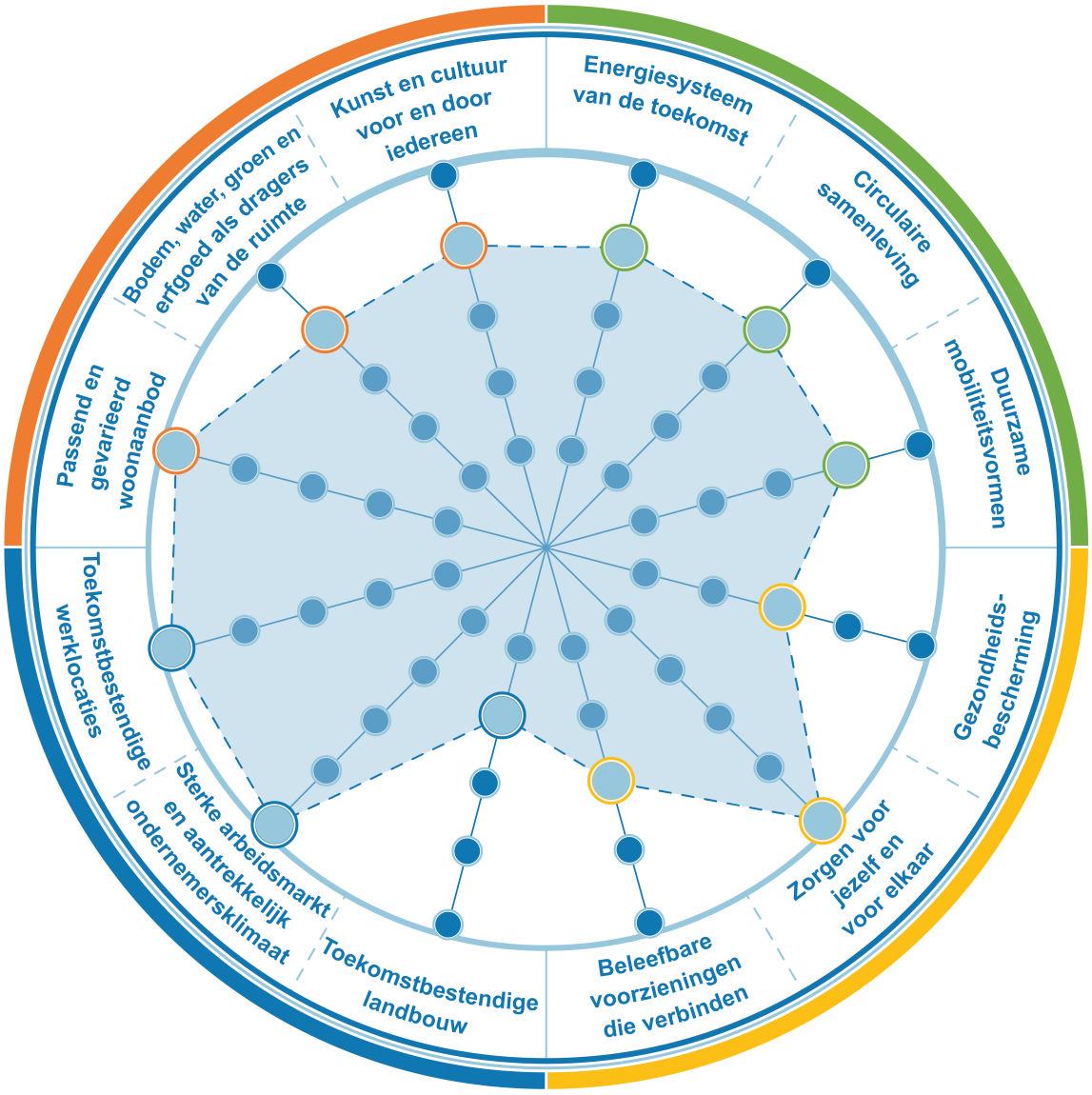
We versterken de verbinding met andere innovatieve werkmilieus zoals de Poort van Deventer en het Gasfabriekterrein, zowel fysiek als inhoudelijk. Denk aan betere fiets- en wandelroutes via het Roto- en Havenkwartier en een tijdelijke mobiliteitshub bij Saxion. De Verzetslaan en buitengracht krijgen een groenere inrichting, met ruimte voor deelmobiliteit. We onderzoeken de haalbaarheid van een parkeergarage onder de buitengracht.

Nieuwe bruggen over de buitengracht verbinden De Kien beter met de binnenstad. Ook verbeteren we de ontsluiting richting het Sluiskwartier via Emmaplein en Raambuurt.

Focus
- Wonen: focus op gezondheidsbescherming, groen en autoluwe wijk met hubs.
- Werken: ruimte voor werkfuncties mengbaar met wonen + contouren van HMC-bedrijven buiten het gebied respecteren.
- Interactie wonen en werken stimuleren ten behoeve van een aantrekkelijk gebied voor doelgroep t.b.v. versterking arbeidsmarkt: sociale samenhang, middels groen, water, cultuur en voorzieningen.

5.7.3 Afwegingskader

Afwegingskader woon- en werkgebied



Afwegingskader

Gemeente Deventer

*Toekomstbestendige werklocaties ******

De ambities voor de transformatie van deze genoemde gebieden en die van de naastgelegen bedrijventerreinen (inclusief de beroepshaven) zijn beide belangrijk en moeten elkaar niet in de weg zitten. Zoals beschreven in de koers betekent dit dat we aan de oostzijde van Bergweide 3 en het Havenkwartier (langs het Hanzetrace) een bufferzone hanteren waar geen woningbouw mag plaatsvinden in verband met de (zwaardere) industrie gelegen op de aangrenzende werkmilieus.

Roto

De voormalige Roto Smeets locatie: Het Roto-kwartier is gelegen in een gemengd werkgebied, waarin een dynamisch vestigingsmilieu voor duurzame innovatie wordt gestimuleerd. Ten noorden van de Groningerstraat is ruimte voor de minder goed mengbare bedrijvigheid. In de rest van het plangebied wordt werken op blok- en gebouwniveau gemengd. Voorbeelden van bedrijvigheid die goed passen in

het Roto-kwartier zijn aannemersbedrijven, schilders, dakdekkers en bedrijven in gevelonderhoud en installatietechniek. Zeker vanuit de energietransitie bestaat er een groeiende behoefte aan deze sector. De sector HTSM (High Tech Systemen en Materialen) is aantrekkelijk voor studenten van de nabije Technicampus.

Haveneiland

We houden rekening met de belangen van de zittende bedrijven die zich goed laten voegen in het beoogde gemengde woon-werkmilieu op het Haveneiland. Voor waardevolle bedrijven die niet zich niet goed laten mengen of niet goed passen binnen het ontwikkelperspectief voor dit gebied bieden we alternatieve vestigingsmogelijkheden. Bijvoorbeeld door deze ruimte voor werken elders te compenseren of verplaatsing te faciliteren.

Bergweide 3

Woningbouw in Bergweide 3 kan een aanjager zijn voor de gewenste revitaliseringsslag van dit bedrijventerrein, met name in het middengebied in de straten achter het Roto-kwartier. Het ontwikkelen van dit deel van Bergweide 3 vanuit de ervaringen van het Roto-kwartier en Haveneiland, kunnen, met een impuls voor het vastgoed, de uitstraling van het gebied, de verbetering van de verkeersveiligheid en de verblijfskwaliteit, kunnen het vestigingsklimaat van heel Bergweide 3 ten goede komen. Een beperkte transitie naar wonen moet daarom gelijktijdig gepaard gaan met een kwaliteitsslag in de ruimte voor werken. Gezien de versnipperde eigendommen en de complexiteit van zo'n transformatie, vraagt dat om de uitwerking van een ontwikkelstrategie.

Kantoorvoorzieningen voor bijvoorbeeld de sector informatie & communicatie zijn goed in te passen in het Roto-kwartier en zijn mengbaar met woningen. Een verscheidenheid aan type kantoren is haalbaar op deze locatie. Deze kunnen zowel op straatniveau in de plint als op verdiepingen geplaatst worden. Voor ZZP'ers of kleine bedrijven is een werkplek nabij de woning gewenst zoals de ambachtelijke werkwoning. Voor deze doelgroep kan ook gedacht worden aan gedeelde werkplekken, flexibel te huren kantoren en vergaderplekken. De toevoeging van voorzieningen in de plinten kan het voor kantoren aantrekkelijker maken om zich hier te vestigen.

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat ******

Het is van belang dat de verschillende te transformeren gebieden in functies en profilering elkaar aanvullen en dus ook in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Zo concurreren het Havenkwartier, Roto-kwartier en Bergweide 3 in de toekomst niet met elkaar, maar versterken ze elkaar.

Zo is er met uitzondering van het Roto-kwartier, waar een substantiële kantoorontwikkeling plaatsvindt, geen ruimte voor (zelfstandige) kantoren. Extra kantoormeters zijn in Bergweide 3 en het Havenkwartier in principe ongewenst, zodat voldoende marktdruk kan worden behouden op meer geschikte locaties zoals Stadscampus De Kien en het Roto-Kwartier. Bestaande vestigingsmogelijkheden voor kantoren zoals aan de noordzijde van Bergweide 3 (Hunneperkade- Schonenvaardersstraat) blijven aanwezig. Wel staan we in beginsel positief tegenover initiatieven die hier kantoorruimte onttrekken ten gunste van lichtere bedrijfsmatige activiteiten passend bij de gewenste ontwikkeling van het gebied. Lettend op de zichtlocatie aan de Snipperlingsdijk, moet er dan wel sprake zijn van een representatieve functie met een goede uitstraling.

Bergweide 3 kan, aanvullend op omliggende gebieden, bijdragen aan het economische profiel van Deventer met ruimte voor ambachten, praktijkonderwijs, sociale werkplaatsen en stadsverzorgende diensten. Vooral met voorzieningen die je als stad binnen je eigen grenzen nodig hebt om te blijven draaien. Denk aan makers zoals loodgieters, meubelmakers, glaszetters en veelal lokale mkb'ers die het in deze tijd lastig hebben. Ook blijft er ruimte beschikbaar voor lichte bedrijfsmatige activiteiten. Zo kan Bergweide 3 dienen als 'opvanglocatie' voor (lokale) economisch vitale kleine- en middelgrote bedrijven die minder goed passen in het zwaardere industriële profiel van bijvoorbeeld Bergweide 4 en de Port of Deventer.

Het Havenkwartier zien we als een gewilde vestigingslocatie voor ondernemers in de creatieve sector, kunst en cultuur, leisure en horeca.

*Passend en gevarieerd woningaanbod ******

De herontwikkeling van het Havenkwartier is een nieuw onderdeel van de Deventer stedelijkheid. Anders dan in andere deelgebieden, staat hier een mix van wonen en werken voorop. Met de herontwikkelingen van het Roto-kwartier borduren we hierop voort met een verhouding van 30% werken en 70% wonen. In de doorontwikkeling van het (potentiële) woonwerkgebied Bergweide 3 is een gelijkwaardige balans van

de woon- en werkfunctie een belangrijk uitgangspunt. Bij de menging met werkfuncties zetten we in op gestapelde en compacte, grondgebonden woningen. De openbare ruimte maakt een belangrijk onderdeel uit van de leefomgeving, waar bewoners, ondernemers en bezoekers elkaar tegen komen. De afwikkeling van de verschillende verkeersstromen is daarbij een belangrijk aandachtspunt voor een gezonde en veilige woonomgeving. Waar wonen en werken samen komen, vraagt het thema gezondheid extra aandacht. Bij het toestaan van wonen in dit deelgebied, moet rekening gehouden worden met de milieuruimte van bestaande bedrijven.

*Gezondheidsbescherming ****

Grenzend aan de industrie en beroepshaven aan de ene kant en de binnenstad en stadscampus De Kien aan de andere kant, ontwikkelt dit gebied zich tot een hoogstedelijk gebied met de nodige dynamiek en reuring. Dit betekent dat we hier de grenzen opzoeken van de milieueisen. Bij het ontwerp van gebouwen en de inrichting van de (openbare) ruimte wordt zo nodig rekening gehouden met compenserende maatregelen. We streven hier naar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Haveneiland en Roto-kwartier

Hier streven we naar een geslaagde transformatie van industrie naar een gemengd gebied met wonen en werken. De transformatiegebieden Haveneiland en het Roto-kwartier vragen een afweging op de toe te stane milieubelasting ter plaatse van nieuw te realiseren gevoelige gebouwen en nieuw te realiseren gevoelige objecten langs deze transformatiegebieden.

Het Haveneiland ligt in de geluidszone van het geluidsgezoneerde bedrijventerrein Bergweide en Kloosterlanden. Voordat woningbouw kan plaatsvinden op het Roto-kwartier moet deze eerste gedezoneerd[22] worden voor geluid. Ook moet de nog bestaande milieuvergunning van Roto Smeets formeel worden ingetrokken. Gezien de nabijheid van de beroepshaven en zwaardere bedrijvigheid en industrie die beschermd moet worden (Hogere Milieu Categorieën, hierna: HMC) gaan we flexibeler om met hogere belastingen voor geluid, externe veiligheid en bodem dan in de woonwijken. We streven hier naar een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit voor de toekomstige bewoners. Dit vraagt specifiek te ontwikkelen beleid voor de regulering van de milieubelastende activiteiten op dit bedrijventerrein en watergebonden bedrijven in het Havenkwartier. Tegelijkertijd streven we naar behoud van zoveel mogelijk milieugebruiksruimte van deze bedrijven om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen. Deze bescherming moet aansluiten bij de ambities van de provincie om ruimte voor werken en specifiek watergebonden (werk)activiteiten en hoge(re) milieucategorieën te beschermen.

Voor geluid houdt de realisatie van woningen in dat maatwerk nodig is. Bij bedrijven die bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van woningbouw onderzoeken we of de vergunde gebruiksruimte in vergunningen actueel is en of er wellicht bronmaatregelen mogelijk zijn. De verwachting is dat hogere geluidsbelastingen op de gevel onvermijdelijk zijn, waarbij maximaal gebruik moet worden gemaakt van de flexibiliteit die wetgeving biedt. Voorgeschreven binnenniveaus uit landelijk geldende regelgeving moeten voldoende waarborg bieden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

We streven naar gezondheidsbescherming door extra voorwaarden in het omgevingsplan op te nemen waarmee bij nieuwbouw rekening moet worden gehouden als er sprake is van overschrijdingen van de standaard- of zelfs grenswaarden. Dat kan ertoe leiden dat omwille van gezondheidsbescherming van toekomstige bewoners vergaande eisen worden gesteld aan bijvoorbeeld gebouwindeling, de realisatie van niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen, gebouworiëntatie, woningoriëntatie of het belang van geluidluwe gevels. Als de geluidbelasting ter plaatste te hoog is, is woningbouw op bepaalde plekken of tot bepaalde hoogtes niet mogelijk.

Voor geur sturen we op daling van geurhinder door emissies van industriële bedrijven onder andere door geuremissies van bestaande bedrijven te beperken en het inperken van de mogelijkheden om nieuwe activiteiten met hoog een geurpotentieel te starten op het industrieterrein Bergweide en Kloosterlanden. Voorwaarden voor de realisatie van geurgevoelige gebouwen (maximale immissiewaarden voor geur) nemen we op in het omgevingsplan waarmee bij nieuwbouw rekening moet worden gehouden als er sprake is van overschrijdingen van de grenswaarden voor geur. Dit moet voldoende waarborg bieden

[22] Dezoneren van geluid betekent het verkleinen van het industrieterrein waar zich bepaalde bedrijven mogen vestigen die in belangrijke mate geluid produceren. Het gebied rondom het verkleinde industrieterrein kan dan gebruikt worden voor andere doeleinden, zoals woningbouw. Door het verkleinen van het gezoneerde industrieterrein en de bijbehorende zonegrens mogen de continuerende bedrijven op het industrieterrein in een aantal gevallen zelf minder geluid maken dan op dit moment in hun vergunning staat. Regelmatig wordt ook niet alle 'geluidruimte' gebruikt, dan is de aanpassing in de bedrijfsvoering ook maar beperkt. Dezoneren kan inhouden dat de uitbreidingsmogelijkheden van een aantal gevestigde bedrijven worden beperkt.

voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met nog voldoende mogelijkheden voor de (bestaande) bedrijvigheid (zie ook paragraaf 4.4.4.).

Voor veiligheid voor bewoners vanwege risico's van branden, explosies en gifwolken ten gevolge van incidenten met gevaarlijke stoffen toetsen we op het voorkomen van onacceptabele risicosituaties ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. Ten aanzien van bodemkwaliteit moet worden aangetoond dat deze voldoet aan de eisen die vanuit de landelijke wetgeving en de provinciale verordening zijn gesteld aan het beoogde gebruik.

Bergweide 3

Ook Bergweide 3 biedt mogelijk kansen voor een gemengd woonwerkmilieu met een belangrijk deel betaalbaar aanbod. De ambitie is om ook hier woningen te realiseren, maar hier is de haalbaarheid nog onderwerp van nader onderzoek. Desalniettemin willen we de mogelijkheden voor transformatie op Bergweide 3 onderzoeken, omdat deze een natuurlijke overgang bewerkstelligt van de binnenstad naar de 100% werkgebieden. Vooraf kan wel al gesteld worden dat, indien transformatie in principe haalbaar blijkt en gewenst blijft, rekening gehouden dient te worden met de milieugevolgen zoals eerder beschreven bij het Roto-kwartier en het Havenkwartier.

*Duurzame mobiliteit *****

Zeker in het Roto-kwartier en bij de ontwikkeling van het Haveneiland is een autoluwe inrichting met volledige autovrije delen een belangrijke ambitie die aansluit op de wens om veilige en uitnodigende openbare ontmoetingsruimtes tussen de (grote) gebouwen te creëren. Dit zorgt voor meer ruimte voor de voetganger en fietser. Randvoorwaardelijk is de realisatie van hubs, waarbij we niet alleen de lokale parkeerbehoefte van de woonwerkgebieden, maar ook het afvangen van bezoekend autoverkeer aan de binnenstad faciliteren. De hubs maken de overstap tussen verschillende modaliteiten mogelijk en eenvoudig. De langzaamverkeersverbindingen tussen de nieuw te realiseren hubs en de binnenstad zijn hiervoor essentieel.

Voor de woon-werkgebieden geldt dat parkeren voor de nieuwe functies zo veel mogelijk plaatsvindt binnen de nieuwe bouwblokken al dan niet gecombineerd met centrale parkeergebouwen en andere voorzieningen. Dat werkt ondersteunend aan de hierin te voeren parkeerregulering, waarbij we de woonwerkgebieden gelijkwaardig zien aan de binnenstad.

De woon-werkgebieden zijn bij uitstek geschikt voor de overslag van goederen van grotere voertuigen, waar de historische binnenstad niet op berekend is, naar kleinere en schone voertuigen, die zich makkelijker door de stad bewegen. Dit draagt ook bij aan het mogelijk maken van de Zero Emissiezone in de binnenstad.

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte *****

Verschillende locaties in het woonwerkgebied maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS. De werkgebieden in ontwikkeling, zoals het Roto-kwartier, combineren een stoere, industriële uitstraling met innovatieve vormen van vergroening, waterberging en circulariteit. De kanaalzone, het IJsselfront en de spoorzones worden ecologisch verbonden tot een robuust stedelijk netwerk, waarin ook blauwstructuren zichtbaar, toegankelijk en functioneel worden ingezet, bijvoorbeeld door de aanleg van wadi's, sponsparken en zachte oevers. In de bodemstrategie staat het vasthouden van regenwater centraal, evenals het bieden van groeiruimte voor bomen en autochtoon streekeigen beplantingsgebruik dat is afgestemd op de bestaande biodiversiteit, locatie en klimaatdruk.

De openbare ruimte is de drager van deze transformatie: robuust groen en zichtbaar water zorgen voor verkoeling, biodiversiteit en verblijfskwaliteit. Industrieel erfgoed en havenstructuren worden ingezet als ankerpunten en vormen de basis voor een nieuw stedelijk landschap.

Binnen deze stedelijke transformatie vervult 'de vestingzone' rondom de historische buitengracht een sleutelrol. Als groene en blauwe ruggengraat verbindt zij het historische centrum met de omliggende wijken, het IJssellandschap en de Overijsselse kanaalzone. De Vestingzone wordt ontwikkeld tot een multifunctioneel Vestingpark: een robuuste, ecologisch verbonden bufferzone waarin cultuurhistorie, natuur, recreatie en klimaatadaptatie samenkomen. Door het werken aan het 'Rondje Vestingzone', strategische vergroening, koeltecorridors en waterinfiltratieplekken wordt deze zone niet alleen een aantrekkelijke verblijfsplek, maar ook een klimaatmachine van stadsformaat. Daarmee fungeert de Vestingzone als een verbindend en structurerend landschappelijk element dat de kwaliteit van zowel het centrum als de schilgebieden fundamenteel versterkt.

Het kanaal en de havenarmen zijn niet alleen van grote economische, maar ook van grote culturele en groenblauwe waarde. Het water is op veel plekken in en rondom het Havenkwartier echter niet (goed) zichtbaar en beleefbaar. We verbeteren het zicht (zichtlijnen) op het water en waar mogelijk maken we de kades openbaar toegankelijker en vergroten we de natuurwaarde door ruimte te creëren voor meer groen. Een belangrijke voorwaarde is dat dit niet conflicteert met de beroepsfunctie van het water en de kades.

Het bestaand industrieel erfgoed in de werkgebieden in ontwikkeling dient als inspiratiebron voor nieuwe gebiedsontwikkeling. We zetten in op behoud, transformatie en herbestemming van het erfgoed en geven zo een eigen identiteit en karakter aan het te ontwikkelen gebied. Het deelgebied ligt grotendeels in het verspoelde rivier en beekdallandschap met daarbinnen enkele intacte archeologische opduikingen. Het gebied kent archeologisch over kleine afstand grote verschillen en er is soms sprake van grote verstoringen door bestaande bebouwing. Goed vooronderzoek is essentieel om de verwachting aan te scherpen.

*Kunst en cultuur voor en door iedereen *****

Kunst en cultuur spelen een grote rol in de aantrekkelijkheid van de woonwerkgebieden, het slaat een brug tussen werken en wonen en biedt inspiratie. In de woonwerkgebieden komt kunst en cultuur op verschillende manieren terug. Zo is er ruimte voor ateliers en creatieve functies voorzien bij de ontwikkeling van Haveneiland en biedt Bergweide 3 mogelijk ook kansen voor creatieve functies en (betaalbare) werkplaatsen voor deze doelgroepen. Dit zorgt voor meer sociale controle, reuring en zorgt voor de nodige 'placemaking'. In De Kien is het de ambitie om de Schouwburg te ontwikkelen tot een culturele hub met 'Podium onder 1 dak', met kansen en aanbod op amateur- en professioneel niveau.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden *****

In iedere woonwijk is ruimte voor maatschappelijke voorzieningen met een wijkfunctie zoals bijvoorbeeld een huisarts, basisschool, buurthuis op wijkniveau. In de woonwijken is daarnaast ook plaats voor wijkoverstijgende maatschappelijke voorzieningen. Deze zijn verdeeld om de hele stad te bedienen. Het totaal van voorzieningen in de woonwerkgebieden moet in balans zijn: Roto-kwartier, Bergweide 3, Haveneiland en De Kien (MBO en HBO). Hiervoor reserveren we ruimte in de programmering van de gebiedsontwikkeling binnen Centrum&Schil, waaronder de gemengde woonwerkgebieden. Denk hierbij aan voorzieningen zoals een huisarts, apotheek, opvang, buurthuis, sport- en speelplekken en (lager) onderwijs.

In Bergweide 3 zien we (bij de ontwikkeling naar een gemengd werkgebied) ruimte voor ondersteunende voorzieningen. Met de Technicampus aan de Schonenvaardersstraat heeft Bergweide 3 ook een waardevolle (beroeps)onderwijs- en opleidingslocatie voor de bouw, metaal, elektro- en installatietechniek. Bij de ontwikkeling van het Roto-kwartier wordt op aangewezen plekken ruimte voor horeca geboden, waaronder een hotelontwikkeling.

De uitstraling van het Havenkwartier is experimenteel en vernieuwend. Langs de eerste arm van het Havenkwartier voorzien we een aantrekkelijke mix aan functies, waaronder cultuur en ontspanning, detailhandel en horeca. Om Deventer ook een aantrekkelijke woonstad voor jongeren en de creatieve stedeling te laten zijn is het gewenst dat nieuwe initiatieven zich op deze doelgroepen richten.

Ook voor het Haveneiland ambiëren we een levendige en bruisende sfeer met ateliers, werkplaatsen, urban sports, maar ook onderwijs, kunst en cultuur in de plinten. Detailhandel en horeca zijn hier ondersteunend aan de gevestigde bedrijvigheid, werknemers en bewoners. Deze ondersteunende functies moeten de hoofdfuncties versterken. Zo kunnen extra inkomsten mogelijk worden gemaakt door bijvoorbeeld zelfgemaakte producten direct te kunnen verkopen. We zien kansen voor volwaardige horeca op de 'kop', met zicht op de haven en sluis. Op het Haveneiland zien we als onderdeel van een levendig en creatief gebied ook recreatieve-, leisure- en 'urban sports' concepten voor ons. Passend bij de rauwere, experimentele en vernieuwende uitstraling van het Havenkwartier. Zo kent het gebied al een skatepark en boulderhal.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar ******

We zetten in op het bevorderen van gezondheidsvaardigheden door het creëren van een gezonde fysieke leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden. Zoals een omgeving die uitnodigt tot bewegen met toegankelijke sport- en speelvoorzieningen, veilige en groene buitenruimtes. We creëren een omgeving die uitnodigt tot het maken van gezonde keuzes, zoals gezond eten.

*Energiesysteem van de toekomst ****

Bij nieuwe ontwikkelingen hebben we oog voor het energiesysteem. We reserveren bij de uitwerking van projecten ruimte voor de energie-infrastructuur, zoals kabels, leidingen en opslag. Nieuwe gebouwen en woningen bouwen we netbewust: we beperken de (netto) belasting op het elektriciteitsnet en spreiden het gebruik over de dag en nacht. We sturen op een hoge gebouwdichtheid, zodat collectieve energievoorzieningen, zoals warmtenetten, zo efficiënt mogelijk kunnen worden gerealiseerd. Bij het ontwerpen van de gebouwen wordt er rekening gehouden met passieve maatregelen om het energieverbruik laag te houden. De gebouwen moeten zoveel mogelijk voorzien in de eigen energiebehoefte. Bij nieuwbouw beperken we de CO_2-uitstoot zoveel als mogelijk, zowel tijdens de bouwfase als tijdens het gebruik van de woning. Dit doen we door het werken met circulaire en biobased bouwmaterialen te stimuleren.

*Circulaire samenleving ****

Hergebruik en circulair bouwen zijn speerpunten. Zo worden waardevolle delen van bestaande gebouwen hersteld en hergebruikt bij de ontwikkeling van het Roto-kwartier en het Haveneiland. Circulariteit in de bouw is de norm door te bouwen met duurzame materialen. Daarnaast is er in dit ontwikkelgebied specifiek ruimte voor demontabel bouwen of houtbouw. We reserveren ruimte voor circulaire voorzieningen zoals deelpunten voor materialen, repair-cafés en composteerplekken.

We creëren ruimte voor circulaire bedrijvigheid door het stimuleren van de clustering van bedrijven die elkaars reststromen kunnen benutten. De inrichting van deze gebieden is flexibel en toekomstbestendig, met aandacht voor hergebruik van infrastructuur en gebouwen. We faciliteren circulaire hubs, makersplaatsen en logistieke knooppunten voor materiaalstromen. Ook werken we samen met ondernemers aan een circulaire ketenbenadering.

*Toekomstbestendige landbouw **

We bieden ruimte aan (economische) activiteiten die bijdragen aan het realiseren of versterken van korte ketens van de lokale voedselproductie. Dat zijn bijvoorbeeld de verkoop van ambachtelijk gemaakte of lokale agrarische producten.

5.8 Werkgebieden

5.8.1 Identiteit en kwaliteit

De Deventer bedrijventerreinen bestaan uit (delen van) het Havenkwartier (voormalig Bergweide 1 en 2), Bergweide 3 en 4 (inclusief de Deventer beroepshaven (Port of Deventer), Bergweide 5 (Poort van Deventer), Kloosterlanden, Het bedrijvenpark A1 en Handelspark de Weteringen. Ook vinden we in Colmschate nog het kleinschalige gemengde bedrijventerrein Smeenkhof. Omdat het Havenkwartier waaronder het Roto-kwartier, Haveneiland en mogelijk op termijn Bergweide 3, zich grotendeels (verder) ontwikkelen tot hoogstedelijke gemengde woonwerkwijken, zijn deze gebieden apart behandeld in paragraaf 5.7.De lokale bedrijventerreinen van Bathmen, Diepenveen en Lettele komen bij de gebiedsgerichte uitwerking van de dorpen aan bod in paragraaf 5.9.

Als we het in dit hoofdstuk hebben over de werkgebieden hebben we het dus uitsluitend over Bergweide 4 (inclusief de beroepshaven), Bergweide 5 (inclusief de Poort van Deventer), Kloosterlanden, Bedrijvenpark A1 en Handelspark De Weteringen. Smeenkhof hoort hier ook bij, maar heeft door de lokale oriëntatie, mate van functiemenging en perifere ligging ten opzichte van de andere bedrijventerreinen een andersoortig profiel. De bedrijventerreinen beslaan een (netto uitgegeven) omvang van ongeveer 340 hectare en huisvesten meer dan 1.200 MKB- en grootbedrijven, die gezamenlijk zorg dragen voor meer dan één derde van de totale directe werkgelegenheid in de gemeente Deventer. Een bijzondere kwaliteit van de Deventer bedrijventerreinen is dat het (met uitzondering van de Smeenkhof) om één groot aaneengesloten gebied gaat, compact gelegen op korte afstand van het stadscentrum en multimodale infrastructuur. De veelal stuwende bedrijvigheid in dit grote aaneengesloten bedrijvengebied is een cruciaal onderdeel in het ruimtelijk-economisch functioneren van onze gemeente. Daarnaast is er een ‘multiplier’ effect: het werklandschap is naast veel directe werkgelegenheid goed voor veel indirecte arbeidsplaatsen in onze gemeente én de bredere regio.

De maakindustrie is van oudsher sterk vertegenwoordigd en ook (groot)handel, logistiek en (business-to-business) dienstverlening komen veel voor. Aan de rand van het grootste bedrijventerrein in Deventer, Kloosterlanden, vinden we ook de twee grote solitaire kantorenparken de Zutphenseweg en het Hanzepark. Bij de ‘Poort van Deventer’ is een mix van grootschalige bedrijven en diverse andere functies aanwezig. Door de dynamiek in dit gebied kunnen bedrijven elkaar versterken en zijn er kansen voor de uitbouw van de speerpunten van het economisch profiel van Deventer: de ‘kenniseconomie’ en ‘maakindustrie’.

De Gasfabriek heeft zich ontwikkeld tot het zakelijke innovatiecentrum van Deventer voor start- en scaleups en niet-industriële innovatieve bedrijven, toegespitst op de 'young professional'.

Het A1 Bedrijvenpark is de bovenregionale topwerklocatie van Deventer. Het terrein is naast een logistieke hotspot ook de plek voor de slimme maakindustrie en Deventer bedrijven die op zoek zijn naar een nieuwe, zichtbare plek. De kavels zijn middelgroot tot groot van omvang. Door innovaties op het gebied van (lokale) opwek, opslag en delen van energie wordt het energiezuinige profiel sterk geladen en is het bedrijvenpark landelijk koploper op het gebied van energetische duurzaamheid. Zo zijn er geen gasaansluitingen en delen steeds meer bedrijven een gezamenlijk groepscontract voor hun elektriciteitsaansluiting.

In de Deventer binnenhaven, de 'Port of Deventer', profiteren de binnenvaart, watergebonden bedrijven en de circulaire (maak)economie van een stimulerend vestigingsklimaat en diverse grote investeringen. De Port of Deventer zit namelijk in een langdurende fase van vernieuwing en uitbreiding. De Prins Bernhardsluis, de daarmee samenhangende op- en overslag in de binnenhaven en aansluitende transportroutes over de weg zijn van bovenregionale economische betekenis en vormen naar de toekomst de basis voor het stimuleren van duurzamer vervoer in Overijssel. In 2023 is het havengebied uitgebreid met een containerterminal die is aangesloten op het logistiek netwerk van het wegtransport.

Bedrijventerrein Smeenkhof betreft een kleinschalig gemengd bedrijventerrein dat vooral op de lokale markt is georiënteerd. Op de Smeenkhof zijn naast lichte bedrijvigheid zoals een schildersbedrijf en groothandel ook een fitnesscentrum, dierenartsenpraktijk, autogarage, wasstraat, en bedrijven in de zakelijke dienstverlening gevestigd.

5.8.2 Koers

Om in te kunnen spelen op de dynamiek van de economie en de (internationale) markt is er ruimte voor innovatie en ondernemerschap: Ruimte om waardevast te investeren, te groeien en samen te werken. De opgave is de veerkracht en inventiviteit van de ondernemers optimaal te blijven faciliteren en gelijktijdig te werken aan toekomstbestendige werklocaties met meer ruimte voor groen en waterretentie en bij te dragen aan opgaves op het gebied van intensivering, energie, circulariteit en mobiliteit.

Er zal de komende jaren een (groeiende) behoefte zijn aan werklocaties vanuit het lokale en regionale bedrijfsleven en van buitenaf. Het beschikbare aanbod van werklocaties is echter beperkt. Om voldoende aanbod van bedrijventerreinen te houden, beschermen we de bestaande ruimte voor werken en benutten we deze efficiënter. Ook wordt er nieuwe ruimte voor werken gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat we geschikte ruimte bieden aan het klein-, midden- én grootbedrijf. Deze ruimte voor werken en de profielen van de verschillende werklocaties worden verder uitgewerkt.

Het werkgebied is voor economische (lees: werk) doeleinden bestemd. Hier vinden voornamelijk werkfuncties plaats die zich vanwege het hinder- en/of milieuprofiel niet goed laten mengen met andere (gevoelige) functies. Naast een circulair havengebied en hoge milieucategorie-locaties, zetten we op de bedrijventerreinen in op hoogwaardige technische, maak- en innovatieve bedrijvigheid inclusief de bijbehorende ketenbedrijvigheid. Efficiënt ruimtegebruik gaat hand in hand met vergroening van de buitenruimte. Bij herstructureringen benutten we de kansen om de werkgebieden klimaatrobuuster, biodiverser en aangenamer te maken. De groeninrichting wordt gebiedsspecifiek uitgewerkt en waar mogelijk gekoppeld aan de groenblauwe hoofdstructuur van Deventer. De benodigde ruimte hiervoor wordt – naast de openbare ruimte – gevonden door optoppen en herinrichting van private kavels middels sloop en nieuwbouw.

Een efficiënt benut bedrijventerrein betekent ook het juiste bedrijf op de juiste plek (gebruikmakend van de aanwezige milieuruimte en aansluitend op het profiel van het bedrijventerrein). We gaan daarom herstructureren en revitaliseren op bestaande bedrijventerreinen met extra aandacht voor vergroening inclusief de bescherming van het bestaande groen, klimaatadaptatie en het verbeteren van de verblijfskwaliteit, veiligheid en bereikbaarheid. Het bedrijfsleven gaat hierbij aan kop. Als gemeente faciliteren we hierin. Dit betekent ook een scherpere profilering, de uitplaatsing van ruimtelijk-economisch onwenselijke functies en het strenger handhaven op strijdig gebruik.

We zoeken naar een locatie voor een nieuw bedrijventerrein van circa 45 hectare netto uitgeefbare grond (voor de autonome groei) met een (directe) ontsluiting op de hoofdwegenstructuur en bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de stad en bestaande bedrijventerreinen. Zo creëren we ook schuifruimte, zodat de bestaande bedrijventerreinen beter benut en toekomstbestendig gemaakt kunnen worden. Deze ruimte is bestemd voor in en aan Deventer gebonden (MKB-)bedrijven die zich niet makkelijk laten mengen met andere functies. De focus ligt hier op MKB-bedrijven, maar sluiten (grotere) bedrijven die veel economische en maatschappelijke waarde toevoegen aan Deventer niet uit. Het terrein wordt aardgasloos aangelegd en volgens circulaire principes met een maximale milieucategorie van 3.2 (of overeenkomstige kaders

en richtafstanden conform de nieuwe milieusystematiek). De inrichting is natuurinclusief en klimaatadaptief, met groene zones, schaduwrijke rustplekken voor werknemers, natuurlijke afwatering en aandacht voor biodiversiteit. Groen wordt hierbij niet als restpost, maar als strategisch element in het vestigingsmilieu gezien. Bij de locatiekeuze leunen we op het gebruik van bestaande infrastructuur, houden we rekening met het principe van bodem en water sturend en met gebieden waar bebouwing is uitgesloten dan wel extra aandacht vereist. Er wordt een koppeling gemaakt met energievoorzieningen en versterking van groenblauwe structuren.

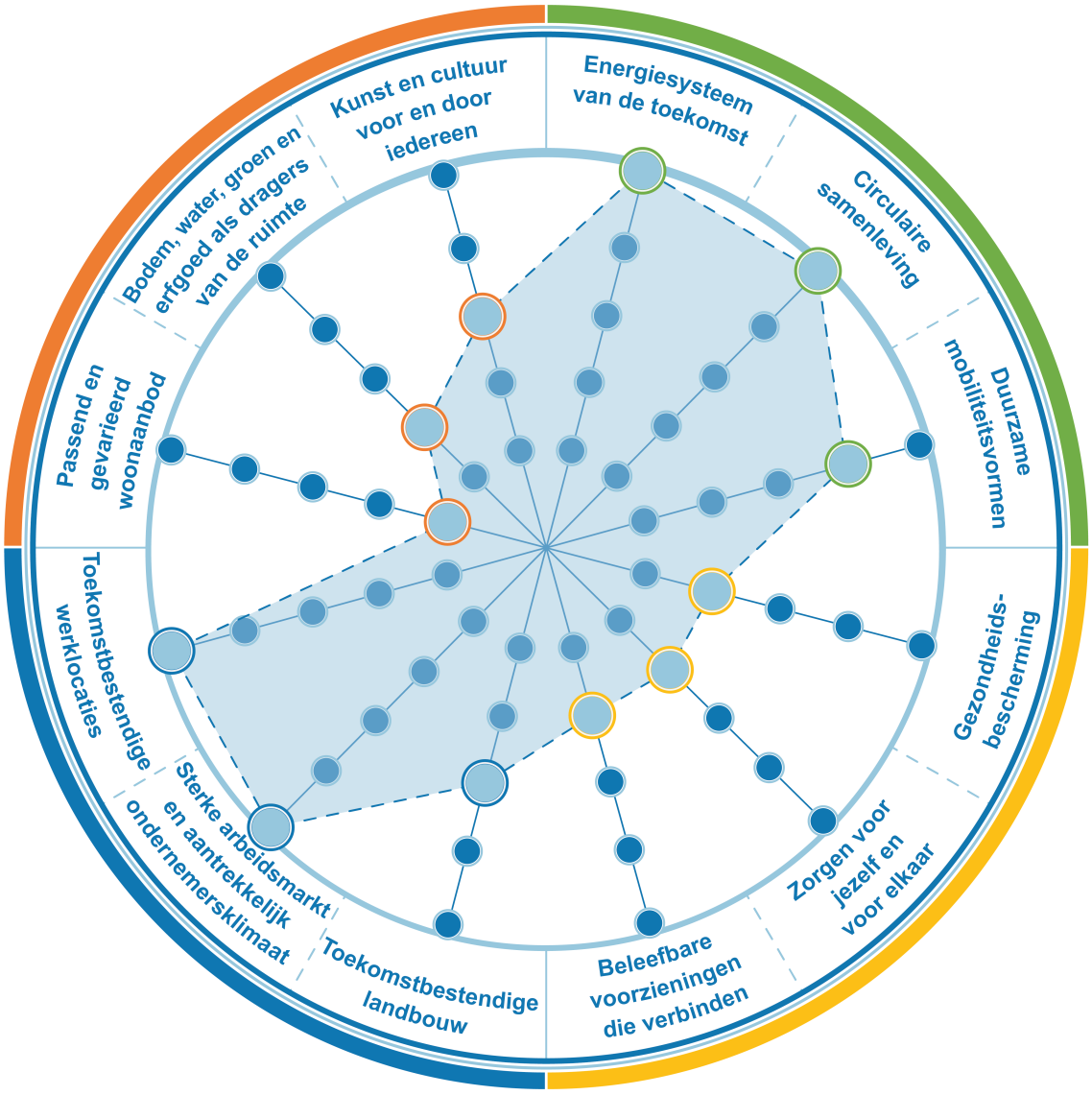
We zetten in op de vestiging van een bedrijvencluster biobased bouwen. De watergebonden kavels in de binnenhaven van Deventer worden primair benut voor transport van (bouw)materialen, grondstoffen en andere watergebonden bedrijvigheid ten behoeve van een innovatie en circulaire maakeconomie met bijpassende milieucategorieën en infrastructuur. We werken met het Rijk, de provincie en het waterschap aan het verbreden en moderniseren van de Bernardsluis en de aanpak van de kades. Zo wordt de 'Port of Deventer' een nog sterkere economische motor voor de regio.

In algemene zin wordt de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de entrees en van grote verbindingen over het bedrijventerrein verder versterkt als visitekaartjes van Deventer en de bedrijventerreinen. Hier willen we onze ambitie en systeemtransities zichtbaar maken en de Deventer economie in de etalage zetten

Focus
- Juiste bedrijf op de juiste plek ten behoeve van efficiënt ruimtegebruik en energiesysteem.
- Duurzame mobiliteit: op het bedrijventerrein ligt een grote opgave in het faciliteren van duurzame mobiliteit: verbeteren van fietsverbindingen (woonwerkstad), hub-functie voor duurzame logistiek – over spoor, weg en water – ten behoeve van de rest van de stad.
- Circulaire samenleving: veel van het succes van de overgang naar de circulaire economie hangt samen met realisatie van een circulaire hub/materialendepot in het werkgebied nabij de beroepshaven (Port of Deventer), vanwaar goederen en (circulaire) grondstoffen over het water worden aan- en afgevoerd.

5.8.3 Afwegingskader

Afwegingskader werkgebieden



Afwegingskader

Gemeente Deventer

*Toekomstbestendige werklocaties ******

Het accent in de verschillende vestigingsmilieus en de werkgebieden in ontwikkeling, ligt op ‘werken’. Hier krijgt ons bedrijfsleven de ruimte voor ondernemen en waardevaste investeringen. Bedrijven kunnen afhankelijk van de marktomstandigheden blijven doorontwikkelen zo veel mogelijk op de eigen kavel. Hierdoor kunnen ze toekomstgericht investeren, en gaan we efficiënt met de beschikbare ruimte om. Binnen een vestigingsmilieu (deelgebied) zitten bedrijven die functioneel, qua ruimtelijke uitstraling en met betrekking tot de ‘milieucategorie’ vergelijkbaar zijn.

Met een scherp ontwikkelperspectief per vestigingsmilieu, krijgen ondernemers zekerheid en kunnen ze toekomstgericht investeren.

Bergweide 4

Bergweide 4 heeft als industrie- en werklocatie met hoge milieucategorieën een belangrijke functie voor de Deventer maakindustrie, (haven-gerelateerde) logistiek en agrofood en de verdere ontwikkeling van de grotendeels in dit gebied gelegen Port of Deventer als haven met een regionale functie. Ontwikkelingen in Bergweide 4 zijn er dan ook op gericht om deze functies te behouden en te versterken. Dit betekent ook dat het aantal gebiedsvreemde functies, zoals detailhandel en (persoonlijke) dienstverlening, in het gebied teruggedrongen wordt. Als kansen zich aandienen om de solitaire kantoren te onttrekken aan de voorraad ten gunste van (MKB) bedrijven, dan werken we hier in principe aan mee. Dit moeten dan wel bedrijven zijn die passen binnen eerdergenoemde profilering en ambities voor dit werkgebied.

Kloosterlanden

Kloosterlanden blijft de plek voor de (duurzame) maakindustrie, handel, bouw en hieraan verbonden logistiek. Het is de perfecte vestigingslocatie voor grotere bedrijven die hier ongehinderd werken aan het toevoegen van waarde aan producten en diensten en die daarmee een stevig fundament leggen onder de Deventer economie en het profiel van de duurzame maakstad. Door te werken aan herstructurering en schaalvergroting krijgen groeiende Deventer bedrijven die belangrijk zijn voor de werkgelegenheid de kans om zich te ontwikkelen. Dit doen we met name in Kloosterlanden-Oost. Zo worden verrommeling, lage vastgoedwaardes, laagwaardige activiteiten (oude economie) en risico op ondermijning tegengegaan.

Handelspark de Weteringen

Handelspark De Weteringen is en blijft ook in de toekomst een snelweglocatie voor hoogwaardige bedrijvigheid en (groot)handel. De belangrijkste opgave voor De Weteringen ligt in het faciliteren van de groei- en verplaatsingsdynamiek. Als belangrijke entree van Deventer vanaf de A1, vinden we aan de westkant van het gebied naast een ‘automotive-strook’ met showrooms, ook een hotel, grootschalig restaurant en tankstation met detailhandelsfunctie. Op de bestaande plekken blijven ‘gebiedsvreemde’ functies mogelijk als ze de uitstraling en aantrekkingskracht van dit bedrijventerrein versterken.

De Smeenkhof

Voor de Smeenkhof geldt een meer gemengd profiel. We zijn terughoudend met een verdere toename van “bedrijventerrein-vreemde functies” (horeca, detailhandel, dienstverlening, sport en ontspanning) en zelfstandige kantoren.

Poort van Deventer (Bergweide 5)

De Poort van Deventer is een strategisch gebied voor economische vernieuwing, duurzame innovatie en kennisontwikkeling. Hier horen naast de innovatieve bedrijven op de Gasfabriek-campus, ook innovatieve maak- en productiebedrijven in Bergweide 5 bij. De stadsentree krijgt hier een kwaliteitsimpuls. Op de zware milieucategorieën met grote veiligheidscontouren in het gebied zijn we zuinig. Er zijn maar enkele van dergelijke locaties in Nederland, wat maakt dat hier een uniek innovatiemilieu kan ontstaan voor specifieke sectoren. Voor dit gebied wordt gewerkt aan verbinding tussen de verschillende ontwikkelingen met name rondom het thema innovatie.

We ontwikkelen de Poort van Deventer door. De focus ligt op kennis en innovatie en startups en jonge innovatieve bedrijven in het noordelijke deel (de Gasfabriek) met bij dit campusmilieu passende functies (‘Next Economy’). In het zuidelijke deel ligt de focus op innovatieve maak- en procesindustrie en gaat het over in een meer gemengd (werk-)milieu bij de entree vanaf A1. Deze entree ontwikkelt zich tot een aansprekend visitekaartje voor de stad en de Deventer economie. Langs de Kennis-as (Zutphenseweg-Meester de Boerlaan-Handelskade) is dit gebied goed verbonden met de binnenstad, de woonwerkmilieus van de centrumschil en het stationsgebied met Stadscampus De Kien waarbij het gebruik van alternatieven voor de auto wordt gestimuleerd.

Port of Deventer (Haven)

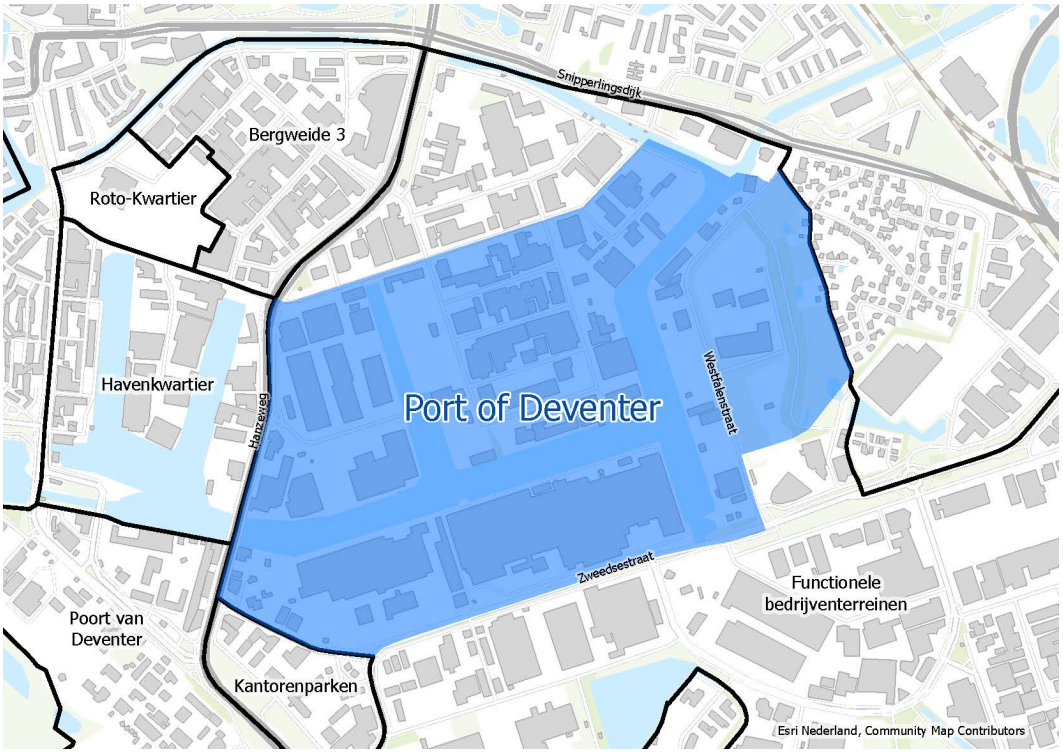
Met de economische regio Stedendriehoek als primair verzorgingsgebied, is de Port of Deventer in 2040 de circulaire haven als spil in de verwerking en recycling van grondstoffen en een onderscheidende functionele vestigingsplaats voor de maakindustrie, (havengebonden) logistiek en agrofood in de hogere milieucategorieën. Door de HMC-industrie in dit gebied te clusteren, ontstaan ook voordelen op het gebied van (gezamenlijke) duurzame energieopwekking en -deling, innovatie en transport.

We zetten in op goede bereikbaarheid over water zodat meer watergebonden bedrijven zich in Deventer vestigen en we een bijdrage kunnen leveren aan de circulaire economie. Randvoorwaardelijk is wel de bevaarbaarheid van de IJssel en het Twentekanaal en toegankelijke en toekomstbestendige haveninfrastructuur. We investeren in groot onderhoud aan de Prins Bernhardsluis en het toegankelijk maken hiervan

voor de nieuwe generatie binnenvaartschepen. Naast onze economische partners en bedrijven zoeken we als strategisch gelegen haven in het Europees logistieke netwerk hiervoor cofinanciering in Europa (Brussel), bij het Rijk en de provincie.

We gaan de bestaande kades en oevers beter benutten voor bedrijven met havengebonden activiteiten en bieden investeringszekerheid aan bedrijven gelegen aan de haven ten aanzien van mogelijk beperkende ruimtelijke invulling (in de omgeving), zoals wonen. Hierbij houden we rekening met het tegengaan van onnodige verstening en benutten we kansen om de biodiversiteit in en rondom het water te versterken, onder andere door bepaalde delen van de kade die niet als aanleg-, laad- of losplaats worden gebruikt te vergroenen.

Port of Deventer (Haven)



Haven van Deventer

Gemeente Deventer/KuiperCompagnons

Herstructureren en kavelsplitsing

Het intensiever en efficiënter benutten van de bestaande bedrijventerreinen en het toekomstbestendig maken hiervan zal met name in de verouderde, klein verkavelde gebieden ook vragen om (soms ingrijpende) herstructureringen, waarbij naast de bedrijfspercelen ook de openbare ruimte en infrastructuur flink op de schop kunnen gaan. Dit kan in sommige gevallen leiden tot een andere indeling van de openbare ruimte zoals een aangepaste wegenstructuur en nieuwe of uitgebreide groenstructuur. Dit moet niet alleen leiden tot meer ruimtewinst voor werken, maar ook voor een betere verblijfskwaliteit en verkeersveiligheid voor alle gebruikers. Deze herstructurering leidt met name in het middengebied van Bergweide 4, het havengebied en het oostelijke deel van Kloosterlanden tot de realisatie van grotere bedrijfskavels die ruimte bieden voor de groei en doorontwikkeling van ons MKB, watergebonden bedrijvigheid (in de haven) en de maakindustrie.

We zijn, mede gelet op de herstructurerings-ambities, terughoudend in het splitsen van kavels op bedrijventerreinen. De beschikbare en potentiële ruimte op bedrijventerreinen is schaars en bieden vaak de enige vestigingsmogelijkheid voor grotere en overlastgevende bedrijven. Door het splitsen van kavels worden deze mogelijkheden verder ingeperkt. Daarnaast hebben kleinere bedrijven vaak meer vestigingsmogelijkheden in bijvoorbeeld gemengde woonwerkgebieden en de wijkeconomieën.

Schoon, heel en veilig

Op een aantal locaties, met name op de middengebieden van Kloosterlanden en Bergweide, zien we een concentratie van minder gewenste activiteiten (weinig economische- en/of maatschappelijk toegevoegde waarde). Ook deze activiteiten zijn echter onderdeel van de (lokale) economie en moeten een plek hebben op bedrijventerreinen. Echter, waar grotere concentraties ontstaan en dit de overhand krijgt, ontstaat een negatieve werking op de omgeving en zijn de risico's op ondermijning groter. Zeker op plekken waar we werken aan een intensiever, hoogwaardiger en/of innovatiever werkmilieu willen we dit soort activiteiten voorkomen.

Op een aantal bedrijventerreinen geldt namelijk dat er – bewust of onbewust – sprake is van illegaal ruimtegebruik doordat hier functies plaatsvinden die niet passend zijn bij de bestemming en/of hier geen vergunning voor is aangevraagd. Ook kan er sprake zijn van oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte, bijvoorbeeld door opslag en uitstalling van goederen op de openbare weg. Dit zorgt op sommige plekken op het bedrijventerrein al voor gevaarlijke verkeerssituaties en een rommelige uitstraling. Bij ondermijnende activiteiten kan ook sprake zijn van ontwikkelingen die te maken hebben met investeringen en of activiteiten van criminele aard.

In algemene zin geldt dat hierop handhaving moet worden toegepast, maar in sommige gevallen vraagt dit extra aandacht bij het behandelen van vergunningen en meer toezicht. Omdat voorkomen beter is dan genezen, gaan we een zorgvuldiger vestigingsbeleid voeren voor branches en activiteiten die bovenmatig gevoelig zijn voor ondermijning en criminaliteit.

We sturen op vermindering van concentraties van economische activiteiten die weinig toegevoegde waarde hebben (economisch en/of maatschappelijk). Deze activiteiten blijven toegestaan als onderdeel van de (lokale) economie en moeten een plek hebben op een bedrijventerreinen, maar concentratie kan leiden tot negatieve werking op de omgeving en risico op ondermijning. We zetten daarnaast onze VTH-instrumenten in om (ook onbewust) illegaal ruimtegebruik te verminderen ter verbetering van verkeersveiligheid en uitstraling.

Grootschalige logistiek

Als maakstad met een uitstekende bereikbaarheid, heeft Deventer van oudsher ook een grote logistieke sector. Met de beoogde groei van Deventer, maar ook de groei van andere kernen en steden in de Stedendriehoek en west Overijssel, blijven we de komende jaren in beeld bij grootschalige logistieke ruimtevragers. We bieden geen ruimte aan grootschalige bedrijfsvestigingen van buitenaf zonder (veel) binding met de Deventer economie. We zijn zeer terughoudend met het aantrekken en realiseren van nieuwe grootschalige logistieke bedrijfslocaties, tenzij er aantoonbaar sprake is van veel lokale en/of regionale economische en maatschappelijke meerwaarde en binding.

De zoektocht naar een grote nieuwe locatie voor deze doelgroep is een regionale opgave voor de hele Stedendriehoek. Met onder andere de realisatie van het A1 bedrijvenpark als logistieke hotspot voor de gemeente en de bredere regio hebben we in Deventer hierin onze verantwoordelijkheid genomen.

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat ******

De werkgebieden spelen een cruciale rol in het lokale- en regionale vestigingsklimaat en bieden ruimte aan veelal stuwende, industriële-, maak-, en hieraan gekoppelde ketenbedrijvigheid die hier gevestigd en zijn goed voor één derde van de directe werkgelegenheid in Deventer. Ook het sociaaleconomisch en inclusieve belang is groot. Er is plek voor alle opleidingsniveaus. In de werkgebieden zetten we in op bedrijven met meerwaarde voor Deventer en de regio. Dit betekent dat bedrijven naast een economische- ook een maatschappelijke bijdrage leveren. Denk naast (in)directe werkgelegenheid aan een bijdrage aan transities die belangrijk zijn voor het verduurzamen van de economie en schoner en duurzamer produceren.

Op het Gasfabriekterrein willen we de dienstverlening aan ondernemers en inwoners op het gebied van werken, leren en ondernemen, concentreren in een open toegankelijk centrum (Deventer Ontwikkel Kwartier). Dat betekent ruimte voor ontvangst van bezoekers en het organiseren van kleinschalige zakelijke evenementen en bijeenkomsten gericht op een leven lang ontwikkelen. We bestrijden samen met onze partners ongewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen op ons bedrijventerrein die het functioneren van de ruimte voor werken voor ons MKB en grootbedrijf en de economische en bredere maatschappelijke meerwaarde die zij vertegenwoordigen bedreigen.

Voor het behouden en werven van personeel is het belangrijk dat we met onze economische partners in Deventer en het bedrijfsleven blijven werken aan een goed (met de fiets, te voet en het openbaar vervoer) bereikbare, aantrekkelijke en veilige werkomgeving.

De komende jaren is voorzien in een beperkte toevoeging van kantorenruimte in de aantrekkelijke, innovatieve (woon)werkmilieus Stadscampus De Kien en het Roto-kwartier. Na 2030 is in de Stadscampus ruimte voor verdere groei en verdichting. Op de kantorenparken (Hanzepark en Zutphenseweg), met name op specifieke locaties met langdurige leegstand, zetten we in op gedeeltelijke transformatie (onttrekking van een deel van de kantorenvoorraad aan de onderkant van de markt). De nieuwe (werk)functie, moet hierbij wel passend zijn binnen het profiel van het gebied.

Toch blijft er vanuit specifieke doelgroepen vraag naar deze meer 'traditionele' kantoorlocaties, die zich onderscheiden door de meer parkachtige (minder stedelijke) uitstraling en een goede bereikbaarheid per auto. Het resterende deel van de kantorenvoorraad met nog wél voldoende marktperspectief zal daarom door private investeringen in verduurzaming en modernisering aan de huidige en ook toekomstige standaarden moeten gaan voldoen. Samen met onze partners investeren we ook op deze locaties in de verblijfskwaliteit.

*Circulaire samenleving ******

'Het Circulaire Hart van de gemeente'

De circulaire aanpak voor de bouw en de openbare ruimte binnen onze gemeente werkt volgens het principe: 'hergebruik tenzij'. Vrijkomende materialen worden schoongemaakt, gesorteerd en opnieuw toegepast. Dit gebeurt op een centrale plaats in één van de werkgebieden. Dit materialendepot is het kloppend hart van de circulaire economie van de stad. Het levert aan aannemers en bouwers maar geeft ook toegang tot inwoners om gerecyclede materialen aan te schaffen. We faciliteren de circulaire hubs in de wijken en logistieke knooppunten voor materiaalstromen van ondernemers en werken zo samen met ondernemers aan een circulaire ketenbenadering.

We creëren ruimte voor circulaire bedrijvigheid door het stimuleren van de clustering van bedrijven die elkaars reststromen kunnen benutten. De inrichting van deze gebieden is flexibel en toekomstbestendig, met aandacht voor hergebruik van infrastructuur en gebouwen.

In Bergweide 4 en Kloosterlanden, specifiek op en grenzend aan watergebonden kavels in de Port of Deventer willen we deze ruimte voor het inzamelen, verwerken en opslaan van materialen bieden, mede omdat binnenhavens belangrijker worden als knooppunt/hub van grondstofstromen.

Nieuwbouw en nieuwe bedrijfslocaties

Het nieuwe bedrijventerrein wordt aangelegd met de ruimtelijke inpassing van een circulaire economie. We bieden daar ruimte aan circulaire activiteiten, gebouwen en inrichting.

Waar we zelf gronden uitgeven (zoals op het A1 bedrijvenpark) worden bedrijven die zich hier willen vestigen gevraagd een toekomstbestendig gebouw neer te zetten, waarbij circulaire principes het uitgangspunt zijn.

De nieuwe biobased economie biedt kansen en krijgt ruimte om nieuwe ketens tussen bedrijven te laten groeien. Vanaf de teelt van gewassen door de boeren in het buitengebied via de verwerkende industrie in de werkgebieden tot aan de toepassing in de bouw, bioplastics, compositen, textiel en andere producten.

*Duurzame mobiliteit *****

De ligging van de bedrijventerreinen tussen de binnenstad en de A1 en ten zuiden van de A1 zorgt voor een goede autobereikbaarheid vanuit de omliggende regio. Voor de verplaatsingen binnen de stad Deventer streven we naar een sterker aandeel van duurzame vervoersvormen, zoals de fiets en het openbaar vervoer. Een fijnmazig en veilig fietsnetwerk rond en binnen de bedrijventerreinen in combinatie met passend openbaar busvervoer dat aansluit op de werktijden van werknemers en op de dienstregeling van de treinen, moet zorgen voor deze omslag. Langs de Schipbeek zijn recent nieuwe fietspaden aangelegd die de bedrijventerreinen beter bereikbaar en 'doorkruisbaar' maken met de fiets voor werknemers, scholieren en andere inwoners uit onder andere Colmschate-Zuid, Bathmen en Epse. Het is de ambitie om deze route te versterken en 'af te maken' middels fietsverbindingen met de andere kant van de drukke uitvalswegen Deventerweg-Zutphenseweg en Siemelinksweg (N348) die de Schipbeekroute nu nog 'afsnijden'.

In relatie tot de ambitie om de binnenstad emissievrij te maken, ontwikkelen we samen met de markt op de omliggende bedrijventerreinen overslagcentra in combinatie met voldoende oplaadmogelijkheden (batterij of waterstof). Voor de Poort van Deventer is de ambitie opgenomen voor een dergelijke (stadslogistieke) hub. Naast de overslag van goederen stappen bezoekers en werknemers van de aangren-

zende bedrijventerreinen hier op het openbaar vervoer of vervolgen middels deelmobiliteit het laatste deel van hun reis. Met bijvoorbeeld deelfietsen bij de entree aan de A1 en/of bij de Gasfabriek wordt de verbinding met de binnenstad, de woonwerkgebieden en Stadscampus De Kien versterkt. We willen de kantorenparken beter verbinden met de Poort van Deventer, met name de Gasfabriek, zodat er meer sprake is van een aaneengesloten gebied zonder dat dit ten koste gaat van het groen en de bereikbaarheid van de (binnen)stad en de bedrijventerreinen.

Door meer in te zetten op deelmobiliteit, intensivering van collectieve parkeeroplossingen en betere fietsbereikbaarheid, verminderen we het autogebruik en de hierbij komende parkeerbehoefte (en -druk). Zodoende ontstaat er ruimte voor bedrijven om op de eigen kavel in te breiden (intensiever ruimtegebruik).

*Energiesysteem van de toekomst ******

De Deventer werkgebieden gaan verduurzamen en worden aardgasvrij. We stimuleren collectieve energieoplossingen, zoals energiehubs op bedrijventerreinen. Om de verduurzaming en uitbreiding van bedrijven mogelijk te maken wordt het elektriciteitsnet verzwaard. Daarnaast gaan bedrijven flexibeler en slimmer om met hun energieverbruik. Bedrijven gebruiken op termijn een mix van energie met duurzame elektriciteit uit lokaal geproduceerde zon en wind, of energie uit biogas, groengas en groene waterstof. De restwarmte gebruikt de industrie bij voorkeur zelf of levert die aan kantoorgebouwen of woningen in de buurt. De industrie is dan naast gebruiker van energie ook producent en in staat om energie om te zetten of op te slaan.

Voor de verduurzaming van energie-intensieve bedrijvigheid zetten we in op een lokaal netwerk van groene waterstof. Hiervoor sturen we naast de ontwikkeling van lokale groene waterstofproductie, ook op een aansluiting op het landelijke waterstofnetwerk. De beschikbaarheid van groene waterstof in het havengebied geeft een impuls aan andere ontwikkelingen. Het maakt duurzaam tanken voor de binnenvaart mogelijk. In combinatie met de bestaande (hoge) milieucategorieën is het gebied rondom de haven een goede locatie voor de verduurzaming van de maakindustrie en het aantrekken van ander typen bedrijven die hieraan kunnen bijdragen.

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte ***

Verschillende locaties in het werkgebied maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS. De bedrijventerreinen, met name de oudere delen van Bergweide en Kloosterlanden, worden gekenmerkt door veel verharding. Ze zijn hierdoor extra gevoelig voor wateroverlast en hittestress. Ook hier willen we toe naar een aanvaardbaar niveau van klimaatadaptief zijn, zodat schade wordt voorkomen, werknemers een aangenamere werkomgeving krijgen en de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling wordt vergroot. Vergroening zorgt daarmee ook voor een aantrekkelijker vestigingsklimaat voor bedrijven en ondernemers. Bij de vergroening op bedrijventerreinen is het ook van belang dat deze groenstructuren onderdeel kunnen zijn van ecologische verbindingszones.

We geven vorm en uitvoering aan deze opgave middels het project toekomstbestendige bedrijventerreinen van de Deventer Economic Board (DEB). Bij meerjarige onderhoudsplannen van de openbare ruimte (MJOP) op de bedrijventerreinen houden we hier rekening mee en onderzoeken koppelkansen bij en met herstructureringsprojecten. Omdat er naar verhouding weinig grond in bezit van de gemeente is hebben we de bedrijven hier hard bij nodig. We stimuleren en verleiden hen om hier een actieve bijdrage aan te leveren, bijvoorbeeld door het vergroenen van daken en gevels, het eigen buitenterrein, het ophangen van nestkasten en het afkoppelen van regenwater. Het vergroenen van de daken geeft, door de grote oppervlaktes, een bijdrage aan de urbane biodiversiteit.

We willen vanaf de omliggende bedrijventerreinen en grote doorgaande- en ontsluitingswegen het zicht en beleving van de binnenhaven versterken. Dit geldt met name voor Bergweide 4 en het westelijke deel van Kloosterlanden.

Bedrijventerrein A1 is gelegen in de benedenloop van de Schipbeek in een relatief laag gelegen gebied. Hier is aandacht voor voldoende ruimte voor waterberging op percelen en in de openbare ruimte bij een veranderend klimaat.

Het werkgebied kent zowel beekdallandschap en rivierlandschap met lage verwachting als dekzandruggen en koppen met een hoge verwachting voor wat betreft archeologie. Vaak zijn grote delen al ingericht en verstoord. Vooral aan de oostzijde van Kloosterlanden is sprake van grotere aaneengesloten gebieden met een hoge verwachting. In delen van Bergweide zijn ook niet door de rivier verspoelde delen van het prehistorische landschap bewaard. Deze gebieden zijn alleen te begrenzen met aanvullend onderzoek.

Ook op de bedrijventerreinen is de opgave om cultureel erfgoed in te zetten als inspiratiebron bij veranderingen en deze ook zichtbaar en beleefbaar te maken. Voorbeelden daarvan zijn historische structuren en industrieel erfgoed die goed herkenbaar zijn zoals (voormalige) havenspoorlijnen, havenbekkens, silo's, de sluis, bijzondere bedrijfs- en fabriekspanden en loodsen. Ook in de inrichting van de openbare ruimte willen we karakteristieke verschillen tussen delen van het werklandschap versterken. Op het nieuwebedrijventerrein moet aandacht zijn voor bodem, water en groen bij de inpassing.

*Toekomstbestendige landbouw ****

We willen de ketens tussen de economische processen die in het landelijk gebied en op onze bedrijventerreinen plaatsvinden, beter met elkaar verbinden zodat ze elkaar kunnen versterken. Zeker op het gebied van circulaire ketens en de productie en verwerking van (biobased)materialen liggen hier grote kansen. Ook vinden we in de werkgebieden bedrijven met een sterke binding met het landelijk gebied en baat hebben bij een vitale agrarische sector. Denk bijvoorbeeld aan bedrijven in de agrofood en de transportsector. Met oog op de transitie naar een circulaire economie, kunnen biobased materialen die in het landelijk gebied zijn geproduceerd en verwerkt op het bedrijventerrein (zo nodig) tot eindproduct worden volmaakt, opgeslagen en – middels de Port of Deventer (de haven) – over het water worden getransporteerd.

*Kunst en cultuur voor en door iedereen ****

Bij ruimtelijke ontwikkelingen (bijvoorbeeld herontwikkeling of transformatie) wordt standaard onderzocht of er meer werkruimte voor creatieve makers kan worden gecreëerd. Instrumenten die we hiervoor nodig hebben worden verankerd in het nieuwe atelier- en broedplaatsenbeleid. Binnen de werkgebieden lenen de overgangszones aan de randen zich hier het meeste voor vanwege de aantrekkingskracht van makersruimten (of broedplaatsen).

Archieforganisatie Collectie Overijssel beheert haar archieven en collecties straks in één centraal, duurzaam en toekomstbestendig Collectiecentrum in Deventer, aan de Hanzeweg 19. Deze biedt ruime mogelijkheden voor huidige en toekomstige collecties van Collectie Overijssel. Een ambitie van de gemeente Deventer is om hier Deventer erfgoedcollecties aan toe te voegen, zodat deze op één plek bewaard worden: de Erfgoedhub. Hierbij staan erfgoedexpertise, educatie en ontsluiting centraal.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden ***

Met het vergroenen en verbeteren van de verblijfskwaliteit op de bedrijventerreinen ontstaan ook koppelkansen voor (recreatieve) wandel- en fietsverbindingen en ecologische infrastructuur. Zo lopen er bijvoorbeeld al enkele (pauze)wandel en mountainbikeroutes over het bedrijventerrein. Als zich hiervoor nieuwe kansen voordoen, staan we hiervoor open.

Op de Deventer bedrijventerreinen, waaronder de kantorenparken, bieden we ruimte voor het toevoegen van kleinschalige daghoreca om te kunnen lunchen, vergaderen en/of borrelen. Dit draagt bij aan aantrekkelijkere verblijfs-, werk- en vestigingslocaties voor werknemers en werkgevers. Dit moeten wel concepten zijn die gericht zijn op de in de directe omgeving gelegen bedrijven. De omvang mag dan ook niet al te groot zijn zodat ze niet zorgen voor een grote verkeers-aanzuigende werking of afbreuk doen aan de horeca gevestigd in de binnenstad, wijk- of dorpscentra.

In de werkgebieden staan we met uitzondering van het Runshoppingcentre de Snipperling in principe geen detailhandel toe. Voor volumineuze detailhandel (o.a. keukens, badkamers, zonwering, tuinartikelen e.d. met showrooms) zijn buiten het Runshoppingcentre de Snipperling op bedrijventerreinen alleen mogelijkheden op de bestaande, in het omgevingsplan aangewezen locaties langs enkele grote uitvalswegen. Dit is van oudsher zo gegroeid en op RSC De Snipperling is onvoldoende ruimte om al deze bedrijven daar te kunnen huisvesten. Hier zijn naast volumineuze detailhandelsvestigingen, ook groothandelszaken gericht op de zakelijke markt toegestaan, maar waarbij ook verkoop aan particulieren plaatsvindt en waarvoor elders in Deventer binnen de detailhandelsstructuur geen ruimte is of inpassing niet mogelijk is.

Met drie grootschalige hotels nabij de A1 is er voldoende aanbod van hotels die zich ook stevig op de zakelijke markt concentreren. Nog meer hotels in dit gebied staan we dan ook niet toe.

Deventer heeft een verhoudingsgewijs groot en groeiend aanbod in de automotive. Hoewel een deel van deze bedrijven goed op zijn plek is en naar behoren functioneert, is er ook een deel hiervan dat weinig tot geen economische meerwaarde heeft, op de verkeerde plek zit (niet in overeenstemming met het omgevingsplan), gevoelig is voor ondermijning en/of overlast gevend is (opslag en uitstalling in de openbare ruimte). Dit leidt tot ongewenste verkleuring en verrommeling van de bedrijventerreinen. We

gaan daarom een steviger concentratiebeleid voor deze branche voeren en samen met onze partners en medeoverheden steviger handhaven op excessen en strijdig gebruik.

Waar het hoofdzakelijk gaat om de verkoop en handel in auto's en -onderdelen verwijzen we naar ons detailhandelsbeleid dat uitgaat van een concentratie op de drie aangewezen 'auto-eilanden' langs/op (delen van) de Zweedsestraat-Dortmundstraat, A1 Bedrijvenpark en Handelspark de Weteringen. Garages die alleen reparatie- en onderhoudswerkzaamheden uitvoeren zien we als 'bedrijven' en kunnen daardoor ook buiten de auto-eilanden landen. Echter zijn ook deze niet zomaar toegestaan en is een zorgvuldige afweging noodzakelijk. Dit om wildgroei en eerdergenoemde excessen, (kleine) verkaveling en verrommeling tegen te gaan, rekening houdende met de gewenste ontwikkeling van de bedrijventerreinen en de (te transformeren) woonwerkgebieden.

Onderwijshuisvesting heeft in werkgebieden niet de voorkeur, maar leegstand aan de randen van het bedrijventerrein (in overgangsgebieden) en in gemengde woonwerkgebieden biedt in bijzondere gevallen mogelijk tijdelijke kansen. Belangrijke voorwaarde is dat zittende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en het qua milieu- en verkeersveiligheid te realiseren is. Initiatieven moeten altijd verenigbaar zijn met het werkprofiel. Voor praktijkonderwijs en BBL-onderwijs bij of in samenwerking met Deventer bedrijven, ligt hier juist een kans.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar ***

Ook op de werklocaties heeft de openbare ruimte een belangrijke sociale en welzijnsfunctie. We staan open voor en stimuleren waar mogelijk initiatieven die de kwaliteit van de werkomgeving ten goede komen en bijdragen aan de gezondheid van werknemers, veiligheid of de sociale cohesie. Deze functies kunnen bijvoorbeeld van belang zijn voor een aantrekkelijke en inspirerende werkomgeving waar ruimte is voor ontmoeting, samen te lunchen of het maken van een wandeling.

Om de gezondheid van werknemers te bevorderen, willen we bewegen en sporten in de buitenruimte waar mogelijk (en niet conflicterend met de werkfunctie) stimuleren.

*Gezondheidsbescherming **

Bedrijfsmatige activiteiten hebben hier de prioriteit. De prioriteit ligt hier niet op een gezonde leefomgeving. We clusteren bedrijven zo veel mogelijk naar functie en milieubelasting en gaan zeer zorgvuldig om 'milieugevoelige' ontwikkelingen binnen de invloedssfeer van deze bedrijven. Hierdoor kunnen we niet alleen kansen voor waardevast ondernemerschap creëren, maar kunnen we ook de veiligheid en gezondheid in de omliggende woonwijken en andere 'gevoelige' functies in het werklandschap zelf beschermen en garanderen. Hieraan is via het principe 'inwaarts zoneren' al invulling gegeven. In enkele gebieden, zoals de gemengde woonwerkmilieus en de Poort van Deventer, zoeken we de grenzen van de milieunormen op, behalve ten aanzien van het aspect geur. Daarmee maken we een onderscheidende en unieke mix van functies mogelijk.

*Passend en gevarieerd woningaanbod **

In de werkgebieden staan we wonen in principe niet toe. Wel vinden we op enkele plekken nog (historisch ontwikkelde) bedrijfswoningen. Deze mogen alleen bewoond worden door personen met een noodzakelijke, functionele binding met het naastgelegen bedrijf. Omdat er vandaag de dag nog maar weinig bedrijven en bedrijfsprocessen zijn die het noodzakelijk maken om op locatie te wonen, onderzoeken we de mogelijkheden om deze op termijn uit te faseren op niet langer benodigde en/of wenselijke plekken.

Vanwege de aanhoudende vraag vanuit de arbeidsmarkt blijven arbeidsmigranten de komende jaren welkom. Samen met de bedrijven staan we voor goede arbeidsomstandigheden en huisvesting. Voor tijdelijke huisvesting streven we in Deventer naar een short- en mid-stay verblijf met een 24-uursservice. Door de tijdelijkheid van hun verblijf en daarmee vaak het ontbreken van binding met de buurt, geeft de concentratie van huisvesting van deze groep in de reguliere woonomgeving overlast. (Tijdelijk) beschikbare leegstaande kantoorruimtes kunnen hieraan mogelijk tijdelijk ruimte bieden. Hieraan verbinden we middels een afwegingskader voorwaarden. Zo moet goed naar de courantheid van het pand in kwestie gekeken worden en voldoende aandacht zijn voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners. De (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten, ongeacht de locatie, mag niet de bedrijfsvoering en het toekomstperspectief van bedrijven in de omgeving negatief beïnvloeden. Belangrijk is hier ook de samenwerking met het bedrijfsleven en buurtgemeenten, omdat arbeidsmigranten die in Deventer en buurtgemeenten wonen ook veelal over de gemeentegrenzen heen werken.

5.9 Dorpen

5.9.1 Identiteit en kwaliteit

Deventer telt diverse dorpen, stuk voor stuk in een fraaie groene omgeving. Ze hebben veel overeenkomsten, zoals de trots van de bewoners op de eigen identiteit van hun dorp en de bereidheid om zich voor de leefbaarheid in te zetten. In de dorpen zijn de historische lijnen waarlangs ze zich hebben ontwikkeld meestal nog duidelijk herkenbaar. De dorpse woonmilieus in de gemeente Deventer combineren een historische kern met lintbebouwing, een centrale brink of kerk en uitbreidingswijken met een lagere dichtheid en ruime tuinen. De openbare ruimte wordt gekenmerkt door groene randen, brinkstructuren, linten met straatbomen en directe aansluiting op het open landschap. De dorpsranden fungeren als poorten naar de stedelijke groenblauwe hoofdstructuur (GBHS) en verbinden de kernen met agrarische landschappen, natuurgebieden en recreatieve netwerken.

Woningbouw heeft eraan bijgedragen dat het aantal inwoners de laatste jaren enigszins is gestegen. De gemiddelde leeftijd van de bewoners stijgt. In de dorpen zijn doorgaans voldoende eengezinswoningen beschikbaar, maar bestaat er wel behoefte aan meer woningen voor starters en alleenstaanden. De dorpen hebben in het algemeen goede maatschappelijke voorzieningen, zoals basisonderwijs, een dorpshuis en een kerk. De voorzieningen zijn vaak wel sterk afhankelijk van de inzet van bewoners: die hebben in het algemeen veel bereidheid om zich in te zetten. Het verenigingsleven bloeit, mede door de grote betrokkenheid van leden en dorpsbewoners. De meeste dorpen hebben een bescheiden, voornamelijk lokaal georiënteerd, bedrijventerrein. In de dorpen Bathmen en Lettele is vraag naar meer ruimte voor (lokale) bedrijven. Met name in de kleinste dorpen Lettele en Okkenbroek zijn voorzieningen weggevallen en staan resterende voorzieningen onder druk.

In de dorpen staat 18% van de woningvoorraad. Het zijn voor het merendeel eengezinswoningen in de koopsector. In de dorpen zijn de woz-waardes gemiddeld het hoogst. Het aandeel huurwoningen is het laagst, er zijn heel weinig particuliere huurwoningen. De dichtheid in de dorpen is vergelijkbaar met de suburbane en groenstedelijke woonwijken. De drie grote dorpen, met elk ongeveer 2.000 woningen, hebben een dorpscentrum met voorzieningen. De functiemenging is gelijk aan die van de buurtcentra. In de dorpen wonen de meeste ouderen, hun aandeel is bijna een kwart van de bevolking. Het aandeel gezinnen ligt vrij hoog. De huishoudens zijn net zo groot als in de suburbane wijken. De huishoudens in de dorpen hebben het hoogste gemiddelde inkomen in Deventer.

Dorpen

Schalkhaar

Schalkhaar is een woondorp met een lommerrijke en landelijke uitstraling. Beeldbepalende elementen zijn het dorpscentrum, de historische lanen en routes, Park Braband en de dorpsranden. Park Braband en de omgeving van de kerk zijn beschermde dorpsgezichten. De laagbouw, de veelal ruim bemeten kavels en het aanwezige voorzieningenniveau in combinatie met het groen in en om het dorp worden hoog gewaardeerd.

Bij de historische invalswegen blijft het de uitdaging om een goed evenwicht houden tussen zorgvuldig omgaan met erfgoed, leefbaarheid en bereikbaarheid. Zo is de smalle Oerdijk een belangrijke schoolroute, maar ook een ontsluitingsweg voor een deel van het dorp en de aanliggende bebouwing en bewoners van de wijk Vijfhoek.

Het grootste verschil met andere dorpen is de directe nabijheid van de Deventer binnenstad. De balans tussen de rust in het eigen dorp en de reuring in de stad is dan ook voor velen dé aantrekkingskracht van Schalkhaar. Woningbouw in het dorp zelf en uitbreiding van de stad maken dat stad en dorp steeds dichter tegen elkaar aan groeien en het dorpse karakter en identiteit steeds meer onder druk komen te staan. Toch kent Schalkhaar nog altijd een sterke dorpsmentaliteit. Er zijn veel bewonersinitiatieven en de lokale katholieke gemeenschap heeft sluiting van de kerk in het dorp voorlopig weten af te wenden.

Diepenveen

Diepenveen is een middelgroot dorp met bijna 5.000 inwoners en heeft net als de andere dorpen een sterke eigen identiteit. Lommerijk gelegen tussen landgoederen en de IJssel, tegen de stad Deventer aan. Belangrijke onderdelen van die eigenheid zijn de dorpsranden die rondom grenzen aan het oude cultuurlandschap met landgoederen en de Zandwetering. Maar ook de historische dorpskern, de Dorpsstraat als historische route en drager van de voorzieningen. Net als de historische bomenlanen en bebouwingslinten en de ruim opgezette groene woongebieden (boswonen), afgewisseld door de parkachtige ruimtes in het dorp. Nieuwe ontwikkelingen moeten die kwaliteiten ondersteunen. Belangrijk is onder andere dat Diepenveen als zelfstandig dorp herkenbaar blijft.

Bathmen

Bathmen heeft een sterke eigen identiteit. De historische dorpskern en de oude bebouwingslinten zijn daar belangrijke onderdelen van. De openbare ruimte in de dorpskern heeft een kenmerkend contrast tussen de stenige straten (Schoolstraat/Molenstraat) en de aaneengesloten reeks van grotere groene ruimtes van de Kerkring, het Kerkplein, Brink en de groenzone langs de Gorsselseweg. De dorpskern en de Deventerweg, Dorpsstraat, Looweg, Hogeweg, Koekendijk, Gorsselseweg, Woertmansweg, Schipbeeksweg en Larenseweg hebben karakteristiek uiterlijk, met een gevarieerde, compacte en individuele bebouwing. De binding tussen dorp en platteland is van oudsher sterk aanwezig, zowel in het 'collectief geheugen' van het dorp, als in de beleving van bijvoorbeeld de vele fiets- en wandelroutes vanuit het dorp langs onder meer de Schipbeek. De bewoners hebben een groot aantal 'ommetjes' uitgezet die inmiddels onderdeel zijn van het Wandelnetwerk Salland. Ook de historische bebouwingslinten zorgen voor de verknoping van het dorp met het omliggende landschap.

Lettele

Lettele is een klein maar krachtig plattelandsdorp. Het dorp heeft een sterke eigen identiteit door het historische gegroeide landelijke en dorpse karakter. De historische dorpskern en de oude bebouwingslinten met hun gevarieerde, compacte en individuele bebouwing zijn er belangrijke onderdelen van. We willen het karakter behouden en zo mogelijk versterken. De komende jaren worden nieuwe woningen gebouwd aan de oostzijde van het dorp. De binding tussen het platteland en Lettele is van oudsher al sterk aanwezig, zowel in het 'collectief geheugen' van het dorp, als in de beleving van bijvoorbeeld de vele fiets- en wandelroutes. Veel bewoners van een groot ommeland zijn voor voorzieningen gericht op Lettele. Noaberschap is hier belangrijk en kwam onder andere sterk tot uiting bij het behouden van de supermarktfunctie in het dorp: nadat de commerciële supermarkt zijn deuren sloot, is vanuit de bewoners het initiatief voor een niet-commerciële supermarkt gerund door vrijwilligers. Deze buurtsuper vervult inmiddels ook een belangrijke functie als ontmoetingsplek. De historische bebouwingslinten zorgen voor de verknoping van het dorp met het omringende landschap. Lettele heeft een bescheiden bedrijventerrein. Het initiatief ligt bij bewoners en bedrijven voor de uitbreiding hiervan.

Okkenbroek

Okkenbroek is een rustiek dorpje met iets meer dan 300 inwoners. De historische dorpskern en de oude bebouwingslinten zijn belangrijke onderdelen van die identiteit. De openbare ruimte in de dorpskern heeft een kenmerkend contrast tussen de stenige straten en de aaneengesloten reeks van grotere groene ruimtes. Kenmerkend voor de dorpskern en de linten zijn de gevarieerde, compacte en individuele bebouwing. Het landschap rondom en de groenstructuren binnen Okkenbroek hebben een grote waarde. In Okkenbroek is relatief veel maatschappelijk vastgoed, met onder andere het Dorpshuis en het Noaberhuus. Dit staat onder druk door teruglopende voorzieningen. Ook in Okkenbroek is de verkeersveiligheid, met name voor fietsers, een aandachtspunt. Dit mede doordat zij de weg delen met (grote) landbouwvoertuigen.

Loo

Bewoners hebben veel waardering voor de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen en zetten zich daarvoor in om die twe bewaren. Dat geldt ook voor het landschap rondom Loo en de groenstructuren. Ruimte voor ontwikkeling zien we vooral binnen de kern. De school heeft een belangrijke functie in de binding tussen de buurtschappen in de schoolkring Loo. Dat geldt ook voor het NaoberLookaal.

Buurtschappen

Averlo en Frieswijk

Deze buurtschappen hebben een sterke gemeenschappelijke binding. Het 'Plaatselijk belang' is georganiseerd voor Averlo Frieswijk en is heel actief. Jaarlijks wordt de kermis en de revue georganiseerd. Ook is er het Museum Averlo-Frieswijk-Schalkhaar, met tevens een huiskamerfunctie voor de gemeenschap.

Oxe

Oxe is een klein, typisch plattelands buurtschap met veel agrariërs, waarvan een deel een biogas project hebben ontwikkeld onder de naam 'Oxe geeft gas'. De buurtschap met zo'n 100 inwoners ligt net onder de A1, ter hoogte van Deventer-Oost. Er is een actieve bewonersvereniging.

Oude Molen

Dit buurtschap valt, samen met Linde, onder Lettele. De Molen De Korenleeuw is een markant herkenningspunt.

5.9.2 Koers

We kiezen voor een koers waarin dorpen en kernen hun eigenheid behouden, maar tegelijk actief bijdragen aan de bredere gemeentelijke ontwikkeling en ruimtelijke opgaven. We juichen de betrokkenheid en kracht van actieve dorpsgemeenschappen toe. Dorpsvisies zijn vaak opgesteld door inwoners zelf en vormen een basis voor samenwerking met de gemeente. Lokale netwerken versterken de betrokkenheid. Ruimte voor ontmoeting, behoud en verbetering van de leefbaarheid zijn belangrijke opgaven in de dorpskernen.

We behouden de dorpse schaal en de karakteristieke groene dooradering van pleinen, linten en randen. Ontwikkelingen benutten we om dorpsranden te versterken als ecologische en recreatieve schakels tussen het dorp en het buitengebied. Historische zichtlijnen blijven behouden en worden waar mogelijk hersteld. Herinrichtingen in de openbare ruimte gebruiken we om waterberging en klimaatadaptieve maatregelen te integreren en om verbindingen met omliggende landschappen te verbeteren. We borgen kwalitatief groen bij nieuwe ontwikkelingen en ondersteunen bewonersinitiatieven om zowel het groennetwerk als de sociale samenhang te versterken.

De dorpen moeten aantrekkelijke woon- en leefplekken blijven, met voorzieningen die passen bij hun schaal en behoeften. Maatschappelijke voorzieningen, winkels en horeca zijn cruciaal voor de vitaliteit van dorpen. De gemeente streeft naar behoud en versterking van deze functies, met bij de schaal en het karakter van het dorp passende initiatieven. Net als in de woonwijken van Deventer liggen hier kansen voor multifunctioneel gebruik van gebouwen.

Voor de leefbaarheid en sociale binding is lokale werkgelegenheid en ruimte voor lokale bedrijvigheid en ondernemerschap belangrijk. We gaan zorgvuldig om met de schaarse bedrijfsruimte bij de dorpen en staan in beginsel positief tegenover initiatieven die de lokale economie en werkgelegenheid versterken. In Bathmen en Lettele onderzoeken we de mogelijkheden om de kleinschalige, lokale bedrijventerreinen (beperkt) uit te breiden.

We zetten in op het verbeteren van verbindingen met Deventer, tussen de dorpen en buurtschappen onderling en nabije kernen in buurtgemeenten. Er is extra aandacht voor openbaar vervoer, veilige fietsroutes en verkeersveiligheid binnen de dorpen.

Voor elk dorp ligt de woningbouwvraag op nuances anders en in alle dorpen zijn werkgroepen die zich bezighouden met het thema ‘wonen’. In alle dorpen gelden specifieke accenten voor woningbouw, maar overal zijn woningen voor jongeren of jonge gezinnen (starters) uit het eigen dorp gewenst. Door de krapte op de woningmarkt en de hoge prijzen zijn er nu voor hen weinig kansen in hun dorp en nieuwbouw geeft weer mogelijkheden.

De woningmarkt in Schalkhaar en Diepenveen is sterk vervlochten met die van Deventer stad. Voor de dorpen Bathmen, Diepenveen, Schalkhaar en Lettele is er daarnaast ook een vraag naar woningen specifiek voor ouderen, zoals levensloopbestendige woningen die kleiner zijn dan gezinswoningen. Hiermee faciliteren we de doorstroom vanuit gezinswoningen in alle segmenten. In dorpen bieden we ook ruimte voor ‘hofwoningen’, waarbij meerdere huishoudens samen aan een hof wonen, naar elkaar omkijken en elkaar helpen, het gezellig hebben en zo maatschappelijk zorgkosten besparen.

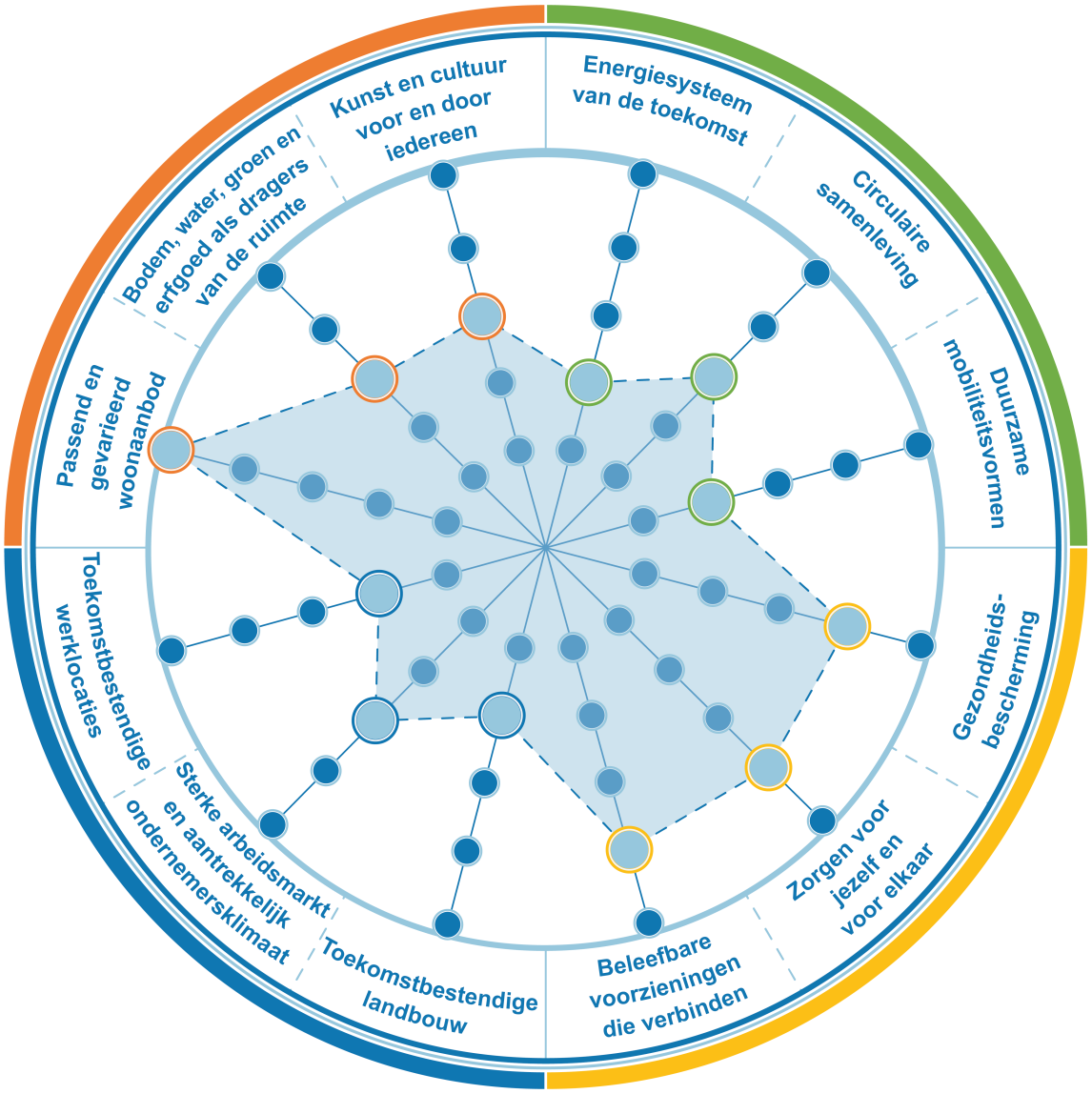
Voor Bathmen geldt daarbovenop een ambitie om te groeien met 1.500 inwoners. Dit gaat over de realisatie van ongeveer 650 woningen ten behoeve van de instandhouding van het huidige voorzieningenniveau en het streven naar een station.

De dorpen en de stad kunnen volgens deze omgevingsvisie goed naast elkaar bestaan, de eigenheid van de dorpen kunnen we in stand houden. We willen dat ze elkaar versterken en aanvullen.

Focus
- Passend en gevarieerd woningaanbod: Hierbij hebben we specifiek aandacht voor jongeren, alleenstaanden en ouderen. Naast de binnenstad en wijken van Deventer nemen ook de dorpen een aandeel in de huisvesting van (passende) doelgroepen.
- Zorgen voor jezelf en voor elkaar met ‘noaberschap’ als belangrijke kernkwaliteit. We stimuleren en faciliteren initiatieven die de lokale binding, -werkgelegenheid, sociale cohesie en/of leefbaarheid versterken.
- Voorzieningenniveau op peil houden waar mogelijk: ruimte houden voor behoud en ontwikkeling van lokale voorzieningen (horeca, winkels, maatschappelijk, recreatie/toerisme).

5.9.3 Afwegingskader

Afwegingskader dorpen



Afwegingskader

Gemeente Deventer

*Passend en gevarieerd woningaanbod ******

We werken aan een de ongedeelde en inclusieve samenleving met een gemengde bevolkingssamenstelling naar leeftijd en sociaal-economische status. Met spreiding van huur- en koopwoningen in verschillende prijsklassen zorgen we voor een goede verdeling van draagkracht en -last in de wijken en dorpen. Naast de stad Deventer nemen ook de dorpen een aandeel als het gaat om de huisvesting van (speciale) doelgroepen. We bouwen aan nieuwe woonvormen waar elkaar ontmoeten en omzien naar elkaar gestimuleerd wordt, zoals powerhouses voor jongeren. Ook in de buitenruimte houden we rekening met aandachtsgroepen zoals ouderen. We gaan aan de slag met woonzorgvoorzieningen. Daarmee werken we aan (meer) ontmoetingsplekken voor verbinding tussen jong en oud (vergroting van het mantelzorgpotentieel). Geclusterd wonen en intergenerationeel wonen (mix van bewoners met en zonder zorgvraag) combineren we met (sociale) voorzieningen, om 'omzien naar elkaar' te stimuleren. We zetten stevig in op collectieve sociale voorzieningen om de professionele zorg gericht in te kunnen zetten. Zo blijft de zorg voor iedereen toegankelijk en zelfstandig wonen mogelijk.

We beschermen ruimte voor (commerciële) voorzieningen zoals dienstverlening, horeca en detailhandel in de dorpscentra van Diepenveen, Schalkhaar en Bathmen. Deze blijven hard nodig om het lokale voorzieningenniveau en daarmee de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de dorpen in stand te houden.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden *****

Maatschappelijke en culturele voorzieningen

We sturen op het behoud van leefbaarheid in de dorpen. Dat doen we met maatschappelijke en culturele voorzieningen in de dorpen. Dit betreft ook een collectief aanbod van activiteiten en ruimte voor ontmoeting om de toenemende zorgvraag te ontlasten. In de openbare ruimte plaatsen we elementen die uitnodigen tot ontmoeten, recreëren, bewegen en sporten. Met name in Schalkhaar ligt er een opgave én nadrukkelijke wens vanuit het dorp zelf om het dorpscentrum en daarmee de leefbaarheid te versterken. We werken samen met het dorp aan een gezichtsbepalender dorpsplein, met meer ruimte voor ontmoeting, (groei) van voorzieningen en het versterken van de verkeersveiligheid in het centrum. Mede de ontwikkeling van Wechelerhoek biedt ook kansen voor de versterking van het centrum van Schalkhaar en het lokale voorzieningenniveau. We streven naar een volwaardig en passend voorzieningenniveau nabij. De voorzieningen dragen bij aan de (mentale en fysieke) gezondheid van inwoners, het laagdrempelig ontmoeten, recreëren en bieden ondersteuningsmogelijkheden. We laten de (maatschappelijke, culturele en commerciële) voorzieningen, de ruimte voor werken en de openbare ruimte (kwantitatief en kwalitatief) meegroeien met de ontwikkeling van woningen. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd bij gebiedsontwikkelingen. Voorzieningen en openbaar vervoer worden gelijktijdig met woningen opgeleverd.

Commerciële voorzieningen

Ook in de kernen is het belangrijk dat er een divers en aantrekkelijk commercieel voorzieningenaanbod blijft mede gelet op de woningbouwambities en de vitaliteit en aantrekkelijkheid van de dorpscentra. We stimuleren dat bewoners elkaar ontmoeten door voorzieningen zo veel mogelijk te clusteren en te zorgen voor aantrekkelijke verblijfsplekken in de openbare ruimte. In de grotere dorpskernen is er ook beperkt ruimte voor avond- en/of nachthoreca.

In enkele dorpen vinden we commerciële voorzieningen zoals winkels en dienstverlening op locaties die (net) buiten het aangewezen dorps(winkel)centrum zijn gevestigd. Dit zijn veelal historisch gegroeide situaties. Deze commerciële functies kunnen op de huidige plek behouden blijven en voortgezet worden. We bieden lokaal (dorps) gebonden grootschalige detailhandels (GDV) concepten die – bijvoorbeeld door woningbouw – niet (langer) passend zijn op de huidige locatie binnen de dorpskern, de mogelijkheid om zich hier net buiten te vestigen. Dit betreft altijd maatwerk.

Toeristische positie dorpen en kernen

Niet alleen de (binnen)stad (van) Deventer is prachtig, maar ook het buitengebied heeft grote toeristische kwaliteiten. Bezoekers komen graag naar de gemeente Deventer (en omliggende gemeentes) om te fietsen, wandelen en recreëren. Ook is onze gemeente een ideale uitvalsbasis voor een bezoek aan de bredere regio. De dorpen rond Deventer liggen allemaal goed gepositioneerd om hiervan te profiteren: net voldoende buiten de stedelijke bebouwde kom om 'in het groen' te liggen en met een redelijk compacte omvang, zodat toeristen makkelijk een dorp in fietsen om gebruik te maken van horeca en winkels. In de dorpen zien we ook kansen voor nieuw, kleinschalig hotelaanbod (minder dan 25 kamers). We versterken de randvoorwaarden om deze positie te benutten.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar *****

Ontmoeting en elkaar kennen is de basis van het dorpse samenleven. Door de vergrijzing en de ontwikkeling dat bewoners steeds meer zelf hun zorg moeten organiseren, zullen ze steeds vaker een beroep op elkaar doen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. We hebben hierin geen actieve rol, maar ondersteunen dit 'noaberschap' waar mogelijk. We stimuleren dat bewoners elkaar ontmoeten door voorzieningen zo veel mogelijk te clusteren en te zorgen voor aantrekkelijke plekken om elkaar in de openbare ruimte te ontmoeten.

In de dorpen en kleinere kernen leveren veel bewoners ook een actieve bijdrage om voorzieningen in stand te houden en de lokale leefbaarheid te versterken. Denk aan vrijwilligerswerk in een dorpshuis of -winkel en het organiseren van persoonsvervoer naar het ziekenhuis en sportlocaties. We ondersteunen en faciliteren deze kracht, bijvoorbeeld bij het realiseren van voorzieningen of initiatieven op het gebied van duurzaamheid.

*Kunst en cultuur voor en door iedereen ****

We zetten vol in op de maatschappelijke Bibliotheek als centrale en verbindende huiskamer van dorp en ommeland. De bibliotheek wordt een community library. We investeren in cultuur als verbinder tussen generaties en verschillende sociale groepen. We bieden infrastructuur voor kunst en cultuur en geven het een volwaardige plek tussen andere ruimtevragers. Voorzieningen en scholen clusteren we op centrale plekken in de wijken om initiatieven te versterken en slimmer om te kunnen gaan met de (beperkte) beschikbare ruimte.

In de dorpen bieden we ruimte aan de evenementen waar vaak tradities aan ten grondslag liggen en die een lokale aantrekkingskracht hebben, zoals dorpsfeesten of kermissen. Wanneer het past bij de identiteit van een dorp kunnen er ook (onderdelen van) evenementen plaatsvinden in de dorpen; op deze manier zijn de evenementen breder toegankelijk.

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat ****

Lokale werkgelegenheid speelt een belangrijke rol in het bevorderen van sociale samenhang binnen de dorpen. Het vergroot het sociaal contact en lokale betrokkenheid en daarmee de gemeenschapszin. Tegelijkertijd draagt dit bij aan het behoud van de dorpsidentiteit: het dorpse karakter blijft behouden en wordt zelfs versterkt doordat bewoners minder afhankelijk zijn van voorzieningen en werk buiten het dorp. Daarnaast biedt het jongeren en starters op de arbeidsmarkt de kans om in hun eigen omgeving te werken, wat leegloop en vergrijzing tegengaat.

Een levendige lokale economie zorgt bovendien voor een levendige leefomgeving. Dit vergroot de aantrekkelijkheid van het dorp, zowel voor huidige bewoners als voor bezoekers. Lokale werkgelegenheid stimuleert de lokale economie doordat geld binnen de dorpsgemeenschap blijft en ondernemers elkaar kunnen versterken. We gaan daarom zorgvuldig om met bestaande ruimte voor werken en ondernemen in de dorpen en staan in principe positief tegenover (lokaal georiënteerde) initiatieven die de lokale economie, het voorzieningenniveau en/of de werkgelegenheid versterken. Wel moeten deze initiatieven passen bij de maat en schaal en het ‘karakter’ van de dorpen, net als in de wijken.

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte ****

Verschillende locaties in de dorpen maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS. **In de dorpen behouden en versterken we de groene dorpsranden en landschappelijke structuren.** Kwetsbare gronden worden benut voor groenblauwe functies en klimaatbuffers, zodat de stad én de dorpen veerkrachtig kunnen inspelen op klimaatverandering en het verhogen van de biodiversiteit. Natuur heeft ook een plek in de dorpen. We houden hiermee rekening bij de ontwikkeling en het beheer van de openbare ruimte en bij bouwactiviteiten. Het uitgangspunt hierbij is het toepassen van voornamelijk streekeigen plantmateriaal (circa 75%). Daarnaast streven we naar een groennorm. Bij de ontwikkeling van de openbare ruimte reserveren we ruimte voor natuur en we bouwen natuurinclusief. We zetten volop in op het behoud en de versterking van de biodiversiteit.

Bathmen en een deel van Schalkhaar kennen grote aaneengesloten dekzandruggen en grote gebieden met een hoge archeologische verwachting. Andere dorpen zijn ontstaan op kleinere hoogten en kennen veelal een relatief kleine historische kern met een hogere verwachting. Bij uitbreidingen van Bathmen en Schalkhaar wordt archeologie vroegtijdig meegenomen, zodat vindplaatsen waar mogelijk in de bodem kunnen worden behouden. In andere kernen zetten we in op het ontzien van de hoogste waarden en daarbuiten op tijdig onderzoek. We bouwen voort op historische ontwikkeling bij de groei van het dorp om de identiteit te versterken (vanuit het DNA).

We koesteren de eigen identiteit van de dorpen, belangrijke dragers daarvan zijn onder meer de oude dorpslinten, de oude dorpskernen en de robuuste groene omranding. De dorpen groeien en ontwikkelen evenals hun omgeving met stedelijke ontwikkelingen nabij. Het is de ambitie de eigenheid van de dorpen te behouden, en daarbij te verkennen welke ontwikkelingen binnen die eigenheid en schaal van de dorpen passen.

*Energiesysteem van de toekomst ***

De gebouwde omgeving wordt aardgasvrij. Daarvoor stimuleren we het isoleren van gebouwen. We verkennen per gebied wat de beste techniek is om de gebouwde omgeving te verwarmen. Voor het dorp Bathmen is gekozen om de aardgasvraag met 50% terug te brengen door te isoleren en de resterende vraag in te vullen met groengas dat door melkveehouders in de lokale omgeving wordt geproduceerd

via kleinschalige mono-mestvergisting. Voor de andere dorpen is de voorkeursoplossing all-electric warmtepompen.

Om het hoogspanningsnet voor het transport van elektriciteit minder zichtbaar te maken, wordt onderzocht of het traject ondergronds gebracht kan worden langs Diepeveen en langs de N348.

*Circulaire samenleving ****

In de dorpen sluit de circulaire samenleving aan bij de sociale context. Ontmoeting, saamhorigheid en samenleven sluiten aan bij het delen van spullen, het samen of voor een ander repareren en het samen 'op orde houden' van de buurt. In samenhang met de maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingsplaatsen die aanwezig zijn zoals scholen, buurthuizen en bibliotheken ontstaat er ruimte voor circulaire voorzieningen zoals deelpunten voor materialen, repair-cafés en composteerplekken.

We zetten in op het versterken van circulaire principes en stimuleren hergebruik van gebouwen en materialen bij renovatie en transformatie. Gemeentelijk vastgoed worden circulair aanbesteed en we faciliteren bewonersinitiatieven gericht op hergebruik, deelmobiliteit en lokale kringlopen. We werken samen met woningcorporaties om circulair onderhoud en renovatie te bevorderen. We bevorderen circulair handelen (repareren, delen, tweedehands) met circulaire hubs dichtbij in wijken en wooncomplexen.

We bouwen toekomstbestendige woningen en wijken. Dit betekent dat we ontwerpen en bouwen met klimaatadaptieve, energiebewuste, circulaire en natuurinclusieve maatregelen in samenhang met betaalbaarheid. Een minimale milieu impact en een gezonde leefomgeving staan voorop.

*Duurzame mobiliteit ***

De dorpen zijn divers georiënteerd ten opzichte van de centrale voorzieningen in de stad Deventer. In Bathmen, Schalkhaar en Diepenveen zijn de dagelijkse voorzieningen, zoals een supermarkt, bakker en slager voorhanden. Het behoud van deze dagelijkse voorzieningen in de directe nabijheid vinden we belangrijk. Voor de dorpen stimuleren we het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer als duurzaam vervoersmiddel en koppelen we deze voorzieningen zoveel mogelijk aan de stedelijke structuur. Bathmen en Lettele liggen wat verder (op circa 8 km) van de centrale stadse voorzieningen. De fiets is ook hier een geschikt vervoermiddel voor de ritten naar de stad. Hiervoor versterken we ons fietsnetwerk. Verder zorgen we in overleg met de concessieverlener voor openbaar vervoer dat voldoende aansluit op de vervoersbehoefte in deze dorpen. In dit kader blijven we ons sterk maken voor een sprinterstation in Bathmen. Ook voor Diepenveen/Deventer-noord houden we vast aan de wens voor een sprinterstation op het moment dat de spoorverdubbeling gerealiseerd wordt. In Lettele en Okkenbroek (op circa 12 km van de centrale voorzieningen), werken we aan openbaar vervoer in de vorm van publieke mobiliteit. Noaberschap speelt hierin een belangrijke rol. Loo is qua voorzieningen vooral aangewezen op Bathmen. Een veilig en comfortabel fietsnetwerk met goede verbindingen naar zowel Bathmen, Holten als Deventer is ook hier de randvoorwaarde voor een aantrekkelijke leefomgeving.

*Gezondheidsbescherming *****

We zetten in op het bevorderen van gezondheidsvaardigheden door het creëren van een gezonde fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en beschermt tegen negatieve invloeden. Zoals een omgeving die uitnodigt tot bewegen met toegankelijke sport- en speelvoorzieningen, veilige en groene buitenruimtes. We creëren een omgeving die uitnodigt tot het maken van gezonde keuzes, zoals gezond eten.

Bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen en milieubelastende activiteiten streven we naar een gezonde balans tussen deze functies. We willen bedrijfsmatige en maatschappelijke activiteiten niet belemmeren, maar ook de realisatie van nieuwe woningen niet onmogelijk maken door geluidseisen die te ver gaan.

Vanwege gezondheidsbescherming kiezen we bij nieuwe milieubelastende activiteiten voor de standaardwaarden voor geluid die we vastleggen in het omgevingsplan. Dat biedt doorgaans voldoende gebruiksruimte voor kleine bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

We streven naar een aanvaardbaar geluid ter plaatse van geluidgevoelige gebouwen langs gemeentelijke wegen, de provinciale N337 en spoorwegen. Voor nieuwe situaties waar zeer hoge gevelbelastingen plaatsvinden nemen we aanvullende voorwaarden op in het omgevingsplan. We kunnen extra eisen stellen aan bijvoorbeeld gebouwindeling, de realisatie van niet-geluidgevoelige gevels met bouwkundige maatregelen, gebouworiëntatie, woningoriëntatie of het belang van geluidluwe gevels.

*Toekomstbestendige werklocaties ***

Dorpen als Bathmen, Diepenveen en Lettele hebben een bescheiden lokaal georiënteerd bedrijventerrein. Lokale ondernemers geven aan dat er behoefte is aan meer ruimte voor werken en ondernemen, mede gezien de ambitie om te groeien in woningen en arbeidsplaatsen. Deze groei is mede nodig om voldoende draagvlak voor lokale voorzieningen te behouden. De lokaal gebonden bedrijven zijn daarin belangrijk voor de economische vitaliteit en hebben doorgaans ook een belangrijke maatschappelijke functie.

De schaarse bestaande bedrijfsruimte in de dorpen willen we beschermen. Transformatie hiervan is alleen mogelijk als deze werkruimte elders in het dorp kan worden gecompenseerd. We bieden maatwerk in de dorpen als het gaat over nieuwe ruimte voor lokale (niet-agrarische) bedrijvigheid. In de praktijk zal het gaan om enkele hectaren, waarbij maat en schaal van nieuwe plannen wel goed aan moeten sluiten op de lokale vraag. Zo zien we in Bathmen kansen om niet-centrumgerichte functies die midden in het centrum niet optimaal functioneren uit te plaatsen naar een (nieuw in te richten) bedrijfslocatie aan de rand van het dorp. Hergebruik van leegstaande of onbenutte agrarische bebouwing biedt een alternatieve kans. Op de vrijkomende plek kunnen één of meerdere courante winkelunits worden gecreëerd die huisvesting kunnen bieden aan ontbrekende winkelconcepten.

*Toekomstbestendige landbouw ***

Ook in de dorpen willen we op passende locaties ruimte bieden aan (economische) activiteiten die bijdragen aan het realiseren of versterken van korte ketens van de lokale voedselproductie. We bedoelen hiermee de verkoop van lokaal geproduceerd voedsel en niet zozeer de productie van voedsel.

5.10 Stedelijk groengebied

5.10.1 Identiteit en kwaliteit

De grote groenstructuren binnen de stad en de dorpen vormen het deelgebied ‘stedelijk groengebied’. De structuur bestaat uit robuuste lijnen en gebieden zoals de stadsrandzone, het IJsselfront, de vestingzone, stadsparken, wijkgroenstructuren, kolken, singels en groene zones langs sporen en wegen. In de stadsrandzone zijn landschappelijke structuren zoals de IJssel, Zandwetering, Schipbeekzone en landgoederen de sleuteldragers, verbonden met het landelijk gebied.

Het stedelijk groengebied maakt deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur (GBHS). Voor de Groenblauwe Hoofdstructuur is een omgevingsprogramma opgesteld. Dat bevat een kaart met locaties en beschrijft welke beoordelingcriteria er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS.

De identiteit van het deelgebied stedelijk groengebied is gelaagd:
- **Historisch**
  – radialen, vestingzone, parken, landgoederen.
- **Landschappelijk**
  – weteringen, rivieren, uiterwaarden.
- **Ecologisch**
  – verbindingszones, soortenrijkdom.

Het stedelijk groengebied vervult meervoudige functies: ecologisch, recreatief, landschappelijk, cultuurhistorisch, klimaatregulerend en sociaal. Het biedt verkoeling, bevordert biodiversiteit, ondersteunt zachte mobiliteit, geeft de stad identiteit en creëert plekken voor ontmoeting en ontspanning. Tegelijkertijd kent de structuur kwetsbaarheden, zoals versnippering en ecologische onderbrekingen. Dit vraagt om gerichte investeringen in herstel, versterking en koppeling aan stedelijke transformaties.

De binnenstedelijke openbare ruimte, deels onderdeel van de groenblauwe hoofdstructuur en in beheer van de gemeente, vormt de ruggengraat van het stedelijk leven. Het is een samenhangend systeem waarin sociale, ecologische, culturele en ruimtelijke functies elkaar versterken. Van straten, pleinen en parken tot lanen, singels en groenstructuren: deze ruimte ondersteunt biodiversiteit, biedt ruimte voor langzaam verkeer, verkoeling en regenwateropvang, faciliteert ontmoeting, beweging en ontspanning en draagt wezenlijk bij aan de gezondheid, leefbaarheid en identiteit van de stad.

In de historische stadsdelen is de ruimtelijke beleving sterk bepaald door de gelaagde ontwikkeling en cultuurhistorische context. In omliggende woonwijken, bedrijventerreinen en stadsentrees kent de openbare ruimte verschillende verschijningsvormen, afhankelijk van het tijdvak, gebruik en ruimtelijke opzet. Deze diversiteit vraagt om maatwerk in ontwerp en beheer, afgestemd op de specifieke kwaliteiten en opgaven van elk gebied.

De binnenstedelijke openbare ruimte vervult, net als de grotere groenstructuren, een meervoudige rol. Kwetsbaarheden zoals stenige buurten, versnipperde verblijfsplekken en onderbenut potentieel vragen om gerichte investeringen en integrale gebiedsontwikkeling.

Het stedelijke groengebied stopt niet bij de stadsrand, maar vormt één geheel met de landschappelijke structuren van het buitengebied. Via de stadsrandzones, de Zandweteringzone, de IJsselzone en de landgoederenzones loopt het netwerk naadloos over in het landelijke groenblauwe raamwerk van weteringen, dekzandgebieden, uiterwaarden en landgoederen. Deze integratie zorgt voor robuuste ecologische verbindingen, doorlopende recreatieve routes en een samenhangende aanpak van klimaatadaptatie en waterbeheer. Door stad en land als één systeem te benaderen, kunnen we opgaven zoals biodiversiteitsherstel, waterveiligheid, landbouwtransitie en recreatieve ontwikkeling op elkaar afstemmen en versterken.

Met het oog op verstedelijking, verdichting en klimaatverandering is een sterke, samenhangende en toekomstgerichte inrichting van de binnenstedelijke openbare ruimte essentieel. Samen met het grotere groenblauwe netwerk vormt deze ruimte het fundament voor een leefbare, veerkrachtige en inclusieve stad.

De ondergrond en bovengrond vormen samen het ruimtelijk fundament van Deventer. Waar de bovengrond ruimte biedt aan wonen, mobiliteit, economie, groen en ontmoeting, draagt de ondergrond functies als waterberging, energievoorziening, wortelgroei, kabels, leidingen, archeologie en funderingen. Beide lagen zijn onlosmakelijk verbonden en vragen om een integrale benadering.

De waarden van de ondergrond in het stedelijk groengebied liggen in haar bijdrage aan waterbeheer, ecologische samenhang, energietransitie, cultuurhistorisch erfgoed en robuuste infrastructuur. De bovengrond draagt bij aan beleving, gezondheid, klimaatadaptatie, bereikbaarheid en leefkwaliteit. De maatschappelijke opgaven, woningbouw, energietransitie, mobiliteitsverandering en klimaatadaptatie, leggen toenemende druk op beide lagen. De beschikbare ruimte is beperkt en kent functionele spanningen: funderingen, bodemenergiesystemen en archeologie concurreren met wortelzones en ondergrondse infrastructuur.

5.10.2 Koers

Deventer verankert stedelijk groen, zowel de groenblauwe hoofdstructuur (GBHS) als de openbare ruimte, als strategische pijler van de fysieke leefomgeving. Groen is niet alleen decor of compensatie, maar een essentiële drager van ruimtelijke kwaliteit, volksgezondheid, ecologische verbindingen en klimaatrobuustheid. De ondergrond maakt hier integraal deel van uit, zowel vanwege de archeologische waarden als de functies als waterbergend sponsysteem en drager van kabels, leidingen en riolering.

We zetten in op het versterken van het stedelijke groengebied ten behoeve van de natuur en biodiversiteit. We gaan in dit gebied meer ruimte bieden aan waterberging en het vasthouden van water in de bodem en watersysteem.

De GBHS is het leidende raamwerk waarop ruimtelijke keuzes worden gebaseerd. Bij herstructurering en de ontwikkeling van nieuwe woonwijken, bedrijventerreinen of mobiliteitsstructuren is de aanwezigheid van groenblauwe structuren en elementen een randvoorwaarde voor inrichting, oriëntatie en kwaliteit. Daarmee vormt de GBHS de basis voor een klimaatbestendige, leefbare en toekomstgerichte stad.

Deventer kiest voor het versterken, verbinden en verankeren van de groenblauwe hoofdstructuur als leidend ordeningsprincipe voor een gezonde, klimaatbestendige, biodiverse en aantrekkelijke stad. Niet langer zien we groene en blauwe structuren als versnipperde elementen, maar als samenhangende netwerken die de stad letterlijk en figuurlijk verbindt met de groenblauwe structuren in de stadsrandzone en het landelijk gebied.

De kwaliteit van het netwerk staat voorop: robuust waar mogelijk, fijnmazig waar nodig. De landschappelijke structuren van de IJssel, Zandwetering en Schipbeek blijven herkenbaar en richtinggevend als ecologische, landschappelijke en recreatieve ankerpunten van stedelijke groei.

Deze koers vraagt om ruimtelijke regie, gebiedsgerichte uitvoeringsprogramma's en langdurige samenwerking met bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en grondeigenaren. Alleen zo bouwen we aan een sterk, herkenbaar en veerkrachtig groenblauw fundament voor de leefomgeving van morgen.

Prioritaire ontwikkelopgaven:

- **IJsselfront** – versterken als recreatief uitloopgebied met ruimte voor wandelen, fietsen, natuur- en waterbeleving. Verbinden van stenige wijken zoals Zandweerd-Zuid met het buitengebied. Waar nodig wordt recreatieve zonering toegepast om natuurwaarden te beschermen.
- **Vestingzone** – uitbreiden en versterken tot een robuust stedelijk park dat binnenstad, omliggende wijken en IJsselzone verbindt. Functie als koel, groen tegenwicht in de verdichtingsopgave, met ruimte voor langzaam verkeer, verblijf, ontspanning en natuur.
- **Bestaande parken** – zoals Rijsterborgherpark, Nieuwe Plantsoen, Rielerenk-Douwelerkolk, Worpplantsoen en Zandweteringpark behouden en versterken, met een zorgvuldige balans tussen gebruik en waarde.
- **Zandweteringzone** – ontwikkelen als doorgaande robuuste stedelijke groenblauwe structuur in samenhang met nieuwbouw in Wechelerhoek en infrastructuurontwikkelingen.

Deventer zet in op het versterken, verbinden en verankeren van de groenblauwe stedelijke hoofdstructuur als fundament van een gezonde, klimaatbestendige en biodiverse stad. Dit raamwerk vormt het uitgangspunt voor alle ruimtelijke opgaven, van verstedelijking en mobiliteit tot energietransitie en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen – of het nu gaat om woningbouw, wijkvernieuwing of de transformatie van werkgebieden – worden ontworpen vanuit de logica en draagkracht van dit systeem.

We vergroten de rol van stedelijk groen als drager van ruimtelijke kwaliteit door het te verbinden met waterberging, verkoeling, ecologische netwerken, cultuurhistorische structuren en beleefbare openbare ruimte. Deventer beschouwt groen niet als luxe, maar als een essentiële voorwaarde voor gezondheid, leefbaarheid en klimaatadaptatie. In een verdichtende stad vormt de openbare ruimte de fysieke en mentale ademruimte voor bewoners en bezoekers, en draagt deze bij aan biodiversiteit, ontmoeting en duurzame mobiliteit.

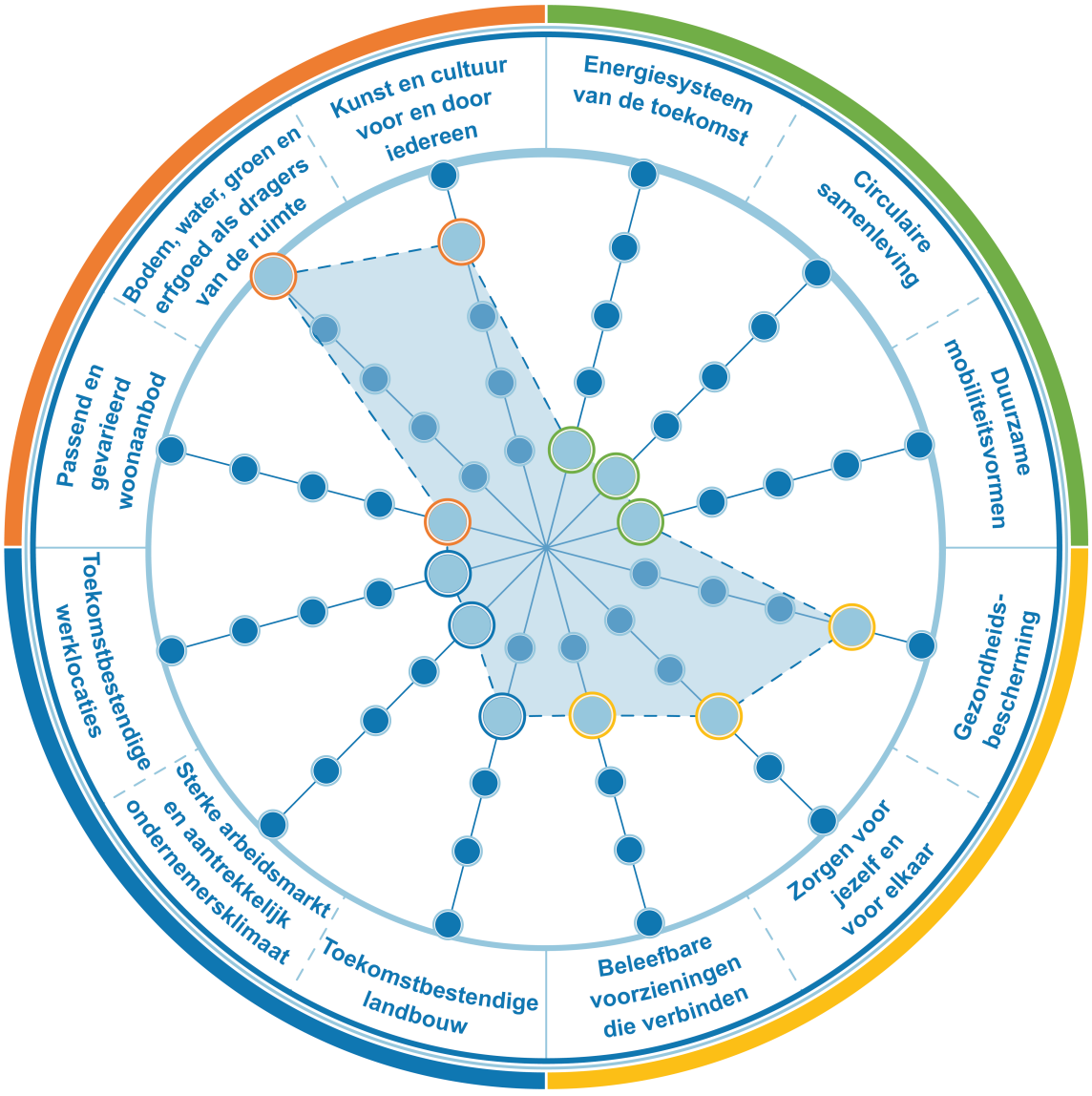
Ruimtelijke focus:
- **Vergroenen van stenige wijken** – Gericht investeren in straten, pleinen en tussenruimten met meervoudige functies: biodiversiteit, verkoeling, waterbeheer en sociale ontmoeting.
- **Borgen van kwalitatief groen bij nieuwe ontwikkelingen** – Ruimtelijke inrichting is onlosmakelijk verbonden met het groenblauwe netwerk; bij elk project is groen en de natuurwaarde daarvan een randvoorwaarde, geen restpost.
- **Ondersteunen van bewonersinitiatieven** – Faciliteren van zelfbeheer, gevelgroen, buurtplantsoenen en volkstuinen om zowel het groennetwerk als de sociale samenhang te versterken.

Met deze integrale, schaaloverstijgende benadering verankert Deventer het stedelijk groen als ruggengraat van de leefomgeving en maakt het leidend in de ruimtelijke keuzes. We werken gebiedsgericht, zorgen voor afstemming met de opgaven in de ondergrond en combineren natuur, water, mobiliteit en sociale functies in een toekomstgericht en veerkrachtig stedelijk systeem.

Focus:
- Robuust leefbare, klimaatadaptieve stad.
- Versterken natuur en biodiversiteit in de stad.
- Versterken ontmoeting, cultuurhistorische beleving en recreatie.

5.10.3 Afwegingskader

Afwegingskader Stedelijk groengebied



Afwegingskader

Gemeente Deventer

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte ******

Het stedelijk groen maakt deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS. We ontwikkelen vanuit de logica van het bodem- en watersysteem. Groenstructuren, waterlopen en bodemkwaliteit bepalen de hoofdstructuur van nieuwe plannen. **K**wetsbare gronden worden benut voor groenblauwe functies en klimaatbuffers, zodat de stad én de dorpen veerkrachtig kunnen inspelen op klimaatverandering.

In het stedelijk gebied komen soorten voor niet daarbuiten aanwezig zijn en andersom. Bij de soorten die in het stedelijk gebied aanwezig zijn vormt het verkeer een grote ecologische barrière. Binnen het stedelijk gebied is aandacht voor vermindering van ecologische barrièrewerking. We versterken de ecologische structuren ook door knelpunten in de ecologische infrastructuur zoveel mogelijk op te lossen, zowel in kwalitatieve als kwantitatieve zin. We beschermen karakteristieke en zeldzame plantensoorten.

Natuurlijk bermbeheer willen we verder optimaliseren en oevers langs waterpartijen natuurvriendelijker maken.

We versterken historische groenstructuren, zoals de vestingzone, parken, lanen en dorpspleinen, als herkenbare en beleefbare dragers van de stad en dorpen waarmee we daarnaast ook actief gaan sturen met een groennorm waar mogelijk. **We koppelen deze opgaven aan het behoud en herstel van cultuurhistorische zichtlijnen, structuren en overgangszones tussen stad/dorp en landschap**. Deze structuren worden herkenbaar gemaakt door passende inrichtingselementen (materiaalkeuze, beplanting, meubilair) die aansluiten op de historie. De parken en groengebieden met hoge waarden (zoals Rijstenborgerplantsoen, Worpplantsoen, Nieuwe Plantsoen) verbinden we via recreatieve routes, **met aandacht voor langzaam verkeer, toegankelijkheid voor alle doelgroepen en koppeling aan groene verblijfsplekken**. Hierdoor kunnen bewoners en bezoekers de cultuurhistorie zowel in de stedelijke omgeving als in de dorpen beleven, **en wordt recreatie gecombineerd met educatie, gezondheid, klimaat en biodiversiteit**.

Dit deelgebied kent grote variatie in de ondergrond en daarmee een gevarieerde archeologisch verwachting. Soms gaat het om archeologische sporen die ook een landschappelijke waarde hebben zoals de parkaanleg op de vesting, in het watertorenpark en op verschillende locaties van historische begraafplaatsen. Daarnaast zijn in deze laag gebieden met dekzand en zandkoppen opgenomen die een hoge verwachting hebben maar ook lagergelegen gronden rond beken en in afvoerloze laagten. Deze gebieden zijn zeer belangrijk voor de hoofdgroenstructuur en daarom zullen grootschalige ingrepen naar verwachting beperkt blijven. Wel is hier aandacht voor archeologische waarden nodig wanneer natuurwaarden worden versterkt

*Gezondheidsbescherming *****

We zetten groen in om de gezondheid van inwoners te beschermen en te bevorderen. We versterken de stedelijke groenstructuur om de groeiende bevolking voldoende ruimte te geven om in periodes van warmte een koelteplek te vinden en om ruimte te bieden voor ontspanning en beweging.

Op basis van landelijke hittestresskaarten en luchtkwaliteitsmetingen richten we extra koelteplekken en luchtzuiverende groenstroken in, in eerste instantie in kwetsbare wijken en dorpskernen. Deze koelteplekken worden strategisch gesitueerd nabij scholen, zorglocaties en drukbezochte verblijfsplekken. Bomen en beplanting verminderen geluidsoverlast en creëren gezonde verblijfsplekken. We hanteren het principe van preventieve gezondheidsinfrastructuur: stedelijk groen wordt zodanig ontworpen dat het actief bewegen stimuleert (wandelroutes, beweegplekken), stress vermindert (rustige, schaduwrijke plekken) en luchtkwaliteit verbetert. In de dorpen wordt hierbij aangesloten op dorpsgroenstructuren en recreatieve routes, zodat ook buiten de stad gezonde verblijfsplekken bereikbaar zijn. We richten ons expliciet op kwetsbare doelgroepen, waaronder ouderen, kinderen en mensen met een chronische aandoening, door toegankelijke routes, voldoende zitgelegenheid en beschutte plekken te realiseren. Groen wordt ingezet als buffer tegen luchtvervuiling bij drukke verkeersassen, gecombineerd met akoestische werking tegen geluidsoverlast.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar ****

Behoud de functie van het groen als uitloopgebied en voeg indien dit past bij de gebiedskenmerken beweeg- en ontmoetingsruimte toe.

Groene ruimtes dragen bij aan een inclusieve stad en leefbare dorpen waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, samen activiteiten ondernemen en zorginitiatieven vormgeven. Stedelijke groengebied is belangrijk voor ontmoeten en welbevinden. **We bieden ruimte aan initiatieven voor buurtmoestuinen, zorgparken en sociale ontmoetingsplekken in zowel de stedelijke openbare ruimte als de dorpen, zodat sociaal en ecologisch rendement samengaan mits deze samengaan met de gebiedskenmerken**.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden ***

We verbinden voorzieningen, zoals scholen, sport, zorg, winkels en dorpshuizen, met elkaar door middel van groene routes en verblijfsplekken. Deze voorzieningen hebben of krijgen een strategische, herkenbare plek in de omgeving en zijn onderdeel van veilige, verkeersluwe en groene routes die uitnodigen tot lopen en fietsen, waarbij kinderen deze routes zelfstandig kunnen gebruiken. **In zowel stedelijke wijken als dorpskernen vormt het groen de ruggengraat van deze verbindingen, waardoor ontmoetingsplekken ontstaan die ook bijdragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Sportvelden zijn onderdeel van het stedelijk groengebied.**

*Kunst en cultuur voor en door iedereen ****

We onderzoeken of culturele evenementen inpasbaar zijn in het stedelijk groengebied. De ecologische, klimaatadaptieve en ontmoetingsfuncties mogen hierbij niet onevenredig worden aangetast.

*Toekomstbestendige landbouw **

We versterken de relatie tussen stad, dorpen en ommeland door groene stadsranden en landschapszones die natuurinclusieve landbouw en voedselproductie ondersteunen. We maken in het stedelijk groen ruimte voor voedselbossen en pluktuinen passend bij de gebiedskenmerken, en koppelen deze aan stads- en dorpsranden waar landbouwtransitie plaatsvindt. Agrarisch gebruik in het stedelijk groen kan ondersteunend zijn aan de gebiedskenmerken en daarmee de landschappelijke kwaliteiten versterken.

*Duurzame mobiliteit *

Groen en mobiliteit worden in samenhang ontworpen. Langzaamverkeersroutes lopen door aantrekkelijke groene zones, met schaduw en verblijfskwaliteit. Groene mobiliteitsroutes sluiten aan op regionale fietsroutes en OV-knooppunten, waarbij het ontwerp ook ecologische waarde toevoegt.

Mobiliteitsknooppunten, ook in de dorpen, bieden ecologische meerwaarde en sociale functies, zodat duurzame bereikbaarheid hand in hand gaat met aantrekkelijke openbare ruimte.

*Energiesysteem van de toekomst *

De grote energie-infrastructuren en stedelijke groenstructuren liggen soms in dezelfde gebieden. Ook zijn de basisvoorzieningen veelal langs deze structuren gesitueerd. Ingrijpen in deze zones is, mede gezien de urgentie van de energietransitie en de netcongestie, in sommige gevallen onvermijdelijk. Wanneer dit plaatsvindt, wordt de stedelijke groenstructuur in de directe omgeving kwalitatief versterkt, zodat de ruimtelijke, ecologische en klimaatadaptieve waarden behouden blijven en waar mogelijk vergroot worden. Deze versterking richt zich nadrukkelijk op kwaliteit en samenhang, niet enkel op kwantitatieve compensatie.

*Circulaire samenleving *

Het stedelijke groengebied wordt ontwikkeld en beheerd volgens circulaire principes. We hergebruiken materialen en elementen maximaal, bij voorkeur binnen het gebied zelf, en geven vrijkomende grond, organisch materiaal en demontabele onderdelen een hoogwaardige, lokale bestemming. Goed oogsthout wordt gebruikt als bouw en timmerhout voor bouwwerken en parkmeubilair, snoeiafval wordt compost.

Regenwater wordt lokaal vastgehouden en benut voor beheer en klimaatadaptatie. In dorpen en stadsranden zetten we reststromen en biobased materialen in voor lokale initiatieven, zoals buurtcompost of houtwallenbeheer. Circulair inkopen en demontabel ontwerpen worden standaard toegepast bij aanleg en beheer. Zo versterken we de ecologische en klimatologische waarde van de groenblauwe structuur én werken we aan grondstoffenefficiëntie en toekomstbestendigheid.

*Passend en gevarieerd woningaanbod *

In het stedelijk groengebied ligt de focus niet op wonen, werken en ondernemen.

*Toekomstbestendige werklocaties *

In het stedelijk groengebied ligt de focus niet op wonen, werken en ondernemen.

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat *

In het stedelijk groengebied ligt de focus niet op wonen, werken en ondernemen

5.11 Toekomstbestendig landelijk gebied

5.11.1 Identiteit en kwaliteit

Het landelijk gebied in onze gemeente wordt gekenmerkt door een sterke verwevenheid van natuur, landbouw, cultuurhistorie en gemeenschapszin in een afwisselend landschap. Door de eeuwen heen is het buitengebied voortdurend aangepast aan veranderend gebruik, zonder dat de karakteristieke verschillen

tussen het rivierenlandschap en het dekzandlandschap (oude hoevelandschap en het jonge ontginningslandschap met heide en broekontginningen) verloren gingen.

Het landelijk gebied is aantrekkelijk en afwisselend en heeft een rijke cultuurhistorische geschiedenis die overal beleefbaar is voor inwoners en bezoekers. In het westen bepaalt het IJssellandschap het beeld en in het oosten het agrarisch cultuurlandschap. Daartussen is een krans van landgoederen en natuurgebieden gelegen, die de stad Deventer omzoomt en die aansluit op de landgoederenzone van de buurgemeenten Olst-Wijhe, Voorst en Lochem.

Voor een groot deel van het landelijk gebied bestaat de ondergrond uit dekzand. Dit dekzandlandschap kenmerkt zich als een reliëfrijk landschap, bestaande uit langgerekte hoger gelegen dekzandruggen en tussengelegen lagere dekzandvlakten. Het jonge ontginningslandschap, met name te vinden in het oostelijke deel van de gemeente, bestond uit (natte) broek en heidegebieden die te nat of te droog waren om hier landbouw te bedrijven en pas ontgonnen zijn in de 20e eeuw. Dit landschap heeft een meer open karakter met rechte wegen, watergangen en boerderijen uit de 20e eeuw. Het oude dekzandlandschap (coulissenlandschap) is al langer in landbouwkundig gebruik met landbouwgronden omrand door bomen, aanwezigheid van houtsingels, bosjes, houtwallen, landgoederen, kronkelige wegen en erven van voor 1900.

In het gebied van de Sallandse weteringen zijn in de middeleeuwen weteringen gegraven om water uit de hoger gelegen natte (kwel)gebieden en de natte laagtes af te voeren richting Zwolle. Het Dekzandgebied van de Schipbeek en de Dortherbeek is onderdeel van het stroomgebied van de Schipbeek. De bron ligt in Duitsland en de beek stroomt naar de IJssel. Bij extreem hoge waterstanden van de IJssel kan de Schipbeek van de IJssel tot aan Bathmen overstromen.

In het landelijk gebied liggen meerdere natuurgebieden. Een groot deel van deze gebieden is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland, horen bij een landgoed of zijn op een andere manier beschermd.

Verschillende delen van het landelijk gebied maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur (GBHS). Voor de groenblauwe hoofdstructuur is een omgevingsprogramma opgesteld, waarin beoordelingscriteria zijn opgenomen voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS.

Een uitgebreid netwerk van onverharde en verharde (wandel-, fiets-, en mountainbike-) paden maakt het prettig om te recreëren in het landelijk gebied. Verspreid door het gebied is horeca en zijn verblijfsaccommodaties, waaronder campings, camperplaatsen, plattelandskamers en B&B's te vinden.

Landbouw is de meest voorkomende functie in het landelijk gebied. Ongeveer 65% van het totale Deventer grondgebied is in agrarisch gebruik. Daarmee vormt landbouw van oudsher een belangrijke drager van het landschap en is het van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de omgeving. De dekzandgronden zijn over het algemeen minder geschikt voor akker- en tuinbouw, wat maakt dat een groot deel van de 150-200 agrarische bedrijven familiebedrijven met melkvee zijn. We zien dit in het landschap terug in de grote arealen grasland.

In het landelijk gebied zien we ook een sterke sociale verbondenheid. De overwegend agrarische gemeenschappen bestaan veelal uit families die al generaties lang in het gebied geworteld zijn. Veelal liggen er ook sterke relaties met de nabijgelegen dorpen en buurtschappen. Tegelijkertijd verandert de samenstelling van het landelijk gebied langzaam maar zeker. Het aantal boerenbedrijven neemt af en steeds meer burgers met een meer stedelijke herkomst vinden een aantrekkelijk thuis in het buitengebied.

Stad- en dorpsrandzones

De stads- en dorpsrandzones vormen de overgangsgebieden tussen stedelijke wijken en dorpsbebouwing enerzijds en het landelijk gebied anderzijds. Het landschap wordt gekenmerkt door landgoederen, weteringen, houtwallen, oude kavelstructuren en agrarische gronden. Deze structuren bieden een rijk palet aan cultuurhistorische, ecologische en landschappelijke waarden en dragen bij aan de identiteit en belevingswaarde van stad en dorp.

De stads- en dorpsrandzones zijn cruciale schakels in de Groenblauwe Hoofdstructuur (GBHS). Ze verbinden de stedelijke groenstructuren – zoals de vestingzone, parken en groene radialen – met de landschappelijke structuren van het buitengebied, waaronder de Zandwetering, IJsselzone, dekzandgebieden en landgoederenzones. Deze zones zijn essentieel voor een robuust watersysteem: ze zorgen voor waterberging, infiltratie en verkoeling, en vormen klimaatbuffers voor stad en dorp. Tegelijkertijd zijn ze aantrekkelijke uitloop- en recreatiegebieden, met mogelijkheden voor wandelen, fietsen, natuurbeleving en educatie.

In de stads- en dorpsrandzones zijn meerdere agrarische bedrijven aanwezig waar voedselproductie, beleving, educatie en recreatie samen komen, zoals de Buffelboerderij, Heerlijkheid Linde, Landgoed

Rande en de Oorsprong. De landbouw vervult een blijvende rol als voedselproducent en landschapsbeheerder, met de opgave om te verduurzamen en natuur-, water- en klimaatopgaven te integreren. De balans tussen rust en recreatie is hierbij belangrijk: kwetsbare natuurgebieden vragen om bescherming, terwijl robuustere delen ruimte bieden voor recreatieve versterking.

De stads- en dorpsrand van Deventer, Diepenveen en Schalkhaar bestaat voor het overgrote deel uit natuurgebieden, landgoederen, de IJssel met haar uiterwaarden en weteringen die verbonden zijn door een scala aan fiets- en wandelroutes. De dorpsrandzones van Bathmen, Lettele en Okkenbroek zijn kleiner van schaal dan de Deventer stadsrandzone en kennen over het algemeen een scherpere overgang van dorp naar agrarisch cultuurlandschap. De stads- en dorpsrandszones zijn over het algemeen niet hard te begrenzen, met uitzondering van de bebouwde komgrens en infrastructurele barrières zoals spoorlijnen, de snelweg en de IJssel.

5.11.2 Koers

Versterken kwaliteiten

Het landelijk gebied is veelzijdig en waardevol. Het vervult belangrijke functies op het gebied van landschap, landbouw, natuur, water en recreatie. Daarnaast vervult het ook een essentiële rol als uitloopgebied voor de bewoners van stad en dorpen. De opgave voor het gebied is gericht op een integrale versterking van de kernkwaliteiten op het gebied van landschap en erfgoed, landbouw, natuur, recreatie en toerisme, en klimaatbestendigheid.

We zetten in op het behoud en de versterking van de landschappelijke diversiteit van het Deventer landschap. Ontwikkelingen worden afgestemd op de specifieke kwaliteiten en kenmerken van het landschap, waarbij het landschappelijke DNA het fundament vormt.

Landbouw in transitie

De landbouw blijft van grote waarde voor het Deventer landelijk gebied. Het is belangrijk dat in ons buitengebied ruimte blijft voor gezonde en toekomstgerichte agrarische bedrijven. Dit is in de eerste plaats als voedselproducent, maar ook als aanbieder van uiteenlopende maatschappelijke diensten op het gebied van recreatie, zorg, ecosysteemdiensten en beheerder van het landschap.

Agrarisch ondernemers moeten zich kunnen blijven ontwikkelen om levensvatbaar te blijven, zolang dit past binnen het karakter en de schaal van het Sallandse landschap. Daarbij staat de sector voor de opgave om meer in balans met natuur, water en klimaat te ondernemen. We onderstrepen het belang van deze transitieopgave. Hoewel we als gemeente beperkte invloed en middelen hebben, ondersteunen we de boeren in deze ontwikkeling met de middelen en de mogelijkheden die we wel zelf hebben en in samenwerking met Rijk, provincie, de sector en andere partners.

We zien het ondernemerschap en innovatievermogen van onze boeren, maar we zien ook dat het een uitdagende en tijdrovende transitie is met veel onzekerheid. Rijk, provincie en sector zijn in eerste instantie aan zet in deze opgave. Daarom bieden we ruimte om te ondernemen binnen de landelijke kaders.

In Deventer kennen we reeds verschillende multifunctionele agrarische bedrijven. We zien multifunctionele landbouw als één van de ontwikkelpaden voor het verduurzamen van de agrarische sector. Dit vraagt om nader te bepalen kaders voor ontwikkelruimte van de nevenfuncties, ook voor die situaties, waarin bij een multifunctioneel agrarisch bedrijf op den duur alleen de nevenfuncties blijven voortbestaan.

Vanwege de vele opgaven is de druk op de grond hoog. Om ruimte te behouden voor de voedselproductie en de extensiveringsopgaven in gebieden die we robuust willen maken voor water en natuur, is het belangrijk om beide type gronden hiervoor beschikbaar te houden. Goede landbouwgronden willen we dan ook zoveel mogelijk beschikbaar houden voor landbouw. Een definitie van ‘goede landbouwgronden’ zal op korte termijn worden uitgewerkt.

We verwachten dat het aantal agrarische bedrijven de komende jaren blijft afnemen. Vrijkomende agrarische gebouwen kunnen ruimte bieden aan nieuwe gebruiksmogelijkheden, waaronder wonen, werken en kleinschalige verblijfsrecreatie. De uitdaging hierbij is om ruimte te geven aan nieuwe (economische) dragers, maar ongebreidelde groei in het buitengebied te voorkomen. Om het buitengebied vitaal en toekomstbestendig te houden bieden we ruimte aan verandering, mits het de ruimtelijke kwaliteit versterkt, zorgt dat het landelijk karakter behouden blijft en rekening houdt met de agrarische bedrijfszekerheid. De gronden bij stoppende agrarische bedrijven komen niet zomaar ‘vrij’. Wij onderzoeken op welke wijze grondeigenaren te kunnen motiveren om de betreffende gronden in te zetten ter ondersteuning van jonge lokale agrarische bedrijven of voor realisatie van specifieke gebiedsopgaven.

Klimaatadaptatie

We werken aan een klimaatrobuuste leefomgeving met een robuust watersysteem. Om het dekzandlandschap van de Sallandse Weteringen en de Schipbeek/Dortherbeek zo toekomstbestendig mogelijk in te richten, stellen we ook hier de capaciteit van het bodem- en watersysteem centraal. Vanuit de regionale sponsstrategie zetten we samen met het waterschap in het gebied van de Sallandse Weteringen in het bijzonder in op infiltratie en vertragen van de waterafvoer, het vasthouden in de kwel/en brongebieden en vertragen van de waterafvoer. Op basis van de regionale sponsstrategie worden gerichte ingrepen zoals het verbreden en verondiepen van watergangen en het verbeteren van de bodemstructuur onderzocht. De Schipbeek in het zuiden van onze gemeente heeft een vrije lozing op de IJssel; dit betekent zoals gezegd dat bij extreem hoge IJssel waterstanden het water van de IJssel tot circa omgeving Bathmen kan overstromen. Dit vraagt om voldoende ruimte om water te bergen in tijden van extreme neerslag en tijdens extreem hoog water in de IJssel.

Op de lagere gronden stimuleren we agrariërs om voor vormen van landbouw te kiezen die aansluiten bij de incidenteel nattere gronden en bijdragen aan bodemherstel, zoals extensieve veehouderijen op (kruidenrijke) graslanden of (niet milieubelastende) teelten die hiertegen bestand zijn.

Biodiversiteit

We versterken de natuur en biodiversiteit in het landelijk gebied. Dit doen we door waardevolle natuurgebieden te beschermen. Er zijn voor het buitengebied zogenaamde ‘ambassadeursoorten’ benoemd. Dit zijn indicatorsoorten die een graadmeter zijn voor de biodiversiteit. Van het verbeteren van hun leefomstandigheden profiteren ook vele andere soorten van. Invasieve exoten horen daar niet bij. Die bestrijden we zoveel mogelijk. Wel willen we zoveel mogelijk autochtone, streekeigen beplanting aanbrengen en stimuleren. We gebruiken minimaal 75% streekeigen en autochtoon plantmateriaal om lokale ecosystemen te herstellen en te versterken. Buiten de bebouwde kom is inheemse aanplant het uitgangspunt evenals bij bos en haagplantsoen binnen de bebouwde kom. In bepaalde gevallen kan hiervan worden afgeweken (bijvoorbeeld in verband met strooizoutbestendigheid, ruimtegebrek, betreding, et cetera). Daarnaast werken we aan het versterken, uitbreiden en verbinden van ecologische netwerken in het buitengebied. Zo zien we kansen om samen met agrariërs en andere grondeigenaren de groenblauwe ‘dooradering’ (ook wel de natte en droge verbindingszones genoemd) uit te breiden en te verbeteren.

Ten behoeve van de transitie (van lineaire via circulaire) naar een regeneratieve economie, bevorderen we de teelt van lokaal hout en ander biobased materiaal buiten de bestaande natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Voor de teelt van biobased materiaal dat ook bijdraagt aan de biodiversiteit, kiezen we bij voorkeur voor streekeigen of niet-invasieve houtsoorten.

De landgoederen zijn belangrijke dragers van het buitengebied, zowel in uitstraling als in gebruik. Op deze plekken komen zaken als cultuurhistorie, (voedsel) productie, natuurontwikkeling en beleving samen. In samenwerking met eigenaren en andere betrokken partijen zetten we in op duurzaam behoud en doorontwikkeling van de landgoederen. Samen met hen streven we naar een optimaal, rendabel gebruik van de landgoederen, waarbij landgoedbeheer samengaat met het genereren van een maatschappelijke meerwaarde. Zo verkennen we mogelijkheden voor het combineren van functies en bijbehorende verbreding van verdienmodellen, bijvoorbeeld op het gebied van recreatief medegebruik, natuurinclusieve landbouw, klimaatadaptatie (principes sponsstrategie), bosontwikkeling of de ontwikkeling van kleinschalige, bijzondere woonmilieus. De identiteit en biodiversiteit van de landgoederen vormt daarbij het uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Met het oog op het welzijn van onze inwoners en de recreatieve en toeristische potentie investeren we in de belevingswaarde van het landschap. Bij versterking van het landschap pakken we de kansen om mogelijkheden voor recreatieve ommetjes te verbeteren. We werken aan een aantrekkelijk (recreatief) fiets- en wandelnetwerk dat de stad, de kernen en de verschillende landgoederenzones met elkaar verbindt.

Instrumenten zoals vrijwillige kavelruil, een mogelijke regionale grondbank en gebiedsprocessen kunnen ondersteunend zijn in de opgave voor vitaal landelijk gebied waarin ruimte is voor de verschillende opgaven op de juiste plek.

Een belangrijke sleutel om tot invulling van bovenstaande opgave te komen zijn de agrariërs, andere grondeigenaren en partners in het landelijk gebied. Samen met hen willen we toewerken naar een toekomstbestendig landelijk gebied.

Stad- en dorpsrandzones

We koesteren de stads- en dorpsrandzones als vitale schakel tussen stad, dorp en landelijk gebied. Onze ambitie is om deze zones te versterken als multifunctionele, groene overgangsgebieden, waar natuur, water, cultuurhistorie, landbouw en recreatie in samenhang worden ontwikkeld. Recreatieve zonering zorgt voor een goed evenwicht tussen rust en beleving, zodat kwetsbare natuur beschermd blijft, terwijl recreatieve kansen in robuustere delen worden benut. Samenwerking met buurgemeenten, landgoedeigenaren, agrariërs en maatschappelijke organisaties is essentieel om grensoverschrijdende groenstructuren, recreatieve netwerken en wateropgaven op elkaar af te stemmen.

We bieden ruimte voor verandering, mits die bijdraagt aan onze ambities, de ruimtelijke kwaliteit versterkt, het landelijke karakter in zekere mate behoudt en zorg draagt voor groene gebieden en agrarische bedrijfszekerheid. Nieuwe ontwikkelingen staan hier in het teken van natuur- en wateropgaven, stadslandbouw, bijzondere woonmilieus, stimuleren van gezondheid et cetera.

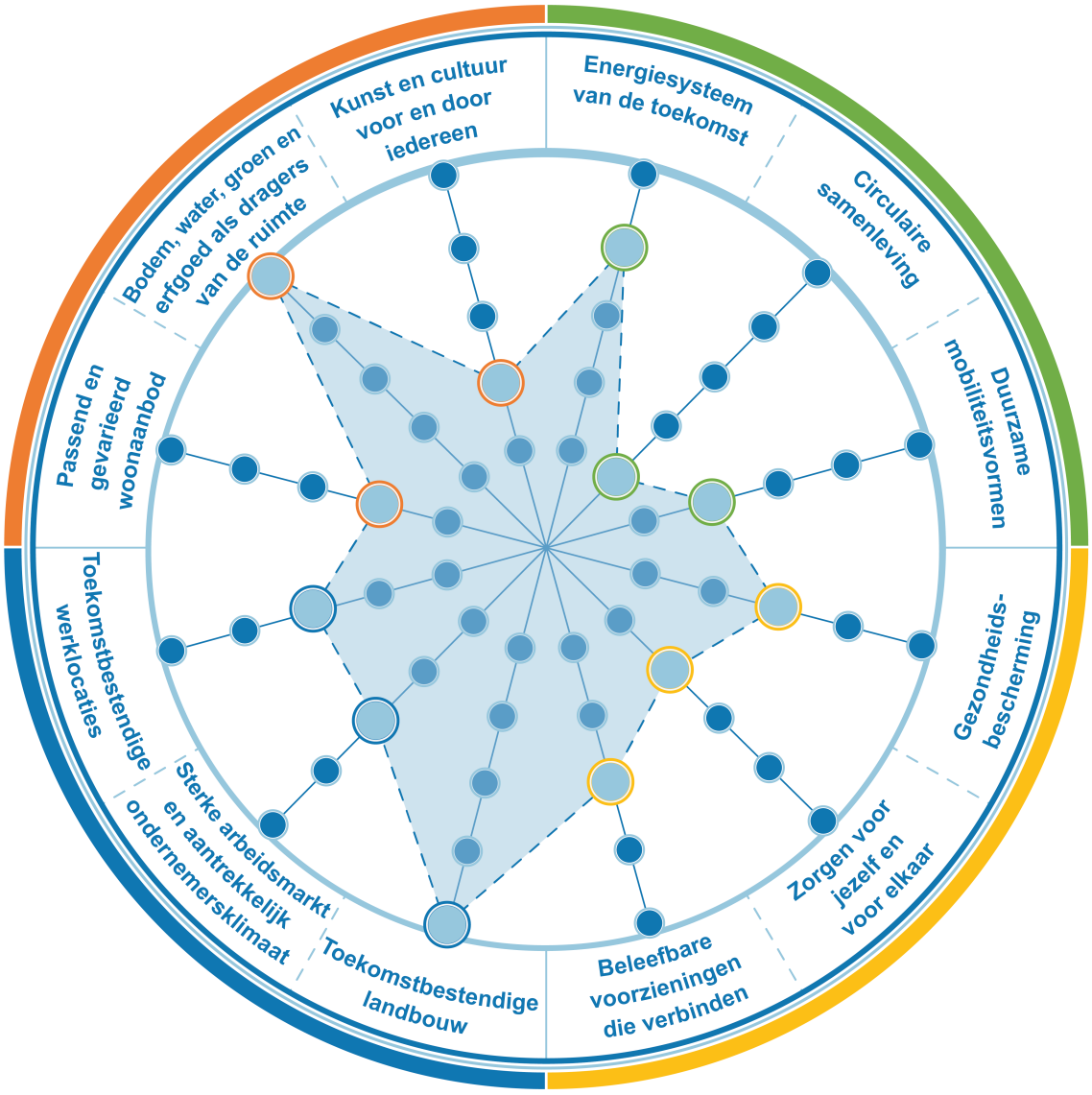
De Zandweteringzone ontwikkelen we verder door als landschapspark in samenhang met toekomstige woningbouwontwikkelingen, zoals de Wechelerhoek en Baarlerhoek, tot een robuust natuur-, recreatie en waterbergingsgebied dat door binnen- en buitenstedelijk gebied loopt. De Zandweteringzone fungeert dan ook als ecologische verbindingszone tussen de stad en het buitengebied. In andere stads- en dorpsranden versterken we groene recreatieve linten, ecologische verbindingen en zichtlijnen naar het landschap, gekoppeld aan veilige fiets- en wandelroutes vanuit de stad en dorpen.

Als de stad uitbreidt, schuift de stadsrandzone automatisch mee. Gezien de nauwe relatie tussen het nieuwe stedelijk gebied zoals in Wechelerhoek, waar concrete plannen liggen voor een nieuw woongebied, en Baarlerhoek, dat op basis van onderzoek kansrijk lijkt voor woningbouw, en de stadsrandzone is het van belang dat de ontwikkeling van de nieuwe stadsrandszone betrokken wordt in het planproces.

Focus
- We werken aan een toekomstgerichte agrarische sector: de landbouw is inherent verbonden met ons landelijk gebied en we ondersteunen de agrarisch ondernemers binnen de landelijke kaders naar een sector die meer in balans is met natuur, water en klimaat.
- We behouden natuur we benutten kansen en zetten ons in voor het versterken van de biodiversiteit.
- We bouwen aan een klimaatrobuust watersysteem.
- We behouden en versterken het veelzijdige (cultuur)landschap.

5.11.3 Afwegingskader

Afwegingskader Toekomstbestendig landelijke gebied



Afwegingskader

Gemeente Deventer

*Toekomstbestendige landbouw ******

De landbouw is inherent verbonden met en van grote waarde voor het Deventer landelijk gebied. Met het oog op gezonde en toekomstgerichte agrarische bedrijven moeten agrarisch ondernemers zich kunnen blijven ontwikkelen om levensvatbaar te blijven. Ze moeten ook passen binnen het karakter en de schaal van het Sallandse landschap. We bekijken de veranderingen in de landbouw, klimaatopgaven en de stikstof- en natuuropgaven in samenhang.

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte ******

Verschillende locaties in dit gebied maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS. We versterken de bestaande groene en blauwe structuren in het landelijk gebied om zo een robuust en klimaatbestendig systeem te creëren. Het omgevingsprogramma Groenblauwe hoofdstructuur bevat een

kaart met locaties en beschrijft tevens welke beoordelingscriteria er zijn voor fysieke ontwikkelingen op locaties die binnen de GBHS vallen. Daarnaast werken we aan het uitbreiden en verbinden van ecologische netwerken in het buitengebied ten behoeve van een robuust netwerk ten faveure van de biodiversiteit. Bij de ontwikkeling van de openbare ruimte reserveren we ruimte voor natuur en bouwen we natuurinclusief. We zetten volop in op het behoud en de versterking van de biodiversiteit.

We streven ernaar archeologische- en erfgoedwaarden te behouden. Het coulisselandschap, de weteringen en de cultuurhistorische waarden met de erven, landgoederen en buitenplaatsen en bijbehorende cultuurhistorische elementen zijn zoals gezegd belangrijk voor de identiteit en beleving van het landelijk gebied. Zij vormen het uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te behouden, werken we mee aan herbestemming van vrijkomende agrarische bebouwing met passende functies. Ook de zandwegen zijn van cultuurhistorisch belang en hebben een beschermde status. Daarom zetten we in op het behoud van het netwerk van onverharde en halfverharde wegen.

De ondergrond van het buitengebied van Deventer bestaat uit hogere oost-west georiënteerde (dek-zand)ruggen met daartussen beekdalen en afvoerloze laagten. Hierdoor is er sprake van een hoge en een lage archeologische verwachting. Omdat dit gebied grotendeels overlapt met de landgoederenzone moet ook met historische archeologie rekening worden gehouden. Waar mogelijk behouden we archeologische waarden door tijdig archeologisch vooronderzoek. Is verstoring niet te vermijden, dan zetten we in op goed onderzoek dat ook als inspiratie kan dienen.

*Energiesysteem van de toekomst ****

We bieden mogelijkheden voor energieproductie in het buitengebied. Zo is langs de snelweg A1 het zoekgebied vastgesteld voor de ontwikkeling van windturbines. Daarnaast faciliteren wij, zover dat binnen de landelijke en provinciale kaders kan, de ontwikkeling van zon op veld. De ontwikkeling van zon wordt daarnaast specifiek verkend langs de A1 in het kader van het Rijksprogramma Energie op Rijksgronden. Bij grootschalige zon- en windprojecten streven we naar minimaal 50% lokaal eigendom.

In de noordelijke helft van de gemeente is er potentie voor ondiepe geothermie. Vanwege reserveringen voor toekomstige drinkwaterwinning is het echter niet toegestaan om in Deventer geothermie te ontwikkelen. Samen met de provincie Overijssel wordt verkend of de samenloop van drinkwaterwinning en geothermie veilig en verantwoord kan, zodat geothermie alsnog kan worden ingezet om de gebouwde omgeving te verduurzamen.

Om de elektrificatie van het energieverbruik op te vangen wordt het elektriciteitsnet verzwaard. Hiervoor is bij Baarlerhoek ruimte gereserveerd voor een derde hoogspanningsstation. Ook is er ruimte nodig voor een nieuw hoogspanningsstracé vanaf Harculo naar Baarlerhoek. Om nieuwe en bestaande hoogspanningsnetten minder zichtbaar te maken wordt onderzocht of deze ondergronds kunnen worden gebracht.

Bij de ontwikkeling van energieprojecten in het buiten gebied houden we rekening met de bestaande waardes en functies, zoals het Natuurnetwerk Nederland, Natura 2000-gebieden, landschappelijke waardes en bestaande landbouwgronden. We onderzoeken welke functies goed met elkaar gecombineerd kunnen worden, zoals een windmolen in grasland of natuurinclusieve zonnevelden.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden ***

Recreatie en toerisme

We bevorderen actief duurzame en kleinschalige groei van toerisme en recreatie in het buitengebied, met ruimte voor vernieuwende concepten, die passen bij het buitengebied. We bieden ruimte aan kleinschalige kwalitatieve verblijfsaccommodaties waarbij we open staan voor creatieve en vernieuwende concepten, mits die bijdragen aan de ‘kwaliteitsimpuls groene omgeving’. Ook moeten de maat en schaal en het 'hinderprofiel' passen bij het landelijke karakter van het buitengebied. Bij hotelontwikkelingen gaat het mede daarom zeker om minder dan 25 kamers. Bij accommodaties is zowel een sanitair- als een keukengedeelte toegestaan.

We bieden ruimte voor kleinschalige kwalitatieve verblijfsaccommodaties waarbij we open staan voor creatieve en vernieuwende concepten, mits het bijdraagt aan de kwaliteitsimpuls groene omgeving. Bij accommodaties is zowel een sanitair- als een keukengedeelte toegestaan.

Het buitengebied leent zich voor het vergroten van het leisureaanbod. De focus ligt vooral op kleine aanbieders, maar ook een grotere aanbieder, bijvoorbeeld gericht op ‘outdoorleisure’, sluiten we op voorhand niet uit. De belangrijkste voorwaarde is dat de schaal past bij het Buitengebied en de impact beperkt is.

Voor het buitengebied geldt in principe hetzelfde als voor de dorpen met inachtneming van het volgende. Er zijn hier vooral kansen in hergebruik van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen. Verder dient het initiatief aan te sluiten bij het karakter, de sfeer en de beleving van het buitengebied.

Plattelandskamers in bestaand gebouw

Plattelandskamers (maximaal vijf en maximaal 50 m^2 per kamer) zijn momenteel toegestaan op agrarische bedrijven en als zodanig in het omgevingsplan aangeduide voormalige agrarische bedrijven. Bij woningen is maximaal één plattelandskamer toegestaan. Deze bestaande mogelijkheden voor plattelandskamers voorzien in een behoefte en koesteren we daarom. Wel willen we de regeling wat verruimen. Denk aan zowel een keuken- als een sanitair gedeelte toestaan en maatwerk per initiatief qua grootte van de plattelandskamer. Mits goed gemotiveerd kan van de maat van maximaal 50 m2 worden afgeweken.

Overnachtingsaccommodatie in nieuw gebouw

Het realiseren van één of meerdere overnachtingsaccommodaties (maximaal drie mits het erf dit aantal kan dragen en maximaal 50 m^2 per accommodatie) in nieuw te bouwen gebouwen bij een (voormalig) agrarisch bedrijf staan we toe. Meestal is dit op of in de buurt van het erf. Iets verderaf gelegen kan ook. Denk aan een natuurhuisje. Het initiatief moet een meerwaarde hebben voor het aanbod verblijfsrecreatie.

Campings en minicampings

In het buitengebied van onze gemeente is het mogelijk om bij diverse bestemmingen zoals 'Agrarisch' en 'Wonen' een minicamping als nevenfunctie te realiseren (maximaal 25 standplaatsen) die in de kampeerperiode 15 maart t/m 31 oktober aanwezig en in gebruik mogen zijn. Voor het realiseren van een volwaardige camping, meer dan 25 standplaatsen en/of ook buiten het kampeerseizoen, is een wijziging in het omgevingsplan van de functie naar 'Verblijfsrecreatie' nodig.

Het aanbod van campings en minicampings is redelijk op peil. Erg divers is het aanbod niet. Meestal wordt alleen een campingplaats aangeboden en geen gebruiksklare huuraccommodatie, maar het voldoet absoluut aan een behoefte. Ook is er op de (mini)campings voldoende ruimte voor campers, een sterk groeiende markt. Een bepaalde groep camperaars heeft echter ook behoefte om met de camper te overnachten buiten de reguliere kampeerterreinen. Als er initiatieven vanuit de markt komen om dit te realiseren, werken we hier in principe aan mee, mits ze passend zijn.

Grootschalig initiatief verblijfrecreatie

We streven geen grootschalig initiatief op gebied van verblijfsrecreatie na. Als er zich echter een grootschalig initiatief aandient, wordt bekeken of en onder welke voorwaarden hier eventueel medewerking aan kan worden verleend. Het moet goed onderbouwd zijn en in te passen zijn, rekening houdend met de schaal en het karakter van ons landelijk gebied. Dit betreft maatwerk.

*Gezondheidsbescherming ****

Op basis van landelijke regels zorgen we in het buitengebied voor een goede kwaliteit van het milieu en voorkomen we overlast zoals geluid, geur en fijnstof. Voor geluid is van belang dat er sprake is van afwisselend landelijk gebied met veel agrarische activiteiten, maar ook stille landelijke gebieden en gebieden voor extensieve recreatie. We willen bij het toelaten van geluidgevoelige gebouwen en of activiteiten die geluid veroorzaken, rekening houden met deze bestaande akoestische omgevingskwaliteit. We streven ernaar deze kwaliteit te behouden door het reguleren van nieuwe, milieubelastende activiteiten in het omgevingsplan. Voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en spuit(vrije)zones volgen we de landelijke ontwikkelingen. In waterwin- en infiltratiegebieden zijn bijvoorbeeld alleen activiteiten toegestaan die verband houden of samengaan met de drinkwatervoorziening.

*Toekomstbestendige werklocaties ****

Ook in het buitengebied is ruimte voor ontwikkeling als het gaat om ruimte voor niet-agrarisch werken, al zal dat overwegend kleinschalig zijn. Hier zien we onder andere kansen voor het hergebruik van vrijkomende agrarische (bedrijfs)bebouwing (VAB). Zeker nabij de kernen en in de stadsrandzone bieden deze locaties vestigingsruimte voor lokaal gebonden en -georiënteerde bedrijven en instellingen die op hun huidige locatie uit hun jasje groeien of door woningbouw in 'de knel' komen te zitten.

In de zoektocht naar ruimte voor een nieuw bedrijventerrein zullen meerdere potentiële locaties worden verkend. Lettende op de eerder benoemde randvoorwaarden die aan dit nieuwe terrein worden gesteld, zullen hiervoor ook locaties in het landelijk gebied in beeld kunnen komen. Deze verkenning vindt in een

separaat traject plaats en zal na afronding middels een actualisatie in de omgevingsvisie worden opgenomen.

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat ****

De werkgelegenheidsfunctie van het landelijk gebied komt met name voort uit de agrarische sector en aanverwante ketenbedrijvigheid, al dan niet in combinatie met recreatieve en toeristische concepten.

Het landelijk gebied is daarnaast een potentieel interessante locatie voor bijzondere vormen van werkgelegenheid door de ruimte, rust en meer 'afgezonderde' karakter ten opzichte van meer stedelijk gelegen werklocaties. Denk aan (bijzondere) maatschappelijk relevante functies met toegevoegde waarde voor Deventer.

*Kunst en cultuur voor en door iedereen ***

Cultuur kan het landelijk gebied niet alleen mooier en betekenisvoller maken, maar ook economisch sterker en sociaal hechter. We gaan verkennen of we in de stads- en dorpsrandzone (meer) ruimte kunnen bieden aan evenementen. Ruimte voor (creatieve) makers zou in bijvoorbeeld vrijkomende agrarische bebouwing gevonden kunnen worden. Ook is het denkbaar dat landgoederen een zekere invulling als creatieve broedplaats kunnen krijgen.

*Passend en gevarieerd woningaanbod ***

Wonen vindt primair plaats binnen de stad en de dorpen in onze gemeente. Het toevoegen van woningen in het landelijk gebied is niet helemaal uitgesloten. Het is alleen geen doel op zich, maar een middel om andere opgaven te realiseren, bijvoorbeeld om verrommeling en ondermijning tegen te gaan als agrarische bebouwing vrijkomt (rood-voor-rood). Kaders hiervoor zijn beschreven in 'Kansen uit Buiten'.

Het realiseren van de gemeentelijke woningbouwopgave vraagt om een combinatie van binnenstedelijke ontwikkeling en uitbreiding in het landelijk gebied. Dit betekent dat ook uitbreidingslocaties buiten de bestaande bebouwde contouren, in het huidige landelijk gebied, in beeld zullen komen.

De uitbreiding van de stad geven we vorm op basis van de leidende principes, zoals verwoord in hoofdstuk 3. We zien daarbij water, bodem, landschap en stad als een samenhangend systeem. We bouwen voort aan de historische gelaagdheid, ruimtelijke kwaliteit en samenhang. We kiezen voor de nabije en verbonden gemeenschap (15-minutenstad). Het gebied Baarlerhoek is in beeld als toekomstige woningbouwlocatie. Uit de ruimtelijke verkenning blijkt deze locatie van de onderzochte locaties het meest kansrijk voor woningbouw tot 2035. We onderzoeken hoe de principes uit hoofdstuk 3 toegepast kunnen worden op deze locatie, rekening houdend met de bestaande opgaven en waarden in het gebied.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar ***

Gezien de grote afstand tot de voorzieningen is men van oudsher al sterk op elkaar aangewezen. Noaberschap is dan ook een groot goed in het landelijk gebied. Dit koesteren en facilitairen we. Een mooi voorbeeld hiervan is het lokale initiatief voor het museum Averlo-Frieswijk-Schalkhaar dat ook een belangrijke huiskamerfunctie heeft voor de gemeenschap.

Steeds meer bewoners uit 'de (rand)stad' weten het buitengebied als aantrekkelijke woonlocatie te vinden. We zien dat dit het bestaande sociale weefsel onder druk kan zetten.

Veel bewoners zijn al generaties lang geworteld in hun omgeving. Door mogelijkheden te bieden voor (pre-)mantelzorgwoningen op het erf kan er een waardevolle wisselwerking plaatsvinden tussen de verschillende generaties.

*Duurzame mobiliteit ***

De mogelijkheden voor het regulier openbaar vervoer in het buitengebied zijn beperkt. Er ontstaan alternatieven, zoals deelauto's en de door vrijwilligers gereden buurtbus. We proberen dergelijke initiatieven te stimuleren en faciliteren. Daarnaast bevorderen we het fietsgebruik door te investeren in de fietsveiligheid en het optimaliseren van utilitaire en recreatieve fiets - verbindingen. Dit geldt met name voor de verbinding tussen het platteland en de stad.

Met uitzondering van de belangrijkste ontsluitingswegen (N337, N348, N344) zetten we bij de infrastructuur in het buitengebied verblijfskwaliteit voorop. We ontmoedigen daarom doorgaand verkeer op het onderliggende wegennet en houden zo veel mogelijk vast aan 60 km/uur als maximumsnelheid. Met het oog

op de cultuurhistorische waarde zijn we zoals gezegd terughoudend in het verharden van zandwegen van wege hun cultuurhistorische en ecologische waarde.

We besteden specifieke aandacht aan de dimensionering en verkeersveiligheid van plattelandswegen. De schaalvergroting in de landbouw zorgt voor grotere machines. Ze passen soms maar moeilijk op de wegen met hun karakteristieke boombeplanting. Dit vraagt om verkeersoplossingen op maat, waarbij we ook het belang van landschap, natuur en cultuurhistorie meewegen. Dat kan betekenen dat grote voertuigen andere routes moeten nemen, of dat het nodig is gescheiden fietspaden aan te leggen.

*Circulaire samenleving **

In het landelijk gebied bevorderen we hergebruik van organische reststromen en circulaire energieopwekking. Dit betekent zo min mogelijk verspilling, optimaal hergebruik en sluiten van kringlopen. We maken mogelijk dat agrarische ondernemers kunnen transformeren naar een circulaire bedrijfsvoering, zoals naar biobased productie of gewassenteelt. We verbinden circulaire landbouw met lokale voedselstrategieën, lokale vezelverwerking en korte ketens.

5.12 Rivierenlandschap

5.12.1 Identiteit en kwaliteit

De IJsselzone betreft het buitendijkse gebied van de gemeente: de rivier de IJssel en de uiterwaarden en de voormalige buitendijkse gebieden zoals het Stadsland. De IJssel vormt een belangrijke en zichtbare groenblauwe ader met een dynamiek in waterstanden en een aantrekkelijk landschap met een afwisseling van water en graslanden.

In de IJsselzone vindt men naast de IJssel waardevolle natuurgebieden met bijzondere flora en fauna. Delen van de uiterwaarden vormen een belangrijk rust- en foerageergebied voor watervogels, doortrekkende vogelsoorten en andere dieren. De uiterwaarden kennen dan ook een beschermde status (Natura 2000 en NNN).

De voormalige uiterwaard Stadsland is door de aanleg van een nieuwe dijk in 1995 binnendijks komen te liggen. Het gebied is nog goed herkenbaar als uiterwaarde met de daarbij behorende landschappelijke en ecologische waarden.

Langs de IJssel wordt de geschiedenis van de gemeente zichtbaar. De eerste bebouwing van de stad vond plaats op twee rivierduinen. Diverse elementen zoals het historische stadsfront met het Worplantsoen aan de andere zijde, Bolwerksmolen, de dijken, haven en sluizen, landgoed Rande en Keizersrande vertellen het verhaal van de plek.

Een groot deel van het Rivierenlandschap kan ook als onderdeel van de stadsrandzone worden beschouwd. De ligging van de stad aan de IJssel met al zijn kwaliteiten trekt veel inwoners naar dit gebied om te recreëren en te beleven. De groene en waterrijke omgeving van de IJsselzone heeft een aantrekkende werking op inwoners en bezoekers van de historische stad en inwoners uit de omliggende wijken. De beleving van de IJssel en het recreatief medegebruik van de IJssel en uiterwaarden is een belangrijke kwaliteit. Aan de westzijde is het Worpplantsoen, camping, natuurspeelplaats Woeste Willem en het Deventer stadsstrand met het pontje met de binnenstad verbonden. Aan de stadse zijde vormen het Pothoofd, de Wellekade, de uiterwaarden met de Zandweerdsplas met roei- en motorboot faciliteiten een aantrekkelijk gebied om te recreëren.

Aan weerszijden van de IJssel wordt zowel buiten- als binnendijks landbouw bedreven. Extensieve melkveebedrijven, een kleine wijngaard en zelfs een waterbuffelboerderij vormen hier een gevarieerd agrarisch landschap dat nauw verweven is met de rivier en haar dynamiek. Het agrarisch gebruik van het buitendijkse gebied vraagt om een zorgvuldig evenwicht. De landbouwpraktijken sluiten vaak aan bij de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van de IJssel. Extensieve veehouderij zorgt bijvoorbeeld voor open weiden en bloemrijke graslanden die waardevol zijn voor weidevogels, terwijl kleinschalige akkers ruimte laten voor akkervogels en insecten. Ook het houden van waterbuffels laat zien hoe ondernemers inspelen op de natte omstandigheden van de uiterwaarden met de uitdagingen van een Natura 2000-gebied en de opgaven vanuit waterveiligheid.

Zo ontstaat er een rivierenlandschap waar waterveiligheid, natuurontwikkeling, recreatie en landbouw samengaan. Deze verwevenheid maakt het gebied uniek en van grote waarde, zowel voor de biodiversiteit en de beleving van het rivierenlandschap.

5.12.2 Koers

We werken aan een klimaatrobuuste leefomgeving. In de IJsselzone is het buitendijkse gebied primair voor riviergebonden functies en de veilige afvoer van de fluctuerende waterstanden.

De ligging van de stad in de nabijheid van een smal deel van de rivier (flessenhals) vraagt om meer ruimte voor de rivier om ook in de toekomst bij hoge rivierstanden het water veilig af te voeren. In de zomer is de opgave juist om voldoende water in de IJssel te hebben om verdroging van natuur en landbouw tegen te gaan en de bereikbaarheid van de haven te waarborgen. Om Deventer en de regio in de toekomst te beschermen tegen grotere hoeveelheden rivierwater van de IJssel, ligt er bij Deventer een ruimtelijke reservering voor extra binnendijkse ruimte voor de IJssel (bypass) vanuit het programma Ruimte voor de Rivier 2.0 van de Rijksoverheid. Samen met onze partners rijk, provincie, waterschappen en buurgemeenten onderzoeken we de komende jaren of de ruimtelijke reservering voor extra ruimte voor de IJssel hand in hand kan gaan met de realisatie van een nieuwe woonwijk (Stadsland) en de ontwikkeling van een aantrekkelijk uitloopgebied tussen Twello en de Deventer.

We zijn zuinig op de natuurlijke kwaliteiten die de IJssel en haar uiterwaarden onze gemeente bieden. Voor grote delen van de uiterwaarden zijn vanuit Europese en nationale wetgeving diverse doelen op het gebied van behoud en versterking van de natuurkwaliteiten gesteld (Natura 2000). We vinden het belangrijk om bij te dragen aan de realisatie van deze doelstellingen. Zo zetten we in samenwerking met Stichting IJssellandschap in op behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke habitats in deze zone. In het bijzonder gaat daarbij aandacht uit naar de natuurgebieden Bolwerksplas, Ossenwaard en Keizersrande met de rijke variëteit aan flora en fauna en de zeldzame soorten die het gebied herbergt.

De groene en waterrijke omgeving van de IJsselzone heeft een aantrekkende werking op inwoners en bezoekers van de historische stad en inwoners uit de omliggende wijken. Ons uitgangspunt voor 2050 is een voelbare, zichtbare en functionele verbinding tussen de IJssel en de woon- en leefomgeving, voor inwoners en bezoekers. Zo kan het IJsselfront langs de Zandweerd, Binnenstad tot aan de A1 een aantrekkelijk gebied worden en aangesloten zijn op recreatieve fiets- en wandelroutenetwerken. Een goed evenwicht tussen rust (zeker in het broedseizoen) en reuring is het uitgangspunt. Samen met stichting IJssellandschap maken we een zonering voor de IJsselzone.

We maken werk met werk en zoeken naar koppelkansen om ingrepen mee te nemen bij de geplande dijkverzwaring vanuit het Hoogwaterbeschermingsprogramma (HWBP) die voor na 2030 op de planning van de waterschappen staat. Te denken valt aan de herinrichting van de Rembrandkade/IJsselkade, De Welle en de ontwikkeling van de Deventer haven met de opgaven voor de Bernardsluis. Aan de westzijde is de dijkverzwaringsopgave gekoppeld aan de verkenning voor wonen op het Stadsland.

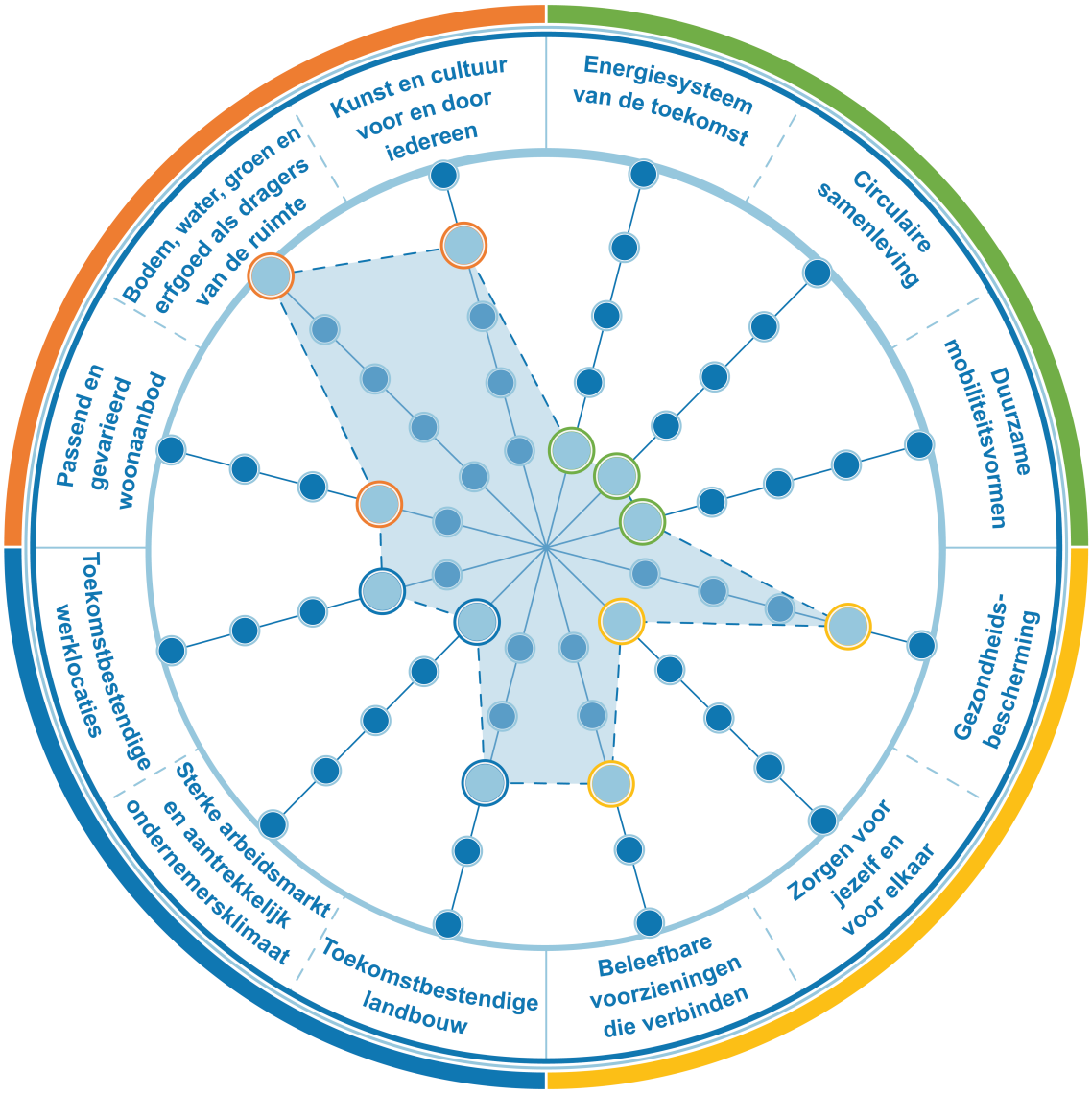
Voor nieuwe initiatieven op het gebied van recreatie vormt de draagkracht van het natuurlijke systeem maar ook het beschermde stadsgezicht het vertrekpunt. Dit betekent dat recreatiemogelijkheden in balans moeten zijn met de kansen voor natuurbehoud en -ontwikkeling en de aanwezige cultuurhistorische waarden.

We zien kansen voor de aanwezige agrariërs om de lopende initiatieven voor natuurinclusieve landbouw verder door te ontwikkelen en zo de al bestaande verwevenheid van landbouw, natuur en water nog verder te versterken. Een voorbeeld hiervan is het beschermen en versterken van de Bolwerksweiden als weidevogelgebied door actief weidevogelbeheer.

Focus
- Robuust watersysteem ten behoeve van waterveiligheid, bevaarbaarheid en ter voorkoming van verdroging.
- Natuurversterking.
- Beleving van de stad aan de rivier.

5.12.3 Afwegingskader

Afwegingskader Rivierenlandschap



Afwegingskader

Gemeente Deventer

*Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte ******

Verschillende locaties in het rivierenlandschap maken deel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Daarin is beschreven welke beoordelingscriteria en voorwaarden er zijn voor fysieke ontwikkelingen binnen de GBHS. In de IJsselzone is het buitendijkse gebied primair voor riviergebonden functies en de veilige afvoer van de fluctuerende waterstanden. De IJssel met z'n uiterwaarden is vanwege de hoge en nationaal belangrijke natuurwaarden aangemerkt tot N2000 gebied en op een aantal plekken als Natuur Netwerk Overijssel. Dat betekent dat natuurbelangen veelal prioriteit hebben, naast de waterveiligheid en doorstroming van de rivier. Het beheer van de gebieden is hierop afgestemd.

Vanuit ecologie is het zeer wenselijk om de natuurwaarde te herstellen van het waardevolle rivierenlandschap door de aanplant van nieuwe landschapselementen zoals bijvoorbeeld struweelheggen of kenmerkende ooibossen binnendijks te stimuleren. Soortenbescherming heeft hier een belangrijke plek. Door het laten toenemen van de benoemde ambassadeurssoorten uit het biodiversiteitsplan zullen vele andere

soorten daar ook beter gedijen aangezien de aangewezen ambassadeurssoorten indicatoren zijn voor de biodiversiteit. Invasieve exoten horen daar niet bij, die willen we zoveel mogelijk bestrijden. We brengen zoveel mogelijk autochtone, streekeigen beplanting aanbrengen. We gebruiken minimaal 75% streekeigen en autochtoon plantmateriaal om lokale ecosystemen te herstellen en te versterken. Buiten de bebouwde kom is inheemse aanplant het uitgangspunt evenals bij bos en haagplantsoen binnen de bebouwde kom. In gevallen kan hiervan worden afgeweken (bijvoorbeeld in verband met strooizoutbestendigheid, ruimtegebrek, betreding et cetera).

Het gehele gebied maakt onderdeel uit van de Groenblauwe Hoofdstructuur. Het omgevingsprogramma Groenblauwe hoofdstructuur bevat een kaart met locaties en beschrijft tevens welke beoordelingscriteria er zijn voor fysieke ontwikkelingen op locaties die binnen de GBHS vallen

De ambitie is om nieuwe ontwikkelingen bij de kwaliteiten aan te laten sluiten De historische relatie tussen het stedelijk gebied/de stad en het open, rivierenlandshap als groenblauwe tegenhanger is kenmerkend voor ontwikkeling en stadsbeeld/kenmerken van Deventer (hoog en droog en rondom oude verbindingsstructuren- met concentrisch liggen centrum in vergelijking de meer algemeen bekende opbouw van steden). Het Rijksbeschermd stadsgezicht reikt over de rivier en het monumentale worpplantsoen met de openheid van de Melksterweide, de Bolswerkmolen is een belangrijke kernkwaliteit.

De vlechtende en meanderende IJssel heeft in dit gebied vrijwel alle archeologische resten voor de late middeleeuwen opgeruimd. Wel moet op sommige plekken op grotere diepte rekening worden gehouden met watergebonden archeologie zoals scheepsresten en zijn op geringere diepte archeologische resten uit de historische periode(n) aanwezig. De locaties van archeologische resten uit de historische perioden zoals steenbakkerijen, vestingwerken zijn veelal goed bekend zodat ze kunnen worden ontzien of zelfs als inspiratie gebruikt. Bij hele grote en diepe ingrepen moet met complexe archeologische resten zoals scheepsresten rekening worden gehouden. De omgang hiermee is altijd maatwerk.

*Beleefbare voorzieningen die verbinden ****

In het gebied aan de westzijde (Worpkant) van de IJssel tussen de spoor-en Wilhelminabrug zijn de Stadscamping Deventer, een hotel, het pontje, stadsstrand met horecagelegenheid en een belangrijke parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers van de binnenstad te vinden. Dit zijn waardevolle voorzieningen voor Deventer, met name voor de (beleving van de) historische binnenstad en de binding hiervan met De Hoven (de Worp) en het Worpplantsoen aan "de overkant".

Als unieke, onderscheidende plek binnen de IJsselzone, willen we beleving hier dan ook koesteren en faciliteren. Randvoorwaardelijk is dat functies en activiteiten hand in hand blijven gaan met de groene en blauwe waarden van het gebied en qua maat en schaal passend blijven in de omgeving, rekening houdende met het groene karakter en zicht van en naar het historische IJsselfront van de binnenstad. Daarnaast en blijft ook in de Jachthaven (Zandweerdhaven) een horecagelegenheid mogelijk.

Het concept 'De Rivier, je kunt er niet omheen' biedt een inspirerend kader voor toeristische ontwikkeling en bewustwording. Het doel is om de unieke watergerelateerde verhalen van de IJsselvallei en omliggende regio's toeristisch-recreatief te ontsluiten en verder te ontwikkelen. Als gemeente nemen we actief deel aan dit initiatief en onderzoeken we voortdurend nieuwe kansen om de beleving van de IJssel te vergroten, zowel voor bezoekers als voor onze inwoners.

*Gezondheidsbescherming *****

In het Rivierengebied staat behoud en ontwikkeling van natuurwaarden duidelijk voorop. Er is sprake van stille landelijke gebieden met een beschermde Natura 2000 status die ook een functie hebben voor extensieve recreatie. Verspreid is ook sprake van extensieve agrarische activiteiten. De recreatiemogelijkheden in het Rivierenlandschap zijn van belang voor de gezondheidsbevordering voor de bewoners van Deventer: het is een uitvluchtmogelijkheid voor bewoners die op zoek zijn naar rust, stilte en gezonde lucht. We streven we zoveel mogelijk naar behoud van de goede kwaliteit van de fysieke leefomgeving, behoud van stilte en duisternis en het voorkomen van milieubelastende activiteiten die bijvoorbeeld geluid, geur en luchtverontreiniging veroorzaken.

*Kunst en cultuur voor en door iedereen *****

De IJsselbiënnale is een tweejaarlijkse internationale buitententoonstelling met prikkelende kunstwerken in het landschap en laat zien hoe cultuur goed samen kan gaan met natuurwaarden in een continu veranderd rivierenlandschap. Dit willen we blijven faciliteren.

*Passend en gevarieerd woningaanbod ***

Buitendijks zijn er geen mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. Wel verkennen we of er mogelijkheden zijn voor woningbouwontwikkeling op het Stadsland in combinatie met de ontwikkeling van een bypass voor de IJssel of een landschappelijk gebied met waardevolle natuur, cultuur en landschappelijke waarden tussen de bebouwing van Twello en Deventer. We doen dat op het moment dat het Rijk kiest voor ingrijpen met de realisatie van de bypass. Er wordt dan al ingegrepen in het open landschap en het biedt ons grote kansen voor duurzaam bouwen aan de nabijne stad. Daarnaast zijn er binnendijks mogelijkheden voor wonen als middel om andere doelen te bereiken.

*Toekomstbestendige landbouw ****

Binnen het Rivierenlandschap is er ruimte voor natuurinclusieve landbouw, passend bij de kwaliteiten en opgaven van de IJsselzone.

*Toekomstbestendige werklocaties ***

Naast een belangrijke ecologische en een recreatieve functie, heeft de IJssel ook een belangrijke economische functie als vaarweg. De IJssel verbindt de beroepshaven van Deventer (Port of Deventer) met andere binnenhavens in Overijssel en Noordzeehavens. We zetten ons in voor de bevaarbaarheid van de IJssel en bereikbaarheid van de bedrijven gelegen in de haven van Deventer door het toekomstbestendig maken van de Prins Bernhardsluis.

*Energiesysteem van de toekomst **

De gebouwde omgeving wordt aardgasvrij. De IJssel kan een mogelijke warmtebron zijn voor een warmtenet in een aangrenzende buurt.

*Circulaire samenleving **

We zetten in op goede bereikbaarheid over water zodat meer watergebonden bedrijven zich in Deventer vestigen en we een bijdrage kunnen leveren aan de circulaire economie. Het vervoer over water levert een lagere CO_2-uitstoot dan vervoer over de weg. Randvoorwaardelijk is wel de bevaarbaarheid van de rivieren en kanalen.

*Duurzame mobiliteit **

We zetten in op een goede bevaarbaarheid van de IJssel. Het vervoer over water levert een lagere CO_2-uitstoot dan vervoer over de weg.

*Zorgen voor jezelf en voor elkaar **

Voor deze opgave hebben we geen ambities of specifieke inspanning in het gebied.

*Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat **

De kwaliteit en beleving van de IJssel heeft een katalyserende werking voor de recreatieve en toeristische mogelijkheden op en rondom de rivier en draagt daarmee bij aan de werkgelegenheid.

5.13 Gebiedsprogramma Centrum & Schil

In het gebiedsprogramma Centrum & Schil is structuur en samenhang aangebracht in de diverse lopende ontwikkelingen en geplande opgaven en maatregelen binnen Centrum & Schil. Het programma geeft voor inwoners van de stad inzicht in welke maatregelen zijn voorzien en geeft houvast bij het gestructureerd uitvoering geven aan alle opgaven. De ambities met de daarbij behorende maatregelen zijn vertaald in een investerings- en uitvoeringsprogramma met maatregelen waardoor een integraal beeld ontstaat van de uitvoeringstaken waarvoor de gemeente staat in Centrum & Schil. Doordat het programma jaarlijks wordt gemonitord en zo nodig bijgesteld blijft de focus helder en kan op maat worden gestuurd op de realisatie van de opgaven en maatregelen.

Verdichten in Centrum & Schil

Deventer kiest voor groei in de bestaande stad. We richten ons daarbij op bestaande kwaliteiten van de stad en de nabijheid van werk en voorzieningen. Daarom verdichten we ook in Centrum&Schil: het gebied

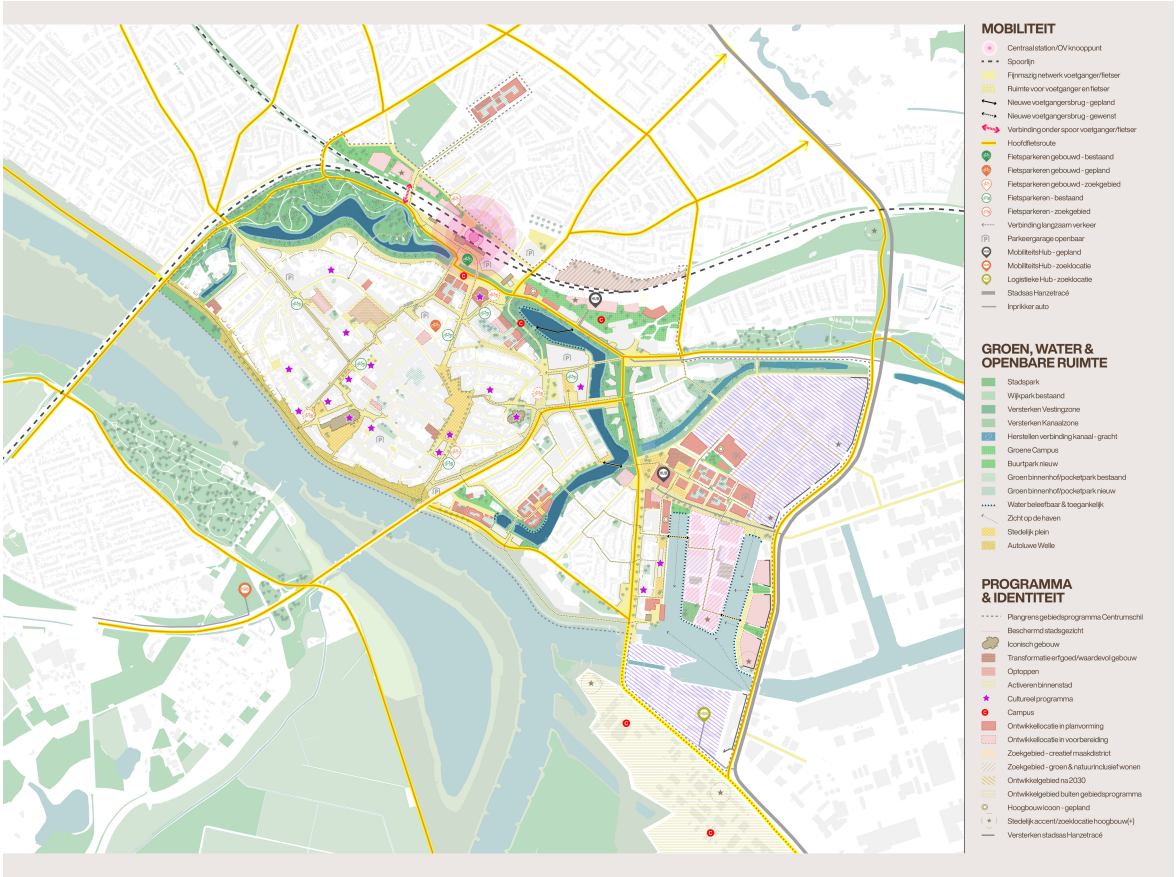
rondom het station, de historische binnenstad en de schil daar omheen. Hier creëren we aantrekkelijke en toekomstbestendige woon- werkmilieus op loopafstand van station en centrumvoorzieningen.

De binnenstad naar buiten

Met de huidige schaal en maat van onze compacte en overzichtelijke binnenstad is duidelijk dat de beschikbare ruimte hier onder druk komt te staan. Deventer wordt een grotere stad en daar hoort een grotere huiskamer bij. Om de verschillende opgaven voor de binnenstad de ruimte te geven (toenemende drukte te spreiden, parkeren, vergroenen, klimaatadaptatie, leefbaarheid en energie), wordt nadrukkelijker gekeken naar de gebieden aan de buitenzijden van de Buitengracht: deze gaan meer meedoen.

De invloedssfeer van de binnenstad wordt groter en daarmee zullen de grenzen ervan verschuiven; de binnenstad treedt naar buiten. Het centrumgebied van Deventer reikt stukje bij beetje verder dan de bekende historische binnenstad binnen de grachten. Afgelopen jaren hebben meerdere nieuwe ontwikkelingen de sprong over de Buitengracht gemaakt. De binnenstad zelf biedt aan steeds meer functies een plek: wonen, detailhandel, horeca, cultuur, ambachten, werken.

Gebiedsprogramma centrum & schil



Gebiedsprogramma

Gemeente Deventer / KuiperCompagnons

In deze dynamische schil rondom het centrum is de laatste jaren een toename van grote en complexe gebiedsontwikkelingen zichtbaar die een schaalsprong maken ten opzichte van de schaal en maat van de binnenstad. De schil rondom het centrum (met het stationsgebied, Bergweide 3, Roto-Kwartier en Havenkwartier) wordt grotendeels getransformeerd tot gemengde woon-/werkwijken als aantrekkelijke en dynamische vestigingsplaatsen voor innovatieve en creatieve bedrijven en de kenniseconomie. Met het toevoegen van woningen sturen we op behoud en aantrekken van 'young professionals', studenten, creatieve stedelingen en praktisch geschoolden. Transformaties van verouderde en in onbruik geraakte werkgebieden hebben in dit gebied geleid tot nieuwe en succesvolle woon-werkmilieus, waaronder het Havenkwartier en in de nabije toekomst Senzora, Sluiskwartier, stadscampus De Kien en het voormalige Roto-Smeetsgebied.

We sturen op een economisch sterke Centrum&Schil, waar de kantorenmarkt zich concentreert in het stationsgebied met Stadscampus De Kien. Na 2030 is hier ruimte voor groei en verdichting. Ook in het Roto-kwartier voegen we kantoorruimte toe. Bij kantorenlocaties met minder toekomstperspectief zetten we in op (gedeeltelijke) transformatie, waarbij de nieuwe (werk)functie wel passend moet zijn binnen het profiel van het gebied.

De toevoeging van een rijke mix van woningen, werkplekken en voorzieningen met behoud van erfgoed heeft hier geleid tot het begin van een levendig binnenstedelijk gebied op loopafstand van de binnenstad en station. De komende jaren worden meer dan 2000 woningen en 1000 banen toegevoegd.

Zo krijgt Centrum & Schil een grote betekenis als plek van ontmoeting in de stad. Centraal gelegen, op loopafstand van station en binnenstad en goed bereikbaar vanuit de wijken en omliggende kernen. Verdere verdichting en functiemenging in Centrum&Schil én transformatie van het stationsgebied tot een multifunctionele Stadscampus en bovenregionaal OV- knooppunt dragen zo sterk bij aan de groeiambities van de stad én de regio Stedendriehoek.

Bestaande kwaliteiten van de binnenstad gebruiken we als principes voor verdichting in de Centrum & Schil. We versterken de levendigheid van de binnenstad met het vergroten en stimuleren van ontwikkelruimte voor functies die de binnenstad kunnen versterken, zowel in het uit te breiden dwaalmilieu als in de schil rondom de historische binnenstad gelegen.

Focusgebieden

Het gebiedsprogramma biedt een kader voor verdere uitwerkingen van ruimtelijke en programmatische opgaven in vier focusgebieden:

- Historische binnenstad
- Vestingzone
- Stadscampus de Kien
- Werkgebieden in ontwikkeling

In deze focusgebieden worden de belangrijkste ontwikkelingen binnen Centrum&Schil verwacht. Hier liggen de grootste opgaven en de meeste kansen voor een grote kwaliteitsimpuls, het herstellen van de verbindingen en het vergroten en versterken van het centrumgebied.

Drie leidende ontwikkelprincipes

De toevoeging van nieuwe woon- werkfuncties en cultureel/maatschappelijke voorzieningen draagt bij aan een sterk economisch, cultureel en sociaal vestigingsklimaat binnen Centrum&Schil. Zo trekken we nog meer talent aan en bieden we ruimte aan bewoners, ondernemers, ontspanning en cultuur. Om richting en sturing te geven aan zowel de ruimtelijke als de programmatische ontwikkeling wordt gewerkt vanuit drie leidende ontwikkelprincipes.
a. We gaan voor méér Deventer Stedelijkheid:

Wonen wordt stek verweven met werken en vrije tijd. Wonen, werken en recreatieruimte worden integraal ontworpen, met een hoge ruimtelijke kwaliteit en oog voor het Deventer DNA, schaal en maat. Ontwikkelingen liggen op loopafstand van het station en centrumvoorzieningen. Er wordt compacter en hoger gebouwd, waarbij woningen worden toegevoegd boven of achter een levendige plint. Vernieuwende woonmilieus en woningtypes bedienen een brede mix aan doelgroepen.
a. We werken aan een gezonde Leefomgeving:

De openbare ruimte wordt klimaatrobuust en efficiënt ingericht, met meer ruimte voor voetganger, fietser en groen. Auto's parkeren in HUBS aan de rand van het centrum. De openbare ruimte wordt ingezet voor beweging, ontmoeting en het stimuleren van de (sociale) gezondheid. We bouwen zoveel mogelijk netbewust, circulair en biobased.
a. We stimuleren de beleving van onze Creatieve Cultuurstad:

Centrum&Schil is de biotoop van de creatieve stedeling en creatief ondernemerschap. De openbare ruimte is een proeftuin voor onderwijs, techniek en cultuur. Erfgoed en cultuur worden gekoesterd en ingezet als verbinder en identiteitsdrager. Specifiek voor de historische binnenstad geldt dat de historie voelbaar en zichtbaar is, het stedelijk weefsel waar mogelijk hersteld en versterkt wordt en er gewoond wordt boven winkels.

Openbare ruimte centraal

Met de ingezette groei van Deventer en het vergroten van de binnenstad zal de druk op de openbare ruimte de afgelopen jaren fors blijven toenemen. Het aantal inwoners blijft groeien, maar de openbare ruimte is niet in dezelfde mate meegegroeid. Er zijn steeds meer mensen die dezelfde ruimte willen gebruiken. Daarbij gaat het om de toenemende druk van meer inwoners en bezoekers, maar ook van verschillende concurrerende, soms nieuwe functies. Er zijn allerlei functies die beslag leggen op dezelfde openbare ruimte, zoals: verkeer, parkeren, wandelen, spelen, groen, water, terrassen en fietsparkeren.

We zorgen ervoor dat de nieuwe gebiedsontwikkelingen worden ingebed in een hoogwaardige openbare ruimte. Een raamwerk voor de openbare ruimte biedt hierbij een kwaliteitskader dat is afgestemd op de groei, ontwikkeling en ambities van Centrum&Schil. Met meer ruimte voor groen, water, bewegen, spelen en ontmoeten.

Station Deventer als bovenregionaal OV-knooppunt

We willen de potentie van station Deventer als bovenregionaal OV- knooppunt nog beter benutten. Dit doen we in ieder geval door in de stationsomgeving te verdichten en de openbare ruimte te transformeren tot een multifunctionele en groene stadscampus.

Daarnaast willen we samen met ProRail en het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat fors investeren in en rondom station Deventer om de steeds groeiende reizigersstromen beter te faciliteren en een groot bovenlokaal knelpunt op te lossen. Het gaat hierbij om maatregelen zoals een vierde perron, verbreden van de reizigers tunnel, een nieuwe interwijk tunnel, een fietsparkeergarage aan de noordzijde, het verbeteren van de entree aan de noordzijde (ontvangstdomein) en mobiliteitshub de Kien. Zo versterken we de positie van station Deventer als bovenregionaal OV-knooppunt in het nationale spoorwegennet en als multimodaal knooppunt voor zowel stad als regio.

5.14 Gebiedsprogramma Keizerslanden

De complexe ruimtelijke opgave op het gebied van fijn wonen en samenleven en mobiliteit in de wijk Keizerslanden vraagt om een programmatische aanpak. Daartoe is het gebiedsprogramma Keizerslanden opgesteld. Aan de programmatische aanpak van woningbouw en infrastructuur zijn ook sociaal maatschappelijke thema's opgenomen, wat terugkomt in de hoofambitie van het gebiedsprogramma:

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.

Daarnaast is er voor een onderdeel van het gebied een separaat omgevingsprogramma opgesteld. Het betreft het zogenoemde Piekfijnplein in het Oranjekwartier, zijnde het gedeelte van de Kon. Julianastraat ter hoogte van de aantakking van de Prins Hendrikstraat.

Wonen

Vanuit de hoofdambitie voor de doorontwikkeling van Keizerslanden wordt ingezet op het aanbrengen van meer differentiatie in het woningaanbod, met focus op ouderen en jongeren en bereikbaar voor verschillende inkomensgroepen. Voor de periode 2026 – 2035 staan in totaal in Keizerslanden nog circa 1.300 nieuwe woningen geprogrammeerd om aan de woningvoorraad te worden toegevoegd. Daarvan worden nog circa 500 woningen in Steenbrugge gebouwd waarmee Steenbrugge 'af' is. De resterende 800 woningen worden in de bestaande wijk Keizerslanden via inbreiding en herstructurering gerealiseerd.

Bereikbaarheid

Niet alleen de extra woningen in Keizerslanden, maar ook de extra woningen in met name Centrum&Schil en Wechelerhoek, maken het noodzakelijk om capaciteits-verruimende verkeersmaatregelen te treffen om de stad bereikbaar te houden en ook aantrekkelijker te maken voor fietser en voetganger. Deze maatregelen krijgen met name gestalte op het Stadslint Keizerslanden ter hoogte van de Van Oldenielstraat en ter plekke van het winkelcentrum Keizerslanden.

Gebiedsprogramma Keizerslanden

Gebiedsprogramma

Gemeente Deventer / KuiperCompagnons

Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen in Keizerslanden moeten meebewegen met het toenemend aantal bewoners alsook met het type bewoners. Daarbij komt dat de groeiende groep ouderen en de nieuwe generatie jongeren specifieke doelgroep gerichte voorzieningen vragen.

Het gaat dan om zaken als onderwijs, zorg en welzijn, sport en samenleving. Met het bouwen van cluster woningen met gemeenschappelijke ruimtes en zorg geschikte woningen wordt tegemoetgekomen aan vitaal ouder kunnen worden in de wijk.

Het winkelcentrum Keizerslanden zal niet alleen moeten meebewegen met de extra inwoners van Keizerslanden, maar straks ook het detailhandel wijkcentrum zijn voor de circa 1.600 nieuwe woningen in Wechelerhoek.

Prioriteiten en keuzes

Bij de realisatie van de geprogrammeerde opgave (woningen en verkeersmaatregelen) dient rekenschap te worden gegeven aan de – veelal in de tijd uitdijende - beleidsopgaven. Bij de uitvoering van het gebiedsprogramma worden onvermijdelijk prioriteiten gesteld en keuzes gemaakt met betrekking tot het 'honoreren' van de vele beleidsopgaven.

Hoofdprioriteit voor het gebiedsprogramma Keizerslanden is de bouw van 1.650 woningen in de periode 2023 – 2030. En realisatie van de grote verkeers-infraprojecten in de periode 2027-2035. Dit zijn harde voorwaarden voor behoud van de € 15 miljoen aan verkregen Rijksgelden voor Keizerslanden. Het versnellen van de woningbouw is leidend.

Hierbij wordt ruimte geboden voor:
- Een herkenbaar hart van de buurt voor de buurtbewoners;

Het Omgevingsprogramma voor het Piekfijnplein heeft tot doel om dit deel van het Oranjekwartier te ontwikkelen met passende functies en een aantrekkelijke herinrichting van de omliggende openbare ruimte.

- Een ontmoetingsplek voor verschillende doelgroepen in de buurt;

Woonruimte voor de lokale (oudere) doelgroep, zodat bewoners langer in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.

5.15 Contouren voor nadere gebiedsuitwerking Poort van Deventer

Identiteit en kwaliteit

De Poort van Deventer ligt aan de A1 en de IJssel, en fungeert als entree van de stad. De ligging is van strategisch belang. Het is een van gebieden waar de industriele ontwikkeling van Deventer buiten de historische binnenstad voor het eerst grootschalig vorm kreeg. Het gebied heeft nu een veelkleurig en op bepaalde plekken ook een diffuus karakter. In het gebied zitten nu onder andere industriële bedrijven, kennisintensieve bedrijvigheid, MKB, hotel en fast-food. Er is ruimte voor kleine en grotere bedrijven.

Het plangebied van de Poort van Deventer wordt omsloten door een aantal sterke landschappelijke structuren die de identiteit en kwaliteit van het gebied in hoge mate bepalen. Aan de westzijde vormt de IJssel een karakteristieke grens. Aan de zuidzijde vormt de Schipbeekzone de grens van de Poort van Deventer. De Schipbeek fungeert hiermee als groene overgang tussen bedrijvigheid, A1 en landschap. Aan de oostzijde loopt de Deventerweg/Zutphenseweg, die is ingericht als groene ‘parkway’ met een robuuste boomstructuur.

Opgaven

We zetten in Deventer in op intensivering en optimalisatie van bestaande bedrijventerreinen, met aandacht voor vergroening, klimaatadaptatie, verblijfskwaliteit, veiligheid en bereikbaarheid. Voor de Poort van Deventer betekent dat concreet dat in het noordelijke deel (Gasfabriek) er een campusmilieu voor startups en innovatieve bedrijven komt. Mobiliteit speelt hier een rol in het verbinden van kennis en bedrijvigheid. Het zuidelijke deel ontwikkelt zich verder richting de zware maak- en procesindustrie, met Nouryon als belangrijke motor. Daarnaast is er een gemengd milieu bij de A1-entree. Dit vraagt allemaal om een goede infrastructuur en bereikbaarheid.

De al aanwezige robuuste structuren – de IJssel, de Schipbeekzone en de Zutphenseweg – zijn van zodanige kwaliteit en waarde dat zij als vanzelf de basis vormen voor verdere ontwikkeling van de Poort van Deventer. De opgave ligt vooral in het benutten, verbinden en versterken van de aanwezige kwaliteiten.

We zien in de Poort van Deventer vooralsnog een aantal thematische kansen, die in het programma verder uitgewerkt worden en om een integrale visie vragen:

- Het versterken van de identiteit en ruimtelijke kwaliteit: De Poort van Deventer geeft vorm aan een van de belangrijke stadsentrees van Deventer. Het vraagt om een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit, en we zien de Poort van Deventer waar de Deventer economie in ‘de etalage’ gezet kan worden.
- In de Poort van Deventer liggen kansen om op de schaal van de stad als geheel flinke stappen te zetten in de mobiliteitstransitie. Bijvoorbeeld door hier meer ruimte, veiligheid en comfort aan de fietser te bieden, in te zetten op deelmobiliteit, stadslogistiek etc.
- In de Poort van Deventer is veel kennis aanwezig op het vlak van energie en duurzaamheid. In het gebied liggen kansen om te bouwen aan de verduurzaming van onze economie. De nabijheid van de landelijke waterstofbackbone biedt bijvoorbeeld strategische kansen voor toekomstige koppelingen. De Poort van Deventer kan een voorbeeld worden hoe energiezekerheid en economische ontwikkeling hand in hand gaan.
- Ruimte bieden voor innovatie: De kennisas die loopt van stadscampus De Kien tot en met het te ontwikkelen HMO-terrein heeft alles om door te kunnen ontwikkelen tot een innovatiedistrict met een bovenregionale kennispositie. Hierop wordt ingezet met de ontwikkeling van een kennis- en innovatieprofiel onder de naam Corridor Oost. In samenwerking met de Regio Stedendriehoek wordt hier programmatisch invulling geven met de ontwikkeling van een regionale Kennis- en Innovatie Agenda (KIA). Ruimtelijk wordt deze samenhang zichtbaar en versterkt. De verschillende werklocaties zijn complementair aan elkaar.
- Ruimte bieden voor ondernemerschap: De Poort van Deventer biedt ruimte aan bedrijven met hogere milieu-categorieën. Deze ruimte willen we blijven bieden, en tegelijkertijd ook ruimte bieden aan functies die bijdragen aan de levendigheid en het meer publieke karakter van het gebied – gebruikmakend van de omgevingskwaliteiten. Dit vraagt ook om slim clusteren van functies. Het vraagt om een heldere visie op zonering en functies in het gebied.

5.16 Contouren voor nadere gebiedsuitwerking Colmschate

Identiteit en kwaliteit

Colmschate is een stadsdeel met ongeveer 16.000 inwoners. Het bestaat uit de wijken Colmschate-Noord en Colmschate-Zuid en kent als voorzieningen onder andere Winkelcentrum Colmschate met twee supermarkten, een veertigtal andere winkels en een filiaal van de openbare bibliotheek, station Colmschate, sportcentrum De Scheg met zwembad en schaatsbaan en buurtwinkelcentrum De Zwaluwenburg.

De Holterweg (N344) loopt door Colmschate tussen beide wijken door, de A1 loopt zuidelijk langs Colmschate. Sinds 1989 is er een station Deventer Colmschate aan de spoorlijn tussen Deventer en Almelo.

Colmschate Noord en Zuid zijn gebouwd in de jaren 70 tot 90. De woningvoorraad bestaat voor een belangrijk deel uit eengezinswoningen, waarvan een groter deel koop dan huur. Delen van de wijk zijn stedebouwkundig te karakteriseren als 'bloemkoolwijk' (boomstructuur met het doorgaande verkeer over een beperkt aantal hoofdwegen en woonerven met één (rondlopende of doodlopende) toegang, waardoor ze autoluw zijn.

Opgaven

De wijken en buurten worden over het algemeen goed gewaardeerd, maar zijn, mede gezien hun leeftijd, op meerdere fronten minder passend aan het worden bij de eisen en behoeften van de huidige tijd. Demografie (vergrijzing, meer eenpersoonshuishoudens), druk op de woningmarkt, ontwikkelingen op energiegebied (prijzen, transitie), en het niet overal up-to-date zijn van de openbare ruimte uiten zich op meerdere terreinen, zoals leefbaarheid, eenzaamheid en afnemende zelfredzaamheid, mobiliteit.

Doorstroming

In Colmschate-Noord is er een woningtekort onder alle leeftijdsgroepen. Doorstroming zou bevorderd kunnen worden. De corporaties zetten hier al op in. De nieuwbouw Zwaluwenburg biedt mogelijkheden voor wenselijke woningbouw om doorstroming in de wijk mogelijk te maken. In Colmschate-Zuid blijven is de doorstroom heel beperkt. Onder andere het gebrek aan een woon-zorg centrum zorgt ervoor dat ouderen ook genoodzaakt zijn thuis te blijven wonen (of uit te wijken naar andere wijken in Deventer). Er is wel een tendens dat in koopwoningen die verlaten worden door de 65+ers jonge gezinnen terugkomen.

Verduurzaming

Verduurzamen van woningen is in deze wijk een grote uitdaging, zeker in Het Oostrik met relatief grote woningen, gebouwd in een tijd dat er nog weinig geïsoleerd werd. Het Oostrik kan een inhaalslag maken op het gebied van isolatie woningen en zonnepanelen.

Openbare ruimte en leefbaarheid

De openbare ruimte in de Colmschate-Noord (met name in Het Oostrik) vraagt om een integrale aanpak, waarbij deze geschikt moet worden voor jong en oud. In heel Colmschate Noord zijn bomen (te) groot voor een woonwijk en gefaseerde vervanging lijkt wenselijk.

Demografie

Het aandeel jongeren (0-20) is erg gedaald in de afgelopen 20 jaar. Er zijn weinig goede voorzieningen zijn voor jongeren. De ontwikkeling aan de Zwaluwenburg bij de vernieuwing van de scholen en de andere voorzieningen biedt een mooie kans om een aantal goede stappen in de toekomst te zetten. Ook armoede speelt onder kinderen en jongeren meer dan gemiddeld in delen van Colmschate. Armoede hangt vaak nauw samen met een slechtere gezondheid en ook weer met minder dan gemiddeld sporten en bewegen. Het aantal ouderen blijft toenemen in Colmschate. Vergrijzing in de wijk brengt naast behoefte aan woningen en ontmoetingsmogelijkheden, ook met zich mee dat er veel mantelzorg nodig is en verleend wordt.

Preventie, zelfredzaamheid

Het is belangrijk om in Colmschate aan de slag te gaan met het versterken van het netwerk informele zorg. De wmo aanvragen liggen erg hoog in de buurten Colmschaterenk en 't Bramelt, buurten met veel corporatiebezit/seniorenwoningen waar veel zorg in zit. Draagkracht en balans in deze buurten zijn fragiel en er is veel professionele inzet nodig. Dat willen we doen om eenzaamheid tegen te gaan, gezondheid te bevorderen en verbinding te verzorgen.

Bereikbaarheid/mobiliteit

Colsmschate heeft een treinstation en is daarmee goed ontsloten op Deventer centraal en Twente. Het openbaar vervoer in de rest van Colmschate vraagt versterking om vanuit de wijk ook makkelijker gebruik te kunnen maken van het OV.

Vrijwilligers en (in)formele netwerken

Het project Toekomstbestendige wijken, voor het versterken van de netwerken van bewoners en van de samenwerking tussen zorgprofessionals en de informele zorg, is gestart in Colmschate-Zuid en in Keizerslanden. Colmschate-Zuid zet in op het eigen netwerk van zowel de formele als informele zorg.

Integrale Aanpak

Het gebied rond station Colmschate en winkelcentrum de Flora is bij uitstek geschikt voor verdichting ten behoeve van versterking van bestaande wijken en de woningbouwopgave. Het toevoegen van woningen draagt, behalve aan de gemeentelijke woningbouwopgave, ook bij aan de mogelijkheden om in het relatief eenzijdige Colmschate anderssoortige woningen/woningtypologieën en woonmilieus toe te voegen, en bij te dragen aan het op peil houden van het inwoneraantal en bij te dragen aan de doorstroming binnen de wijk. Door goed te ontwerpen is het ook denkbaar groen en bereikbaarheid een impuls te geven.

Een in de zomer van 2025 op basis van het koersdocument uitgevoerde verdichtingsscan voor de Flora en Het Oostrik heeft opgeleverd dat toevoegen van woningen mogelijk is, differentiatie kan geven aan het woningaanbod en kwalitatief groen kan toevoegen. De scan maakt duidelijk dat toevoegen van woningen in Colmschate op (veel) meer terreinen kansen biedt dan enkel 'woningbouw'. Verdichting kan voor Colmschate dus één van de motoren zijn voor het ontwikkelen van de wijk, en zowel voor het oplossen van actuele problematiek als het voorkomen van problematiek die breder kan optreden door de veroudering van de wijk.

Colmschate is een fijne wijk om in te wonen, maar dreigt op verschillende fronten wel 'sleets te raken'. Combinaties van factoren, zoals vergrijzing en armoede, verouderende openbare ruimte, beperkte mogelijkheden voor energetische verduurzaming en ontmoetingsmogelijkheden en mobiliteit maken de buurten in Colmschate nu als of in de toekomst in meer of mindere mate kwetsbaar. Het Oostrik, hoewel in opzet en bewonerssamenstelling niet typisch voor geheel Colmschate, laat zien dat wachten met structurele interventies ongunstig kan zijn voor omgevingskwaliteit, leefbaarheid, armoede en eenzaamheid en verduurzaming. Het project Toekomstbestendige wijken is niet voor niets in onder andere Colmschate gestart, maar er is op meer fronten inspanning nodig om de verschillende buurten en Colmschate als geheel vitaal te houden. De toevoegingen van (passende) woningen kan hier zeker een impuls aan geven, al was het alleen maar door het toevoegen van doorstromingsmogelijkheden, mogelijkheden voor verjonging van de wijk en het op peil houden van het inwonersaantal.

Integrale benadering van meervoudige ongelijksoortige vraagstukken

Met het benoemen van Colmschate als gebiedsprogramma (gebiedsgericht omgevingsprogramma) wordt vanuit alle eerder genoemde factoren een strategie en doelen benoemd, die leid tot projecten, processen, interventies op fysiek en sociaal terrein. Daarmee kunnen acties en grotere en kleinere ingrepen in samenhang en vanuit een samenhangende en gedeelde visie uitgevoerd worden.

6 Uitvoering en monitoring

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we de visie willen operationaliseren. Als gemeente staan we hiervoor niet alleen zelf 'aan de lat'. Samen met onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en partners gaan we aan de slag.

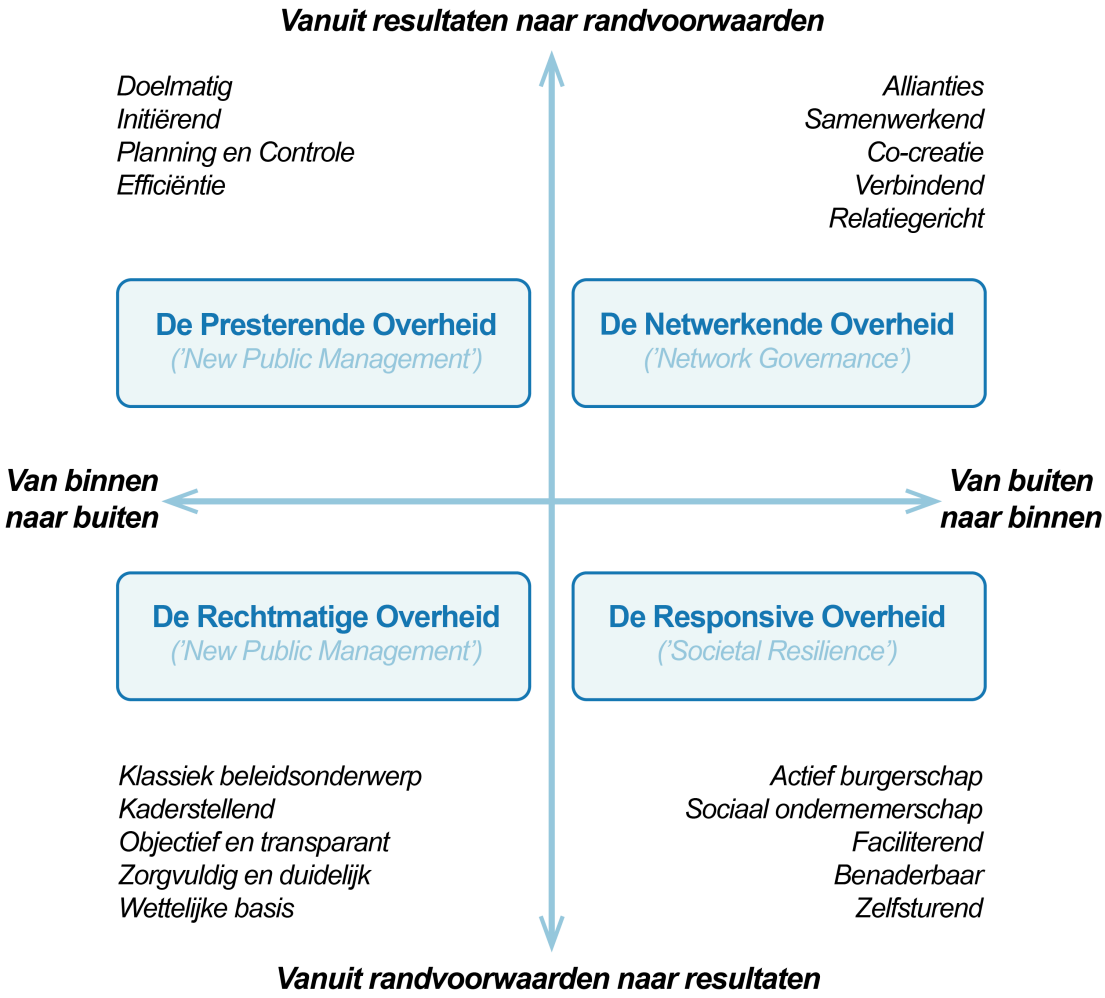
In dit hoofdstuk beschrijven we verder de doorwerking van de omgevingsvisie in de andere Omgevingswet-instrumenten. Daarnaast geven we aan hoe we als gemeente de uitvoering van onze gestelde ambities in de visie gaan monitoren en hoe we omgaan met het actualiseren van de visie.

6.2 Sturingsfilosofie, samenwerking en rol van de gemeente en partners

Het uitgangspunt van de Omgevingswet is ontwikkelingen mogelijk maken en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving waarborgen. Met de omgevingsvisie laten we inhoudelijk op hoofdlijnen zien hoe we in de gemeente Deventer initiatieven willen ondersteunen waarmee tegelijkertijd een bijdrage wordt

geleverd aan de kwaliteit van de leefomgeving. Met deze visie als onderlegger gaan we daarmee concreet aan de slag. De concrete uitwerking van de omgevingsvisie hangt ook af van de rol die de gemeente aanneemt. We hebben als overheid diverse rollen en sturingsfilosofieën tot onze beschikking.

Sturingsfilosofie van de gemeente en partners



Vier verschillende benaderingen van sturing

Gemeente Deventer

Het is niet zo dat de ene rol beter is dan de andere. Het gaat erom dat de gemeente in staat is om alle rollen te kunnen vervullen en weet welke rol bij welke opgave en context het best passend is. De rolneming kan per fase van een initiatief veranderen. In essentie gaat het er dus om een wendbare organisatie te zijn.

We hebben als gemeente hoge ambities om de democratie van onderaf beter te faciliteren, meer gebiedsgericht en van buiten naar binnen te werken. De 'netwerkende' en 'responsieve' overheid passen goed in de geest van de Omgevingswet. Hierbij staat 'van buiten naar binnen werken' centraal en draagt de samenleving initiatieven aan. Dat is voor ons een belangrijke leidraad. We zetten daarom in op alliantievorming, het zoeken naar partners om gezamenlijke doelen of belangen te behalen. We leggen ook verbindingen tussen verschillende actoren in de samenleving, ook als we zelf niet 'in the lead' zijn. Door te bouwen aan een verbonden samenleving faciliteren we dat eenieder zelf en met elkaar werkt aan een betere samenleving en leefomgeving. Dit doen we met een relatiegerichte houding en we moedigen actief burgerschap aan. Bijvoorbeeld met onze pilot 'Burgerbegroting' waarbij inwoners zelf meedenken en beslissen over wat er gebeurt in hun leefomgeving door gezamenlijk te bepalen hoe een deel van het geld van de gemeente wordt besteed. De ontwikkeling naar een meer netwerkende en responsieve overheid is een organisatorische opgave. In Deventer hebben we de rol als 'presterende overheid' sterk ontwikkeld, maar de rollen waarin de gemeente meer voorwaardenscheppend en faciliterend werkt,

vragen om ontwikkeling van de organisatie. Deze ontwikkeling wordt al ingezet met de strategische visie, 'Samen Redzaam' en de interne organisatiekoers.

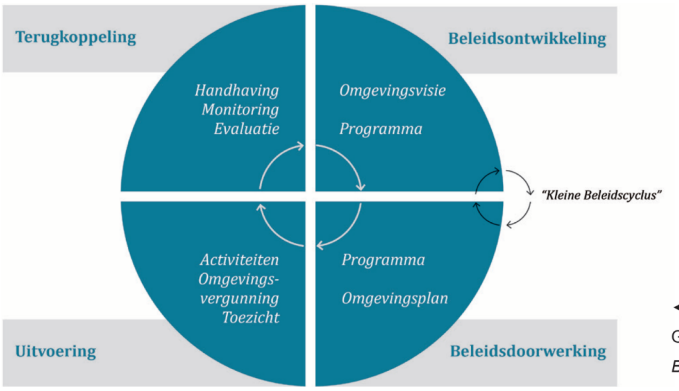
Dit neemt niet weg dat het belangrijk is te benoemen dat we op verschillende thema's en/of gebieden verschillende sturingsfilosofieën (rolneming en instrumentarium) nodig zullen hebben om het gewenste resultaat te behalen. Op onderdelen zal er dus een andere sturingsfilosofie gekozen kunnen worden.

De sturingsfilosofie gaat overigens niet alleen over de rolneming van de gemeente ten opzichte van de samenleving maar ook over de rolneming van de raad ten opzichte van het college. In paragraaf 6.5 is de relatie van het grondbeleid met de sturingsfilosofie van de gemeente beschreven.

Er zijn vier benaderingen van sturing (zie figuur). In elk van de vier benaderingen gaat het om overheidssturing, in die zin dat de overheid doelen formuleert en die probeert te realiseren in interactie met de omgeving. De aanduidingen in de kwadranten geven accenten aan in de rolopvatting en geen scheidingen. Zo wil de 'Netwerkende Overheid' ook prestaties leveren en ook zorgvuldig en net als de 'Rechtmatige Overheid' duidelijk de kaders stellen.

6.3 Operationalisering in Omgevingswetinstrumenten

Afbeelding image50



◄ Figuur 1.
Grote en kleine beleidscyslus
Bron: KuiperCompagnons

De Omgevingswet voorziet voor gemeenten in een viertal 'kerninstrumenten'. Daarvan zijn voor de gemeente de omgevingsvisie en het omgevingsprogramma de beleidsmatige instrumenten. Het omgevingsplan is het instrument dat juridisch bindend is voor de burger. Het vierde gemeentelijke kerninstrument betreft de omgevingsvergunning, dat onderdeel is van de uitvoering. De omgevingsvisie heeft een duidelijke relatie met de overige Omgevingswet-instrumenten. De Omgevingswet gaat namelijk uit van beleidsontwikkeling op basis van de beleidscyclus. De verschillende instrumenten worden in samenhang ontwikkeld en actief gemonitord en aangescherpt. Nieuw onder de Omgevingswet is dat de omgevingsvisie een dynamisch document is dat we als gemeente samen met betrokkenen blijven aanscherpen.

Omgevingsplan

De gemeente heeft één omgevingsplan. Het omgevingsplan is gericht op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen over activiteiten in de fysieke leefomgeving. Deze regels stonden eerder in bestemmingsplannen, lokale verordeningen en in regelgeving van het Rijk. Het gaat over regels over het gebruik van gronden en bouwwerken, over activiteiten zoals bouwen en slopen, maar ook over activiteiten die het milieu en de fysieke leefomgeving kunnen belasten.

Het omgevingsplan is het enige kerninstrument uit de Omgevingswet dat de burger, bedrijven, andere overheden (met uitzondering van Rijk en Provincie) en de gemeente bindt. Dat betekent dat iedereen zich moet houden aan de regels in het omgevingsplan.

De omgevingsvisie is zelfbindend: dat betekent dat wij als gemeente onze besluiten afwegen aan de hand van de omgevingsvisie. Doel bij het opstellen van de omgevingsvisie is dat de stap naar het omgevingsplan beleidsmatig relatief eenvoudig te maken is. We hebben namelijk in deze omgevingsvisie al de kernkwaliteiten en beleidsprioriteiten van Deventer als geheel en per deelgebied opgenomen. Dat vormt als het ware de beleidsmatige basis voor het toedelen van functies aan locaties en het stellen van regels in het omgevingsplan over activiteiten in de fysieke leefomgeving.

Als uitgangspunt hanteren we dat een deel van de initiatieven snel kan worden afgedaan op basis van vooraf bepaalde regels, en dat voor een deel een nadere afweging nodig is. Als een initiatief (toch) niet blijkt te passen in het omgevingsplan, dan kan hiervan worden afgeweken door wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa). In dat geval kunnen we terugvallen op het integrale inspiratie- en afwegingskader in de omgevingsvisie en de uitwerking daarvan in de deelgebieden. Dit is het kwalitatieve kader waarmee de gemeenteraad de beoordeling van initiatieven aan het college van burgemeester en wethouders laat.

Programma's

Gebiedsgericht en thematisch

De omgevingsvisie stelt ambities voor de toekomst en formuleert hiervoor het strategisch beleid aan de hand van kaders en richtlijnen – het 'wat' en het 'waar'. Verdere uitwerking van het strategisch beleid kan op tactisch of operationeel niveau plaatsvinden in een (onverplicht) programma – het 'hoe'. De integrale afweging vindt op hoofdlijnen plaats in de omgevingsvisie. In de omgevingsprogramma's wordt daarop voortgeborduurd en worden de lijnen voor de uitvoering uitgezet. Omgevingsprogramma's bevatten concrete acties om omgevingsbeleid en ambities te realiseren voor één of meer onderdelen van de fysieke leefomgeving. Een omgevingsprogramma kan gebiedsgericht of thematisch van aard zijn en toegepast worden in verschillende fasen van de beleidscyclus. Het is een zelfbindend instrument en wordt vastgesteld door B&W.

Inspiratie- en afwegingskader

De omgevingsvisie wordt uitgevoerd door de verdere uitwerking in het omgevingsplan en programma's, maar is op zichzelf ook een instrument voor het toetsen van nieuwe ontwikkelingen, zoals bij een vergunningaanvraag voor een plan dat niet past binnen de regels van het omgevingsplan: een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit, kortweg BOPA genoemd. Hierbij hanteren we als gemeente de 'Ja, mits - benadering' in de geest van de Omgevingswet. Het is van belang daarbij de balans tussen borgen van kwaliteiten en ruimte bieden voor ontwikkelingen inzichtelijk te maken. De volgende beginselen uit de Omgevingswet en afwegingsprincipes uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI; die ook zijn toegepast in de ontwerp Nota Ruimte) zijn algemene kaders die handvatten boden voor deze omgevingsvisie.

Milieubeginselen Omgevingswet en Afwegingsprincipes NOVI:
- het voorzorgsbeginsel;
- het beginsel van preventief handelen;
- het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron bestreden moeten worden;
- het beginsel dat de vervuiler betaalt;
- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
- afwenteling wordt voorkomen.

Aanvullend op deze algemene kaders bieden het integrale afwegingskader en de afwegingskaders voor de deelgebieden uit de omgevingsvisie inhoudelijke en gebiedsgerichte richting. Ze geven richting voor initiatieven en voor de nadere uitwerking in programma's en het omgevingsplan. De kaders geven ook richting bij de toetsing van de wenselijkheid van een nieuwe ontwikkeling.

6.4 Lokale en regionale samenwerking

De ontwikkelingen in Deventer staan natuurlijk niet op zichzelf. Ook in de regio vinden allerlei ontwikkelingen plaats die van invloed kunnen zijn op onze gemeente. Daarom hebben we actief contact met buurgemeenten, de provincie Overijssel en ketenpartners en nemen we deel aan verschillende regionale samenwerkingsverbanden. Samen met die partners en ketenpartners blijven we werk maken van belangrijke regionale opgaven. Alle aangrenzende gemeenten waren uitgenodigd om deel te nemen aan ketenpartnersessies tijdens de totstandkoming van deze omgevingsvisie. Daarnaast hebben ze allemaal een uitnodiging gekregen om te reageren op de omgevingsvisie tijdens de inzageperiode.

6.5 Grond en financiën

Inleiding

Deventer staat de komende jaren voor grote ruimtelijke opgaven op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, energietransitie en natuurontwikkeling. In bepaalde gebieden of voor bepaalde opgaven is een actievere regie en soms ook actief grondbeleid nodig om de ambities te verwezenlijken.

Na vaststelling van de (ontwerp) omgevingsvisie worden de bijbehorende opgaven verder uitgewerkt. Op basis daarvan kan worden bepaald op welke manier de financiële consequenties zichtbaar gemaakt worden binnen de Planning & Control-cyclus (P&C). Afhankelijk van de opgave/ het onderwerp wordt een onderwerp financieel vertaald binnen een begrotingsprogramma, de voorportaallijst investeringen of de strategische investeringsagenda (SIA). Om goed te kunnen inspelen op toekomstige investeringen in de fysieke leefomgeving gericht op de groei van Deventer, heeft de gemeenteraad de Strategische Investeringsagenda (SIA) vastgesteld. Deze agenda biedt een integraal en meerjarig overzicht van ruimtelijke investeringsopgaven en de bijbehorende financiële middelen. De SIA helpt de gemeenteraad om bestaande en nieuwe opgaven in samenhang te bekijken en keuzes te maken in prioritering.

Het opnemen van opgaven in de SIA of de voorportaallijst investeringen betekent niet dat er automatisch geld beschikbaar is. De SIA en de voorportaallijst zijn hulpmiddellen om overzicht te houden en weloverwogen keuzes te maken over toekomstige investeringen.

De gemeente kan op verschillende manieren haar grondbeleid vormgeven. Dit hangt af van de urgentie van een ontwikkeling, de mate waarin de markt het oppakt en de gewenste gemeentelijke bemoeienis. De nieuwe norm is ‘maatwerk’, wat inhoudt dat per geval wordt afgewogen welk grondbeleid het beste kan worden toegepast. In Deventer noemen we dat dynamisch grondbeleid.

Deventer voert in verschillende rollen drie typen grondbeleid:
- Actief grondbeleid.
- Samenwerking.
- Facilitair grondbeleid.

We lichten deze vormen hieronder toe.

Actief grondbeleid

Deventer kiest voor actief grondbeleid, als ontwikkelingen in grote mate bijdragen aan de realisatie van gemeentelijke ambities, als de ontwikkeling prioriteit heeft en de gemeente regie wil houden op de gewenste uitkomst. De gemeente stuurt dan ook op het tempo van de ontwikkeling.

Een voorbeeld daarvan is dat in verschillende buurtcentra de ‘pantoffel-afstand’ tot (dagelijkse) voorzieningen onder druk staat. We het actievere grondbeleid hiervoor in, net als voor geclusterd wonen, voldoende sociale huur en goedkope koop en verduurzaming (groen, klimaat, spelen en ontmoeten in de openbare ruimte). Vanuit een regisserende en faciliterende rol bieden we gericht ruimte aan corporaties en marktpartijen ten behoeve van (betaalbare) woningbouw.

Bij actief grondbeleid koopt de gemeente (strategisch) grond aan en vinden de meeste werkzaamheden in eigen beheer plaats. De gemeente maakt een plan, verwerft de grond, maakt deze bouwrijp, geeft zelf de gronden uit en zorgt voor het woonrijp maken van de locatie In de meeste gevallen voert de gemeente hiervoor een gemeentelijke grondexploitatie met de daarbij behorende risico’s. De invloed van de gemeente bij deze vorm van grondbeleid is maximaal. De inkomsten komen volledig ten goede van de gemeente. Hier tegenover staat dat de gemeente ook alle risico’s zelf loopt en zelf opdraait voor de mogelijke tegenvallers of tekorten.

Samenwerking

Een andere vorm van actief grondbeleid is samenwerken, bijvoorbeeld met een woningbouwcorporatie of een marktpartij. Deventer kiest hiervoor als de ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en ook andere partijen in het gebied betrokken zijn. Soms gaat het om een logische samenwerking vanuit grondposities, een andere keer hebben partijen gedeelde ambities, bijvoorbeeld bij de realisatie van sociale woningen.

Deventer kan een vorm van Publieke Private Samenwerking (PPS) aangaan, als:
- Zowel de marktpartij als de gemeente in het plangebied grondeigendom hebben;
- De (beschikbaarheid van) specifieke deskundigheid of gedeelde ambities van een van beide of beide partijen nodig is om het ruimtelijk initiatief tot stand te brengen;
- Partijen noodzaak zien om de risico’s te verdelen, waarbij afspraken worden gemaakt over de verdeling van risico’s en het maximale risico dat partijen willen en kunnen dragen;
- De gemeente van het begin tot het eind van het project de regie over de kwaliteit van de ontwikkeling wenst te voeren;
- De ontwikkeling groot van omvang is en een lange ontwikkeltijd kent

Een vorm is bijvoorbeeld een publiek-private samenwerking (PPS). De gemeente en één of meerdere partijen richten dan een gezamenlijke onderneming op. Hierin kunnen de partijen gezamenlijk gronden inbrengen en deze gezamenlijk tot ontwikkeling brengen, maar er zijn ook andere vormen mogelijk. Afhankelijk van de samenwerkingsvorm heeft de gemeente meer of minder invloed. Meer invloed is meer regie en meer rendement, maar over het algemeen ook meer risico.

Andere samenwerkingsvormen zijn:
- Het bouwclaimmodel waarbij private partijen hun grond aan de gemeente verkopen onder de voorwaarde dat zij bij de gronduitgifte bouwrijpe grond mogen terugkopen met een vooraf overeengekomen programmering waarmee zij hun bouwrechten veiligstellen.
- Het concessiemodel waarbij de gemeente haar (gedeeltelijk) grondeigendom overdraagt aan een private partij (bijvoorbeeld via aanbesteding of een prijsvraag) die de (privaatrechtelijke) grondexploitatie voert. In een samenwerkingsovereenkomst worden vervolgens de kwalitatieve afspraken vastgelegd. Na realisatie komt de openbare ruimte weer in handen van de gemeente.

Facilitair grondbeleid

Deventer voert bij ontwikkelingen die passen bij het gemeentelijk beleid en die de markt goed zelf kan realiseren een facilitair grondbeleid. Het kan dan gaan om kleinere ontwikkelingen of om ontwikkeling die zonder extra gemeentelijke inzet bijdraagt aan de ambities. Bij facilitair grondbeleid laat de gemeente de initiatieven over aan de markt. De private partij ontwikkelt een plan en vraagt indien nodig een wijziging van het omgevingsplan aan.

De gemeente begeleidt de procedure vanuit haar publiekrechtelijke rol. Voor de door de gemeente gemaakte kosten betaalt de initiatiefnemer een bijdrage (kostenverhaal), dat wordt afgesproken met een overeenkomst. De planrealisatie is voor rekening en risico van de private partij. De invloed van de gemeente op het de ontwikkeling en tempo is beperkter. Daar staat tegenover dat het financiële risico voor de gemeente ook minder is. In de tabel zijn de vormen van grondbeleid samengevat.

Facilitair grondbeleid

	Actief grondbeleid	Samenwerking	Facilitair
Mate van sturing op de gemeentelijke doelen	Omdat de planvorming bij de gemeente ligt, kan direct op de gemeentelijke ambities worden gestuurd.	Deels gelijk aan facilitair, maar met dit verschil dat ook sturing mogelijk is in de samenwerkingsrelatie.	Afspraken nodig net ontwikkelende partij: Sturen door heldere kaderstelling vooraf en met een anterieure overeenkomst.
Financiële risico's en rendementen	Een groot deel van de risico's en opbrengsten ligt bij de gemeente.	De verdeling van de financiële lasten en lusten is een kernpunt van de PPS. Risico's worden gedeeld met een bepaalde verdeelsleutel.	Ontwikkelende partijen lopen de financiële risico's. Zij kunnen profiteren van een positief saldo in de grondexploitatie.

Verschillende vormen van grondbeleid

Gemeente Deventer

Met het grondbeleid wordt de gemeentelijke rol telkens afgewogen tegen de maatschappelijke waarde van een project en de financiële risico's die samenhangen met de ontwikkeling en de partijen die betrokken zijn bij de ontwikkeling. Deventer wil met deze Nota grondbeleid ook een minder conjunctuurgevoelig beleid voeren. Bij economische groei wil gemeente sturen en prioriteren op grond van haar ambities. Als de marksituatie verandert en de vraag afneemt wil Deventer hierop kunnen anticiperen.

Afwegingskader

Om te kunnen bepalen welke vorm van grondbeleid (actief, facilitair of een samenwerking) overwogen moet worden, is een afwegingskader gemaakt. De gemeente Deventer maakt een afweging op basis van haar grondbeleid over de inzet van instrumenten aan de hand van drie criteria: Ambitie, Prioriteit en gewenste Sturing. De drie leidende principes 'Ambitie' 'Prioriteit' en 'Sturing' helpen Deventer om een af-

weging te maken welke gemeentelijke rol en inzet van welke instrumenten het best past bij welk initiatief. Met het afwegingskader bepaalt Deventer aan de voorkant hoe actief haar rol zou moeten zijn.

Ambitie

Draagt het plan voldoende bij aan beleidsdoelstellingen en ambities van Deventer? Bijvoorbeeld in hoeverre wordt een bepaald woningbouwtype of een bepaalde kwaliteit door de markt wordt opgepakt of is er behoefte aan nieuwe werklocaties en moet daar regie in worden genomen? Kortom een gebieds- of locatieontwikkeling scoort hoger op de inzet van actieve grondbeleidsinstrumenten indien de ambities en de opgaven voor stad en dorpen zoals die verwoord zijn in de Omgevingsvisie en sectorale nota's, niet of in onvoldoende mate worden gerealiseerd.

Prioriteit

De mate van prioriteit (ofwel de urgentie) van een ontwikkeling of ambitie op een locatie bepaalt de keuze voor de inzet van grondbeleidsinstrumenten. Hoe meer prioriteit een plan heeft, hoe actiever de gemeente wordt.

Er kunnen goede redenen zijn om in bepaalde gevallen te kiezen voor een actieve rol omdat een gebied of een doelgroep hierom vraagt. Zo kan een wat actievere grondpolitiek leiden tot een hoger tempo van realisatie. Een voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld een buurt waar de sociale problematiek groot, de kwaliteit van de woningen te wensen overlaat en het gebied zonder actie (verder) af dreigt te glijden. De gemeente kan dan vanuit maatschappelijk belang bijvoorbeeld samen met een corporatie, voor een actievere rol kiezen om versnelling te kunnen realiseren bij herontwikkeling van de wijk. Of Deventer wordt actiever om eerder invulling te kunnen geven aan woningbouwambities die prioriteit hebben.

Facilitair

Als de Ambitie, Prioriteit en gewenste Sturing niet of in beperkte mate aanwezig zijn, zal de gemeente zich facilitair opstellen (of niet meewerken). Naarmate de ontwikkeling belangrijker is voor het realiseren van ambities, een hogere prioriteit heeft, en de gemeente regie wil houden op de ontwikkeling, neemt zij een actievere rol. Hieronder is dit in een afwegingskader weergegeven. Het bestaat uit een aantal stappen, die helpen in de besluitvorming. Welke rol in de gemeente uiteindelijk kiest, hangt af van het risico, gewenst (maatschappelijk) rendement de betrokken partijen en de grondpositie die de gemeente heeft of wil innemen. Aan de hand van de drie criteria in het afwegingskader bepaalt Deventer de gemeentelijke ontwikkelstrategie en stelt daarvoor een risicoanalyse op.

Sturing

De gemeente kan via het grondbeleid meer regie krijgen op realisatie van locatie- en gebiedsontwikkelingen. Daar waar partijen actief zijn die kunnen en willen realiseren vraagt dat om minder sturing van gemeente. In geval partijen in een gebied niet in staat zijn of niet willen realiseren kan gemeente haar invloed vergroten op tempo, programmering of de kwaliteit via inzet van grondbeleidsinstrumenten. Sturing kan ook worden vormgegeven door (een vorm van) samenwerking met partijen.

De verschillende strategieën voor het grondbeleid hangen - zij het net één op één - samen met de vier sturingsfilosofieën zoals beschreven in paragraaf 6.2. Zo past 'samenwerken' in het kwadrant 'netwerkende overheid' en 'facilitair' grondbeleid in de 'responsieve overheid'. Actief grondbeleid kan onder de 'presterende' of 'rechtmatige' overheid worden geschaard.

Ontwikkelstrategie

Een ontwikkelstrategie met een risicoanalyse geven inzicht hoe de ontwikkeling bijdraagt aan de gemeentelijke ambities en in welke mate het (maatschappelijk) rendement afweegt tegen de investering die de gemeente pleegt. In welke mate loopt gemeente risico bij een actieve rol en investeringen voor de opgaven of gaat gemeente samenwerken en/of neemt gemeente een facilitaire houding aan.

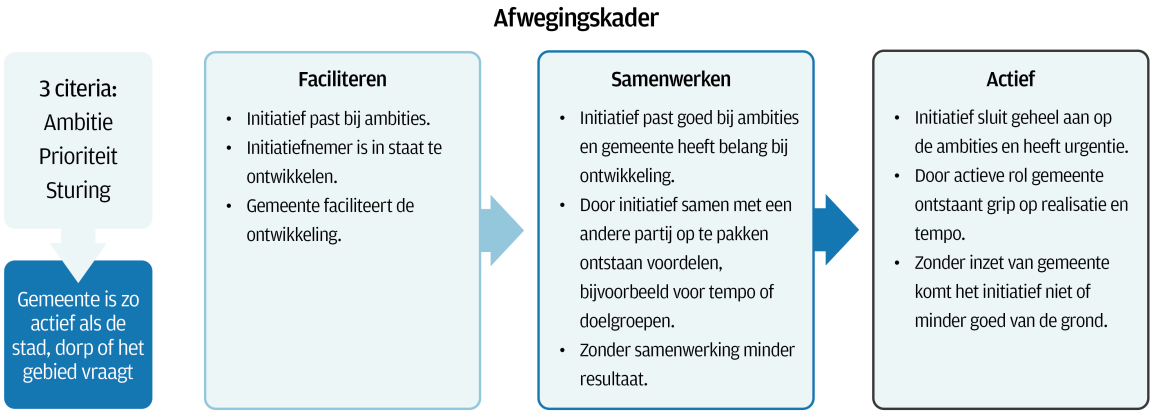
Om de financiële haalbaarheid van een ontwikkeling te beoordelen, maakt de gemeente inzichtelijk wat de verwachte uitkomst is van een grondexploitatie (korte termijn) en de verwachte impact op meerjarenbegroting (lange termijn) is. De uitkomst voor de korte en lange termijn kan positief zijn. Dit betekent dat de grondexploitatie de gemeente geld oplevert of dat zij haar kosten volledig kan verhalen en dat de meerjarenbegroting een voordeel heeft.

Een ontwikkeling kan ook vragen om inzet van gemeentelijke middelen. Bijvoorbeeld een verlies op de grondexploitatie of het niet volledig kunnen verhalen van kosten. De gemeente kan hiervoor kiezen als

de ontwikkeling een maatschappelijke meerwaarde creëert. Het is een investering in de verbetering van de leefbaarheid van de stad of de kernen.

Deze afwegingen over financieel en maatschappelijk risico vinden in Deventer integraal plaats. Het college consulteert de raad via de jaarlijkse begrotingscyclus of tussentijds als een initiatief daarom om financiële middelen of anderszins inzet vraagt om doelen uit het omgevingsbeleid te bereiken. In hoofdstuk 4 is de rolverdeling tussen college en raad vastgelegd.

Afwegingskader facilitair grondbeleid



Drie afwegingscriteria voor het grondbeleid van de gemeente Deventer

Gemeente Deventer

Gronduitgifte

Deventer geeft als uitgangspunt haar gronden uit met een openbare verkoopprocedure. De verkoopprocedure geldt voor de verkoop van bouwgrond, de uitgifte van zakelijke rechten, zoals erfpacht, huur van grond of vastgoed en de verkoop van vastgoed. Hierdoor houdt de gemeente de gronduitgifte transparant en stelt zij marktpartijen in de positie dat zij -onder de gestelde selectiecriteria- vrij kunnen mededingen op de grondpositie. Voor elke gronduitgifte stelt de gemeente objectieve, toetsbare en redelijke selectiecriteria op conform het Didam-arrest. Bij verkoop gelden marktconforme voorwaarden en prijzen. Het college stelt in beginsel voor elke uitgifte een verkoopprocedure met selectiecriteria vast.

Van een openbare selectieprocedure kan worden afgezien en één op één worden gegund, indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte. In dat geval maakt het college het voornemen van één op één uitgifte tijdig bekend, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Het college motiveert daarbij waarom zij concludeert dat er slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de uitgifte.

Het voornemen tot uitgifte wordt met onderbouwing waarom er redelijkerwijs sprake is van slechts één gegadigde voor de aankoop van de betreffende gemeentelijke onroerende zaak gepubliceerd.

- Woningbouwcorporaties: Voorgenomen transacties op grond van (wettelijke) taak, maatschappelijke en ruimtelijke doelen, prestatieafspraken, toewijzingsbeleid, doelgroepen, zoals de uitgifte van onroerende zaken aan woningbouwcorporaties voor ontwikkeling van huisvesting voor sociale huurwoningen en onder de huurliberalisatiegrens .
- Gemeentelijk beleid: Preferente partners met (wettelijk) aan hen opgedragen taak voor culturele-, sociale-, maatschappelijke doeleinden met ervaring van vestiging van een doelgroep, waaronder sportclubs, onderwijs, nutsvoorzieningen, cultuur- of buurtverenigingen.
- Uitvoering eerder aangegane overeenkomsten:
  - Bestaande rechten, waaronder verlenging of in de plaats stelling van een overeenkomst, eerste echt van koop, (herhuisvesting van) zittende huurders/gebruikers.
  - Overeenkomsten of toezeggingen langer dan een half jaar geleden gesloten. Vanuit rechtszekerheid in het rechtsverkeer wordt aangesloten bij deze termijn uit de Aanbestedingswet.
  - Gesloten bouwclaimovereenkomsten met marktpartijen die een substantieel deel van de gronden in eigendom hebben in een gebied en sprake is van inbreng van onroerende zaken door een gegadigde die vervolgens rechten verkrijgt op de verkrijging van onroerende zaken.
- Openbaar belang:

- Gegadigden met een grondpositie én de bereid- en mogelijkheid om tot zelfrealisatie over te gaan behoeve van een integrale gebiedsontwikkeling. Sprake kan bijvoorbeeld zijn van versnipperd eigendom of een (complexe) binnenstedelijke transformatie waar publiek-private samenwerking essentieel is om tot een haalbare en succesvolle gebiedsontwikkeling te komen. Hiervoor kan ook vervangend onroerend goed als gevolg van verwerving door gemeente van onroerende zaken vanwege een beleidsmatig wenselijke of wettelijke verplichtende verplaatsing noodzakelijk zijn.
- Transacties (incl. ruil en in gebruik geven) aan eigenaren die van onroerende zaken in een gebied benodigd voor de realisatie van beleids-/ruimtelijke doelstellingen.
- Direct belang: aangrenzend karakter van onroerend goed, reststroken van gronden van gegadigden, en ook snippergroen.

Vestigen van zakelijk rechten

Uitgifte in volle eigendom is het uitgangspunt van de gemeente. De gemeente kan in voorkomende gevallen toch besluiten om te kiezen voor het vestigen van zakelijk rechten of de gronden in huur of bruikleen uit te geven. Bijvoorbeeld als de gemeente regie wil houden op de grond en het gebruik hiervan. Dan vormt de uitgifte in erfpacht of het vestigen van een opstalrecht een goed alternatief.

Uitgifte in erfpacht en het vestigen van recht van opstal is maatwerk. De condities en vestigingsvoorwaarden zijn afgestemd op marktconforme en redelijke uitgangspunten.

Huur en bruikleen

De gemeente kan gronden, die zij in eigendom heeft, verhuren of in bruikleen geven. Dit is een passend instrument als de gemeente bijvoorbeeld relatief snel weer over de grond wil kunnen beschikken of als ze de grond tijdelijk in gebruik geeft vooruitlopend op een definitieve bestemming of ontwikkeling

Strategische Investeringsagenda

Deventer staat de komende jaren voor grote ruimtelijke opgaven op het gebied van woningbouw, bedrijventerreinen, energietransitie en natuurontwikkeling. In bepaalde gebieden of voor bepaalde opgaven is een actievere regie en soms ook actief grondbeleid nodig om de ambities te verwezenlijken.

Om adequaat te kunnen reageren en ook de benodigde financiële middelen te hebben voor een actievere rol, heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van de vernieuwde Planning en Control cyclus (P&C) een Strategische Investeringsagenda (SIA) in het leven geroepen. Deze agenda is een integraal, langjarig overzicht van de belangrijkste ruimtelijke investeringsprojecten en daarbij benodigde financiële middelen.

Elk jaar wordt de SIA via de P&C cyclus aan de gemeenteraad voorgelegd. Dan wordt ook aangegeven of de gemeente voldoende financiële middelen heeft om de strategische opgaven te kunnen uitvoeren. De SIA moet nog nader uitgewerkt worden, inclusief de voeding van het investeringsbudget.

Nota kostenverhaal (Programma)

Het ontwikkelen van voldoende (leef)kwaliteit in de stad en dorpen vraagt om diverse ruimtelijke ingrepen en de bijbehorende (infrastructurele) investeringen. De gemeente kan deze niet allemaal alleen bekostigen. Met een specifieke uitvoeringsnota kostenverhaal kan worden vormgegeven op welke manier Deventer kijkt naar de wijze waarop nieuwe (bouw)plannen een (financiële) bijdrage leveren aan de verhoging van de (leef)kwaliteit.

Een Nota kostenverhaal biedt een transparant en eenduidig kader voor (verplicht) kostenverhaal en financiële bijdragen, dat aansluit bij de nieuwe Omgevingswet. Een nota verschaft vooraf duidelijkheid aan alle partijen, om zo gezamenlijk te werken aan gezond, duurzaam en fijn leefklimaat in Deventer.

Als vervolg op deze Nota grondbeleid wordt een aparte Nota Kostenverhaal opgesteld waarin wordt uitgewerkt hoe Deventer kostenverhaal en eventuele financiële bijdragen toepast. Deze nota zal als omgevingsprogramma worden vastgesteld.

6.6 Samenhang milieueffectrapportage

Milieubelang

Een milieueffectrapportage (mer; het proces) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de besluitvormingsprocedures een plaats te geven. Dit geldt ook bij het opstellen van de omgevingsvisie. Een mer is bijna in alle gevallen verplicht bij een omgevingsvisie. Onder milieubelang worden alle thema's verstaan die relateren aan milieu, zoals luchtkwaliteit, water, bodem, biodiversiteit, geluid,

energie, klimaat, landschap en gezondheid. Een Milieueffectrapport (MER; het product) brengt op voorgeschreven wijze de milieugevolgen van een plan, visie of project in beeld voordat het besluit wordt genomen of het plan wordt vastgesteld. Zo kan het bevoegd gezag de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken en krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming over projecten, plannen en visies met mogelijk aanzienlijke gevolgen voor het milieu. In dit geval spreken we van een OER, een Omgevingseffectrapport, omdat ook andere omgevingseffecten dan milieueffecten zijn beoordeeld. Het OER is parallel aan de omgevingsvisie opgesteld en wordt tegelijkertijd met het ontwerp van de omgevingsvisie ter inzage gelegd.

Verwachte leefomgevingseffecten van de scenario's

Allereerst zijn vier verschillende scenario's voor de toekomst van Deventer in beeld gebracht (zie bijlage). In het OER worden de scenario's 'alternatieven' genoemd. Het OER geeft voor elk alternatief inzicht in de verwachte gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Deze zijn weergegeven in een Rad van de Leefomgeving per scenario en een kleurentabel voor alle scenario's en huidige + autonome situatie naast elkaar. Dit Rad is onderverdeeld in hoofdthema's, thema's op de leefomgeving en leefomgevingsaspecten.

Het OER beoordeelt per leefomgevingsaspect de gevolgen voor de fysieke leefomgeving kwalitatief aan de hand van deze kansen of risico's en scoort deze (zeer negatief/ negatief/ neutraal/ positief/ zeer positief). Zo ontstaat voor elk alternatief een beoordeling op alle fysieke leefomgevingsaspecten uit het 'Rad van de Leefomgeving'.

De (hoofd)thema's en aspecten uit het OER matchen niet één-op-één met het brede welvaartskader zoals uitgewerkt aan de hand van de vier clusters van opgaven, zoals die hier in dit koersdocument aan de orde komen. De scores van het OER zijn betrokken bij de keuze voor de mate van sturing op brede, collectieve welvaart en de mate van verstedelijking.

Uit het OER komt naar voren dat een grotere mate van sturing op brede, collectieve welvaart bijdraagt aan een veiligere en gezondere fysieke leefomgeving (denk aan gezondheid, veiligheid, klimaatneutraliteit), een goede omgevingskwaliteit (denk aan natuurlijke systemen, gezonde natuur, waardevolle ruimte) en positief bijdraagt aan de woonomgeving (denk aan welzijn, fijn wonen, en bereikbaarheid) en de economische omgeving (denk aan ruimte voor werken, economische vitaliteit en natuurlijke hulpbronnen, waaronder grondstoffen en circulariteit). Een grotere mate van sturing op brede collectieve welvaart heeft een minder positief effect op de bereikbaarheid met de (privé-)auto (meer individueel gericht) en op beschikbaar landbouwareaal (komt bij sturing deels ten goede aan andere beleidsdoelen of extensivering).

Uitgaande van een grotere mate van sturing op brede, collectieve welvaart blijven bij een grotere mate van verstedelijking de meeste leefomgevingseffecten overwegend positief scoren:
- Een veilige leefomgeving (met waterveiligheid, externe veiligheid, verkeersveiligheid).
- Natuurlijke systemen (met bodem en ondergrond, grond- en oppervlaktewater, wateroverlast).
- Welzijn (met sociale samenhang, perceptie van levenskwaliteit, inclusiviteit, sociale veiligheid).
- Bereikbaarheid (met vervoerswijzeverdeling, bereikbaarheid OV, bereikbaarheid fiets).
- Economisch vitaal (met werkgelegenheid en verdienmogelijkheden).
- Natuurlijke hulpbronnen (met drinkwater, minerale & fossiele grondstoffen en circulariteit).

Fijn wonen (met passend woningaanbod, voorzieningenaanbod, recreatie) scoort iets positiever dankzij de verbetering van passend woningaanbod.

Bij een grotere mate van sturing op brede welvaart en verstedelijking groeien de risico's voor bereikbaarheid met de auto (ten faveure van alternatieve vervoersvormen) en landbouwareaal (ten faveure van andere beleidsdoelen en extensivering), evenals voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur (vallend onder gezonde leefomgeving). Er wordt een beperkt nadelige invloed verwacht op veilige leefomgeving en broeikaseffect (maar score blijft positief/ neutraal), gezonde natuur met biodiversiteit en natuurgebieden (maar score blijft neutraal) en waardevolle ruimte met landschappen, openbare ruimte, cultuurhistorie, erfgoed en archeologie (maar score blijft neutraal).

Beoordeling Koersdocument op omgevingseffecten

Als vervolgstap is de Koers die is gebaseerd op de scenariostudie, beoordeeld op de omgevingseffecten. De beoordeling van het Koersdocument van de omgevingsvisie is in grote lijnen positief. De visie laat zien dat de gemeente een duidelijke en ambitieuze koers inzet richting een duurzame, klimaatbestendige en sociaal sterke toekomst. Er zijn sterke inhoudelijke uitgangspunten geformuleerd, zoals het bouwen van woningen, centraal stellen van groen, water en bodem bij ruimtelijke keuzes, het stimuleren van toekomstbestendige landbouw, het verduurzamen van mobiliteit en bebouwing. Wel is het van belang dat de vertaling van deze visie naar concrete, meetbare en uitvoerbare beleidsmaatregelen wordt versterkt om het doelbereik daadwerkelijk te realiseren.

Beoordeling koersdocument op de Sustainable Development Goals

In aanvulling op de OER is de bijdrage aan de SDGs beoordeeld. Terwijl de OER zich richt op ruimtelijke en milieukundige inzichten, biedt deze rapportage een verdiepingsslag door te evalueren hoe de maatregelen en koers van de omgevingsvisie bijdragen aan de meest relevante SDGs. De OER beoordeelt zowel de alternatieven als het koersdocument. Deze SDG-beoordeling gaat alleen over het koersdocument.

De resultaten van deze analyse geven aan dat Deventer goed op koers ligt wat betreft de SDGs; de maatregelen uit het koersdocument leveren een positieve bijdrage aan SDG 1 (geen armoede), 8 (waardig werk en economische groei), 11 (duurzame steden en gemeenschappen) en 12 (verantwoorde consumptie en productie). De bijdrage aan SDG 10 (ongelijkheid verminderen) is echter niet altijd positief, en ook vaak onbekend doordat maatregelen onvoldoende concreet zijn.

Het rapport geeft in een tabel specifieke knoppen weer waar de gemeente Deventer aan kan draaien om haar bijdrage aan de SDGs te vergroten. Door gericht te investeren in sociale woningbouw, verbeteren van de leefbaarheid en voorzieningen in kwetsbare wijken en concrete maatregelen voor kwetsbare groepen, kan de gemeente niet alleen het gemiddelde welzijn van haar inwoners bevorderen, maar ook bijdragen aan verkleining van de verschillen en een inclusieve groei stimuleren. De knoppen uit de tabel benadrukken de noodzaak van een proactieve aanpak om ongelijkheden aan te pakken en de kwaliteit van leven voor alle inwoners van Deventer te verbeteren.

Tussentijds toetsingsadvies

De Commissie voor de milieueffectrapportage adviseert, als onafhankelijke organisatie, over de inhoud van milieueffectrapporten. Het is verplicht het definitieve OER te laten toetsen. In aanvulling daarop heeft de gemeente de Commissie gevraagd een tussentijds advies te geven over het concept -OER (over het Koersdocument; dus de foto van de leefomgeving en de beoordeling van de alternatieven). Daartoe heeft de Commissie onder meer een raadssessie bijgewoond.

Het concept-OER bevat veel waardevolle informatie, aldus de Commissie. Het rapport bevat bijvoorbeeld veel informatie over het huidige Deventer. Het brengt in beeld wat de impact van de bouw van verschillende aantallen woningen (8.000 tegenover 20.000) is op de leefomgeving. De gemeente kan dit inzicht meewegen bij het maken van keuzes. Uit diverse gesprekken met de wethouder en raadsleden werd al duidelijk dat deze informatie helpt bij de voorbereiding van het besluit over het Koersdocument. Na dit besluit gaat de gemeente het beleid verder uitwerken tot een (ontwerp)omgevingsvisie.

De Commissie adviseert om in de volgende fase waarin het ontwerp wordt beoordeeld, aandacht te besteden aan de verschillen binnen de gemeente en vooruit te kijken naar de periode ná de omgevingsvisie. Dan is straks duidelijk welke keuzes in welk deel van Deventer gemaakt gaan worden en wat dat voor de leefomgeving betekent. Geadviseerd wordt daarvoor aan te sluiten op het ‘DNA van Deventer’, waarin het unieke karakter van de stad Deventer, de dorpen eromheen en het landelijk gebied in beeld is gebracht. Tot slot is het advies om te beschrijven hoe de gemeente de uitvoering van de visie op gaat pakken. Dan wordt duidelijk welke keuzes later uitgewerkt gaan worden en op hoe de gemeente dat wil gaan doen.

Beoordeling (concept-)ontwerp-omgevingsvisie

Van het concept-ontwerp van de omgevingsvisie, dat het voorkeursalternatief omvat, zijn de omgevingseffecten en het doelbereik beoordeeld in het concept-OER. Daarbij zijn de adviezen van de Commissie ter harte genomen. Uit het concept-OER blijkt dat de (concept-)ontwerp-omgevingsvisie op bijna alle aspecten positief scoort. Met andere woorden, ten opzichte van de referentiesituatie is de bijdrage van de omgevingsvisie overwegend positief. Voor de volgende aspecten geldt een negatief of neutrale score: hittestress, passend woningaanbod, bereikbaarheid auto, vestigingslocaties en landbouwareaal. Verder zijn per deelgebied de risico's op negatieve effecten ingeschat. Met aanbevelingen wordt aangegeven hoe deze aspecten in het vervolg alsnog tot een positief effect zijn te brengen. Aan de hand van het definitieve ontwerp zal het OER nog worden aangescherpt. Vervolgens gaan de ontwerp-omgevingsvisie en het OER na goedkeuring door de raad ter inzage. Dan zal de Commissie voor de mer haar toetsingsadvies geven. Dit kan nog leiden tot een aanvulling op het OER.

6.7 Een levend document

Monitoring en evaluatie

Met de omgevingsvisie hebben we als gemeente een koers en een integraal afwegingskader voor de inrichting van onze fysieke leefomgeving. We beschouwen de omgevingsvisie, en in het verlengde daarvan alle Omgevingswet-instrumenten, als levende documenten. De wereld verandert continu en daarom

moeten we dus ook regelmatig onze instrumenten herijken. Liggen we nog op koers, zijn er nieuwe ontwikkelingen waar we rekening mee moeten houden, halen we onze ambities wel met onze huidige aanpak? We werken aan een monitoringssysteem op basis van de prioriteiten van de omgevingsvisie met extra aandacht voor de thema's waarop we een grote stap te zetten hebben (denk aan woningbouw, gezondheid, mobiliteitstransitie, verduurzaming et cetera). Zo willen we zicht houden als gemeente op de voortgang van onze koers. We gaan daarin gebruikmaken van meetbare indicatoren (passend bij onze stap naar datagedreven werken[23]) op de thema's (1) Fijn wonen en samenleven, (2) Duurzaam en toekomstgericht, (3) Gezonde leefomgeving en (4) Innovatieve economie. In de beleidsvertaling en -uitvoering in omgevingsprogramma's in monitoring een onderdeel. Daarmee willen we de monitoring een stevige plek geven in onze beleidscyclus.

Er is geen wettelijke actualiseringstermijn meer zoals dat bij de structuurvisie en bestemmingsplannen wel altijd het geval was. Op enig moment zullen we tot de conclusie komen dat een bepaald thema toch nog onvoldoende is uitgewerkt of dat de situatie voor een gebied dusdanig is veranderd dat herziening van de visie nodig is. We kiezen als gemeente voor een actualiseringscyclus van eens per jaar om de omgevingsvisie voldoende scherp en bij de tijd te houden. We kiezen voor deze korte cyclus omdat de Omgevingswet en bijbehorende instrumenten nieuw zijn. Op termijn bekijken we of we de tijdsdoorloop van de cyclus verlengen. Een actualisatie verloopt altijd via de wettelijk voorgeschreven procedure, waarbij de gemeenteraad het besluit over de vaststelling van de geactualiseerde versie neemt.

De evaluatie en herijking van de omgevingsvisie wordt onderdeel van de gemeentebrede beleidscyclus in het beleidshuis. Evaluatie en herijking vindt dan plaats in samenhang. Onderdeel van deze cyclus is ook betere afstemming tussen visie en uitvoering (verticale afstemming). Door het toepassen van deze cyclus werken we meer integraal aan de grote opgaven.

Stap richting actualisatie van de omgevingsvisie

Deze omgevingsvisie voor de gemeente Deventer zet een eerste stap richting volledige strategische beleidsintegratie. Het doel is dat de omgevingsvisie dé centrale plek wordt voor al het strategisch ruimtelijk beleid. Dat betekent dat er vanaf nu geen thematische of gebiedsgerichte visies als losstaand beleid ter vaststelling worden aangeboden los van de omgevingsvisie. Daarom beschouwen we de omgevingsvisie als een 'levend' document dat continu aangescherpt en aangevuld wordt.

Vanzelfsprekend gaan we als gemeente wel verder met het uitwerken van bepaalde thema's parallel aan de omgevingsvisie. Dit wordt dan niet opgenomen in losstaande beleidsstukken, maar integraal meegenomen in een actualisatie van deze omgevingsvisie. Via programma's werken we aan de uitwerking van een bepaald thema of een specifieke gebiedsuitwerking. De strategische uitspraken van een verdiepingsslag, de zogenoemde 'haakjes', moeten uiteindelijk weer landen in de omgevingsvisie en waar nodig vanwege eventuele juridische consequenties verwerkt worden in het omgevingsplan.

[23] Datagedreven werken: beschikbaarheid, analyse en toepassing van de juiste informatie

Bijlage I Toelichting scenario's en omgevingseffectrapportage

Inleiding

Bij het nadenken over de toekomst zijn scenario's of alternatieven belangrijke hulpmiddelen. Zij helpen afwegingen expliciet te maken voor bewoners en bestuurders. Dit geldt zeker als de omgevingseffecten van de verschillende scenario's of alternatieven in een milieueffectrapport (MER) in beeld worden gebracht. Een MER is in dit geval een verplicht onderdeel van de omgevingsvisie. Omdat het MER breed is opgepakt spreken we hier van een OER.

Scenario's

Aan de hand van het DNA en wat er aan opgaven op ons afkomt hebben we bepaald waar de dilemma's zitten. Deze zijn samengevat in twee assen: een verticale sturingsas (een meer of minder sturende rol van de overheid op de brede welvaartsthema's) en een horizontale verstedelijkingsas (de mate van verstedelijking als bepalende richting). Hier zijn deze nader beschreven en op kaart weergegeven. De scenario's zijn gebruikt om in gesprek met partners, maatschappelijke organisaties, inwoners en ondernemers te verkennen op welke manier en in welke rol we de opgaven kunnen aanpakken.

Sturingsas

Een grotere rol van de gemeente biedt meer grip op transities en het bereiken van maatschappelijke doelen en ambities, maar beperkt de bewegingsruimte voor individuele inwoners en ondernemers. In de scenario's is op de verticale as onderscheid gemaakt tussen doorgaan op huidige voet (onder) of flink meer sturen op het collectief en brede welvaart[24] met vernieuwender beleid (boven). Onderdelen waarop meer sturing wordt voorzien, zijn bijvoorbeeld het beperken van ruimte voor de personenauto ten behoeve van een meer ontspannen openbare ruimte. Ook wordt meer en steviger gestuurd op het afdwingen van duurzame bouw door bijvoorbeeld zelf een grotere rol te pakken in gebiedsontwikkeling.

Verstedelijkingsas

Groei in inwoneraantal door de realisatie van woningen kan bijdragen aan het oplossen van de woningnood, aan een evenwichtige demografie (verjonging) en aan een arbeidsmarkt in balans enerzijds, maar legt ook een grotere druk op de beperkte beschikbare ruimte. Bij het opstellen van de scenario's is de huidige (semi-)harde planvoorraad van circa 8.000 woningen als gegeven beschouwd. Daaronder vallen onder meer de huidige geplande verdichting van de gebiedsprogramma's Centrum&Schil en Keizerslanden (en de daar bijbehorende rijksbijdragen aan infrastructurele investeringen: de versnellingsgelden) en de routekaarten voor de dorpen.

Op de locaties Wechelerhoek en Haveneiland is eerder een voorkeursrecht gevestigd en worden op dit moment gesprekken gevoerd over verwerving van de gronden ten behoeve van realisatie van woningbouw. Deze afspraken over verwerving doorkruisen we niet.

Verwachte leefomgevingseffecten van de scenario's

In het OER worden de scenario's 'alternatieven' genoemd. Het OER geeft voor elk alternatief inzicht in de verwachte gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Deze zijn weergegeven in een Rad van de Leefomgeving per scenario en een kleurentabel voor alle scenario's en huidige + autonome situatie naast elkaar. Dit Rad is onderverdeeld in hoofdthema's, thema's op de leefomgeving en leefomgevingsaspecten.

Het OER beoordeelt per leefomgevingsaspect de gevolgen voor de fysieke leefomgeving kwalitatief aan de hand van deze kansen of risico's en scoort deze (zeer negatief/ negatief/ neutraal/ positief/ zeer positief). Zo ontstaat voor elk alternatief een beoordeling op alle fysieke leefomgevingsaspecten uit het 'Rad van de Leefomgeving'.

De (hoofd)thema's en aspecten uit het OER matchen niet één-op-één met het brede welvaartskader zoals uitgewerkt aan de hand van de vier clusters van opgaven, zoals die hier in dit koersdocument aan de orde komen. De scores van het OER zijn betrokken bij de keuze voor de mate van sturing op brede, collectieve welvaart en de mate van verstedelijking.

[24] Met het begrip 'brede welvaart' wordt bedoeld dat welvaart niet alleen draait om materiële welstand, maar ook om zaken als een goede gezondheidszorg, een veilige en aantrekkelijke leefomgeving, een schoon milieu en goed onderwijs. Het is een maatstaf voor alles wat mensen van waarde vinden. Brede welvaartsontwikkeling vertoont overeenkomsten met het begrip 'duurzame ontwikkeling' dat de VN hanteert (Sustainable Development Goals (SDG)).

Uit het OER komt naar voren dat een grotere mate van sturing op brede, collectieve welvaart bijdraagt aan een veiligere en gezondere fysieke leefomgeving (denk aan gezondheid, veiligheid, klimaatneutraliteit), een goede omgevingskwaliteit (denk aan natuurlijke systemen, gezonde natuur, waardevolle ruimte) en positief bijdraagt aan de woonomgeving (denk aan welzijn, fijn wonen, en bereikbaarheid) en de economische omgeving (denk aan ruimte voor werken, economische vitaliteit en natuurlijke hulpbronnen, waaronder grondstoffen en circulariteit). Een grotere mate van sturing op brede collectieve welvaart heeft een minder positief effect op de bereikbaarheid met de (privé-)auto (meer individueel gericht) en op beschikbaar landbouwareaal (komt bij sturing deels ten goede aan andere beleidsdoelen of extensivering).

Uitgaande van een grotere mate van sturing op brede, collectieve welvaart blijven bij een grotere mate van verstedelijking de meeste leefomgevingseffecten overwegend positief scoren:
- veilige leefomgeving (met waterveiligheid, externe veiligheid, verkeersveiligheid),
- natuurlijke systemen (met bodem en ondergrond, grond- en oppervlaktewater, wateroverlast)
- welzijn (met sociale samenhang, perceptie van levenskwaliteit, inclusiviteit, sociale veiligheid)
- bereikbaarheid (met vervoerswijzeverdeling, bereikbaarheid OV, bereikbaarheid fiets)
- economisch vitaal (met werkgelegenheid en verdienmogelijkheden)
- natuurlijke hulpbronnen (met drinkwater, minerale & fossiele grondstoffen en circulariteit).

Fijn wonen (met passend woningaanbod, voorzieningenaanbod, recreatie) scoort iets positiever dankzij de verbetering van passend woningaanbod.

Bij een grotere mate van sturing op brede welvaart en verstedelijking groeien de risico's voor bereikbaarheid met de auto (ten faveure van alternatieve vervoersvormen) en landbouwareaal (ten faveure van andere beleidsdoelen en extensivering), evenals voor de aspecten geluid, luchtkwaliteit, geur (vallend onder gezonde leefomgeving). Er wordt een beperkt nadelige invloed verwacht op veilige leefomgeving en broeikaseffect (maar score blijft positief/ neutraal), gezonde natuur met biodiversiteit en natuurgebieden (maar score blijft neutraal) en waardevolle ruimte met landschappen, openbare ruimte, cultuurhistorie, erfgoed en archeologie (maar score blijft neutraal).

Participatie

Qua verstedelijkingsambitie (woningbouw, werkgelegenheid, voorzieningen en mobiliteit) geven partners en inwoners een breed beeld van aandachtspunten mee bij zowel beperkte als juist grootschalige verstedelijking. De OER geeft aan dat een grotere mate van verstedelijking (ook bij meer overheidssturing) meer negatieve effecten met zich meebrengt dan een beperkte mate van verstedelijking. In dit koersdocument borduren we daarnaast voort op de verkenningen van woningbouwlocaties volgend uit de bestaande verstedelijkingsambitie van 11.000 woningen (traject Wonen, Ruimte, Stad). Daaruit blijkt dat realisatie van circa 10.000 woningen tot 2035 onder de huidige omstandigheden haalbaar lijkt. We verkennen daarnaast mogelijkheden voor meer groei (ten behoeve van versterken arbeidsmarkt en demografische balans) mits kan worden voldaan aan de randvoorwaarden van brede welvaart. Randvoorwaarden voor meer groei worden in de thematische uitwerkingen hieronder weergegeven en betreffen bijvoorbeeld mobiliteit en investeringen in leefbaarheid.

Van vier scenario's naar één koers

Voortbordurend op ons DNA (zie bijlage 1), met de aandachtspunten uit de participatie (zie bijlage 2) en de analyse van de OER (zie bijlage 3) gaan we aan de slag met meer sturing op brede welvaart. Bestaand beleid zal op sommige thema's met veel ambitie worden uitgevoerd en in andere gevallen verder worden uitgewerkt in deze richting. In de praktijk betekent dit dat het beleid sturender en vernieuwender zal worden dan het huidige beleid, met nog meer aandacht voor verduurzaming, vergroening, innovatie en integraliteit. Daarbij wordt geleund op én ondersteuning gezocht bij het collectief dat diep in onze samenleving zit.

De inwoners zijn namelijk trots op hun stad of dorp, omzien naar elkaar en vernieuwen met oog voor erfgoed. Die trots, betrokkenheid en vernieuwingscapaciteit heeft de gemeente door de jaren heen steeds door nieuwe uitdagingen gebracht. Als er iets is wat Deventer kan, dan is het vernieuwen en samenwerken met inwoners, verenigingen, professionele partners en mede-overheden. Op die kracht zullen we met de nu voorliggende uitdagingen opnieuw een beroep doen.

Beoordeling koersdocument op de Sustainable Development Goals

In aanvulling op de OER is de bijdrage aan de SDGs beoordeeld. Terwijl de OER zich richt op ruimtelijke en milieukundige inzichten, biedt deze rapportage een verdiepingsslag door te evalueren hoe de maatregelen en koers van de omgevingsvisie bijdragen aan de meest relevante SDGs. De OER beoordeelt zowel de alternatieven als het koersdocument. Deze SDG-beoordeling gaat alleen over het koersdocument.

De resultaten van deze analyse geven aan dat Deventer goed op koers ligt wat betreft de SDGs; de maatregelen uit het koersdocument leveren een positieve bijdrage aan SDG 1 (geen armoede), 8 (waardig werk en economische groei), 11 (duurzame steden en gemeenschappen) en 12 (verantwoorde consumptie en productie). De bijdrage aan SDG 10 (ongelijkheid verminderen) is echter niet altijd positief, en ook vaak onbekend doordat maatregelen onvoldoende concreet zijn.

Het rapport geeft in een tabel specifieke knoppen weer waar de gemeente Deventer aan kan draaien om haar bijdrage aan de SDGs te vergroten. Door gericht te investeren in sociale woningbouw, verbeteren van de leefbaarheid en voorzieningen in kwetsbare wijken en concrete maatregelen voor kwetsbare groepen, kan de gemeente niet alleen het gemiddelde welzijn van haar inwoners bevorderen, maar ook bijdragen aan verkleining van de verschillen en een inclusieve groei stimuleren. De knoppen uit de tabel benadrukken de noodzaak van een proactieve aanpak om ongelijkheden aan te pakken en de kwaliteit van leven voor alle inwoners van Deventer te verbeteren.

Tussentijds toetsingsadvies

De Commissie voor de milieueffectrapportage adviseert, als onafhankelijke organisatie, over de inhoud van milieueffectrapporten. Het is verplicht het definitieve OER te laten toetsen. In aanvulling daarop heeft de gemeente de Commissie gevraagd een tussentijds advies te geven over het concept -OER (over het Koersdocument; dus de foto van de leefomgeving en de beoordeling van de alternatieven). Daartoe heeft de Commissie onder meer een raadssessie bijgewoond.

Het concept-OER bevat veel waardevolle informatie, aldus de Commissie. Het rapport bevat bijvoorbeeld veel informatie over het huidige Deventer. Het brengt in beeld wat de impact van de bouw van verschillende aantallen woningen (8.000 tegenover 20.000) is op de leefomgeving. De gemeente kan dit inzicht meewegen bij het maken van keuzes. Uit diverse gesprekken met de wethouder en raadsleden werd al duidelijk dat deze informatie helpt bij de voorbereiding van het besluit over het Koersdocument. Na dit besluit gaat de gemeente het beleid verder uitwerken tot een (ontwerp)omgevingsvisie.

Tegelijkertijd wordt het omgevingseffectrapport aangevuld. De Commissie adviseert om in deze volgende fase aandacht te besteden aan de verschillen binnen de gemeente en vooruit te kijken naar de periode ná de omgevingsvisie. Dan is straks duidelijk welke keuzes in welk deel van Deventer gemaakt gaan worden en wat dat voor de leefomgeving betekent. Geadviseerd wordt daarvoor aan te sluiten op het ‘DNA van Deventer’, waarin het unieke karakter van de stad Deventer, de dorpen eromheen en het landelijk gebied in beeld is gebracht. Tot slot is het advies om te beschrijven hoe de gemeente de uitvoering van de visie op gaat pakken. Dan wordt duidelijk welke keuzes later uitgewerkt gaan worden en op hoe de gemeente dat wil gaan doen.

Beoordeling (concept-)ontwerp-omgevingsvisie

Van het concept-ontwerp van de omgevingsvisie, dat het voorkeursalternatief omvat, zijn de omgevingseffecten en het doelbereik beoordeeld in het concept-OER. Daarbij zijn de adviezen van de Commissie ter harte genomen. Uit het concept-OER blijkt dat de (concept-)ontwerp-omgevingsvisie op bijna alle aspecten positief scoort. Met andere woorden, ten opzichte van de referentiesituatie is de bijdrage van de omgevingsvisie overwegend positief. Voor de volgende aspecten geldt een negatief of neutrale score: hittestress, passend woningaanbod, bereikbaarheid auto, vestigingslocaties en landbouwareaal. Verder zijn per deelgebied de risico's op negatieve effecten ingeschat. Met aanbevelingen is aangegeven hoe deze aspecten in het vervolg alsnog tot een positief effect zijn te brengen. Aan de hand van het definitieve ontwerp zal het OER nog worden aangescherpt. Vervolgens gaan de ontwerp-omgevingsvisie en het definitieve OER na goedkeuring door het college ter inzage. Dan zal de Commissie voor de mer haar toetsingsadvies geven. Dit kan nog leiden tot een aanvulling op het OER.

Bijlage II Beschrijving wijken en dorpen Deventer

Wijken: Vooroorlogs

Binnenstad

De wijk Binnenstad ligt aan de IJssel en bestaat uit de buurten Noordenbergkwartier, Noordenbergsingel, Singel, Bergkwartier, Centrum, Raambuurt en Knutteldorp (waaronder het eerste deel van het Havenkwartier). In deze wijk ervaren bewoners de lusten en ook de lasten van wat de binnenstad te bieden heeft. In de binnenstad is een grote diversiteit aan stedelijke voorzieningen te vinden. Zo zijn er op loopafstand winkels, horeca, musea en de bibliotheek. Er is twee keer in de week een markt en er zijn regelmatig evenementen zoals Deventer Op Stelten en de IJsselloop. De binnenstad staat bekend om het mooie stadsaangezicht en de in ere herstelde historische panden. De binnenstad trekt daarmee bezoekers uit de eigen stad en toeristen aan. Deventer heeft daarnaast een regionale functie voor maatschappelijke opvang en verslavingszorg waarvan een aantal voorzieningen in de binnenstad zijn gehuisvest. Ook bevinden zich in en om de binnenstad het station, diverse bedrijven, de Hogeschool en een ROC van waaruit mensen de binnenstad bezoeken. In verschillende buurten vindt gebiedsontwikkeling plaats, waarbij de openbare ruimte groener wordt ingericht en met name hoogbouw wordt toegevoegd. Kortom een wijk waarin veel functies samenkomen op een relatief kleine oppervlakte.

Voorstad

Voorstad is een langgerekte wijk in Deventer die deel uitmaakt van de zogenoemde Oude Schil rond de binnenstad. De grens aan de oostkant van de wijk ligt in het Nieuwe Plantsoen, de westelijke grens is de N348 naar Raalte. Aan de noordkant wordt Voorstad begrensd door de Ceintuurbaan, Brinkgreverweg en het dorp Schalkhaar, aan de zuidkant is de spoorlijn de grens. Go Ahead Eagles, Brinkgreven, Deventer Ziekenhuis, Beestenmarkt, de Centrum Moskee en de Watertoren in het Nieuwe Plantsoen zijn markante locaties in de wijk. Het is een gemêleerde wijk met veel verschillende inwoners en type woningen. Het straatbeeld in de wijk wordt grotendeels bepaald door soms nauwe klinkerstraten met rijen hoekwoningen, gebouwd in de jaren voor de Tweede Wereldoorlog. De helft van de woningen is in eigendom van de bewoners, de andere helft wordt gehuurd. Het type woningen loopt uiteen van herenhuizen rond en aan de Brinkgreverweg tot kleinere arbeiderswoningen verspreid door de wijk.

De Hoven

De wijk De Hoven, vaak de Worp genoemd, is de enige wijk in de gemeente die gelegen is aan de westzijde van de IJssel. Het uitgestrekte gebied langs de rivier ligt deels in de uiterwaarden en natura 2000 gebied. Achter de dijk naast de Wilhelminabrug staat de Bolwerksmolen, een actieve houtzaagmolen gerund door een groep vrijwilligers. Het woongebied in De Hoven ligt ingesloten tussen de weg naar Twello, de spoorlijn Deventer-Apeldoorn en het Worpplantsoen. De Hoven is een woongebied voor bijna 2.300 Deventenaren. De woningvoorraad wordt gekenmerkt door vooroorlogse rijwoningen. Hoogbouw tref je hier niet aan. Rondom de bebouwing zijn meerdere moestuincomplexen te vinden die gebruikt worden door zowel bewoners van de wijk als door bewoners van nabijgelegen wijken. Buurthuis (met speeltuin) het Hovenhuus is de ontmoetingsplek in de wijk. Aan de rand van de wijk ligt het oudste openbare stadswandelpark van Nederland, het Worpplantsoen. In het park vinden met enige regelmaat evenementen plaats, waaronder in de muziekkoepel Nering Bögel. Ook de IJsseloever en de uiterwaarden worden gebruikt om te recreëren. Aan het water zijn natuurspelplek Woeste Willem, Stadscamping Deventer, een boetiekhotel en een horecagelegenheid te vinden.

Wijken Naoorlogs

Borgele en Platvoet

In 2024 woonden in Borgele en Platvoet 5.368 mensen. De wijk bestaat uit de twee buurten Borgele en Platvoet. De wijk is in opbouw en in samenstelling van huishoudens gedurende 20 jaar weinig veranderd. Het aantal huishoudens met kinderen is licht toegenomen. Borgele is een woonbuurt met overwegend huurwoningen die na de jaren zestig zijn gebouwd. Er komt in deze buurt relatief veel etage- en hoogbouw voor. Aan de rand van de buurt ligt tegen het spoor een open sportpark. Zowel in als rondom de buurt is veel groen te vinden. Aan de noordzijde bevindt zich de groene buffer met Diepenveen en aan de zuidzijde het Nieuwe Plantsoen. Borgele kent ook een aantal belangrijke wijkvoorzieningen waaronder het winkelcentrum. De buurt Platvoet is na Borgele gebouwd en kent naast grondgebonden woningen veel etagewoningen. Platvoet loopt vanaf het spoor door tot aan de IJssel. Het evenemententerrein en waterzuivering liggen als bijzondere voorzieningen in deze buurt. Het Platvoetterrein, waar vroeger de Deventer Paaskermis plaatsvond, is in 2006 bebouwd. Voor veel andere voorzieningen zijn de bewoners van Platvoet aangewezen op omliggende buurten.

Colmschate Noord

In Colmschate Noord wonen 5.846 mensen (2024). De wijk bestaat uit drie buurten die onderling nogal verschillen. Wanneer je uitgaat van de cijfers en de beleving kun je in grote lijnen zeggen dat Het Oostrik op veel terreinen onder het wijkgemiddelde ligt, Blauwenoord óp het gemiddelde en Groot- en Klein Douwel boven het gemiddelde. Het Oostrik is een woonbuurt die in 1974 is voltooid. De buurt wordt gekenmerkt door een vrij dichte bebouwing met circa een kwart etagewoningen. Het Oostrik bestond aanvankelijk geheel uit huurwoningen. Een groot deel hiervan is in de loop der jaren verkocht. De woningbouw in Groot Douwel is tussen 1976 en 1985 gebouwd. Met uitzondering van de etagebouw in het buurtwinkelcentrum (Zwaluwenburg) is er alleen laagbouw. De buurt Blauwenoord is tussen 1982 en 1986 gebouwd. Deze buurt omvat uitsluitend eengezinswoningen.

Colmschate-Zuid

Colmschate-Zuid is een wijk met 9.109 inwoners. De wijk bestaat uit verschillende buurten in een uitgestrekt gebied. Van oorsprong was Colmschate-Zuid een dorp, dat zie je nog terug in de kern. Eromheen vindt je vooral buurten uit de jaren ’80 en ’90 en het laatste stuk Swormink stamt uit 2000. De wijk is omringd door spoorwegen (inclusief station), snelweg, doorgaande wegen en industrie en is zodoende een aantrekkelijke en goed bereikbare wijk. Ook zijn de voorzieningen goed op orde. Vooral het grote winkelcentrum Colmschate, RSC De Snipperling, Sport- en Belevingscentrum De Scheg en Handelspark de Weteringen zijn drukbezochte plekken in de wijk en hebben ook een stedelijke (en zelfs regionale) functie. Bewoners zijn heel tevreden over hun wijk Colmschate-Zuid. Het is ruim opgezet, groen, goed bereikbaar, er zijn voldoende voorzieningen en het is fijn voor jong en oud.

Keizerslanden

Een groot gedeelte van Keizerslanden ligt tussen de vooroorlogse wijken rondom de binnenstad en het buitengebied in. Het is een naoorlogse wijk. De buurt Steenbrugge is gebouwd in het buitengebied van Deventer. Deze buurt wordt nog verder uitgebreid. De andere buurten zijn: Rollecatekwartier, Tuindorp, Ludgeruskwartier, Landsherenkwartier en Oranjekwartier. De buurten verschillen onderling in bouwjaar, ruimtelijke opzet en woningtype. De wijk heeft 12.372 inwoners. Keizerslanden is veelzijdig van opzet met naast woningen onder meer parken, een winkelcentrum, sportvoorzieningen, scholen, woonzorgcentra en kerken.

De wijk is flink in ontwikkeling. In de afgelopen vijftien jaar heeft herstructurering plaatsgevonden in Landsherenkwartier en Tuindorp. Daarnaast is er recenter sprake van inbreiding (sloop huidige bebouwing en nieuwbouw) onder andere op de locaties Geertruidentuin, Aupingkwartier, Van Hetenstraat en Sint Jozeflocatie. Het percentage ouderen neemt licht af en het percentage jongeren neemt heel licht toe. Het aantal bewoners dat niet in Nederland is geboren neemt licht toe. In de Staat van Deventer is te zien dat het gemiddelde van Keizerslanden op een heel aantal vlakken redelijk overeenkomt met het gemiddelde van Deventer. Wat het meeste opvalt is het hoge percentage huurwoningen en de lagere WOZ-waarde. Het gemiddeld besteedbaar inkomen is in Keizerslanden het laagst van alle wijken in Deventer (cijfers uit 2021). Het percentage potentiële beroepsbevolking en huishoudens met kinderen ligt iets lager dan het Deventer gemiddelde. Het percentage 1 of 2 persoonshuishoudens en eenoudergezinnen ligt wat hoger dan het Deventer gemiddelde. Het verschil in percentages en cijfers tussen de zes buurten onderling is op meerdere punten (heel) groot. Uit het Bewonersonderzoek 2024 blijkt dat bewoners het over het algemeen prettig vinden wonen in Keizerslanden. De buurten Rollecatekwartier en Landsherenkwartier scoren iets boven het Deventer gemiddelde van een 7,9. Op de vraag of bewoners vinden dat hun buurt vooruit is gegaan, scoren vijf van de zes buurten hoger dan het Deventer gemiddelde.

Rivierenwijk

Hiervan maken de volgende woonbuurten deel uit: Hoornwerk, Rivierenwijk, Deltabuurt. De wijk start bij het Hoornwerk, langs de Meester de Boerlaan. Ook het rijtje woningen op de dijk langs de Snipperlingsdijk valt hieronder. Een bijzonder rijtje, pal naast de hoge gebouwen van Saxion en als directe buur het ROC Aventus. Vervolgens een prachtig park langs de rand van de wijk. Er is veel groen in de wijk en met name de stroken tussen de bebouwing en het spoor geven ruimte aan spelen, ontmoeten of gewoon lekker buiten zitten. De wijk is heel verschillend opgebouwd qua inwoners en type woningen. Daar waar Hoornwerk na de herstructurering een buurt is geworden voor de bewoners met wat hogere inkomens, bieden de Rivierenwijk en Deltabuurt vooral woningen voor de bewoners met lagere inkomens en starters.

Vijfhoek

In de Vijfhoek wonen 12.565 (2024) mensen. Het is een jonge wijk waar de bouw ruim 28 jaar geleden is begonnen. De Vijfhoek bestaat uit zes buurten: Op den Haar, Steinvoorde, Graveland, Het Jeurlink,

Spikvoorde en Het Fetlaer/Spijkvoorder Enk. Op basis van de vijf oude wegen die nu als fietspaden dienen, heeft het een heldere opzet met aan die oude wegen een mooie groenstructuur met oude bomen. Er zijn veel voorzieningen in de wijk en er zijn een groot aantal speciale woonvormen met begeleiding. Er wonen in verhouding nog steeds veel gezinnen met kinderen en jongeren. Dit aantal neemt wel langzaam af. Het aantal ouderen is niet zo hoog, maar groeit wel elk jaar. Aan de rand liggen sportvelden van verschillende verenigingen met een stedelijke functie, die steeds meer de verbinding met de wijk proberen te vinden.

Zandweerd

De wijk Zandweerd telt 11.755 inwoners verdeeld over zes buurten. Zandweerd is voortdurend in ontwikkeling. De eerste woningen zijn eind 19de eeuw opgeleverd. De laatste uitbreiding, de 'Tuinen van Zandweerd' in de buurt Zandweerd Noord, is nog in volle gang. Ook in Zandweerd Noord is woonstichting Eigen Bouw actief om het woningbestand ingrijpend te renoveren en te vernieuwen. Ontwikkeling en vernieuwing hoort bij de Zandweerd, waar in de 19de eeuw de fabrieken langzaam plaats gemaakt hebben voor woningen. Iets meer dan de helft van de woningen is een koopwoning. Naast Eigen Bouw hebben ook Rentree en Ieder1 huurwoningen in Zandweerd. De wijk ligt aan de IJssel en dicht tegen de binnenstad aan en weet de bewoners aan zich te binden. De nieuwere delen (naoorlogs, Zandweerd noord) van de wijk zijn ruimer van opzet met meer groen. Veel bewoners zetten zich actief in voor hun buurt of straat. Er zijn voortdurend initiatieven in de maak gericht op vergroening, verduurzaming of ontmoeting. Bewoners in Zandweerd kijken naar elkaar om en helpen elkaar bij klusjes in en om het huis. Soms ondersteunt de Klussendienst Zandweerd de bewoners, een initiatief van Buurtbedrijf Zandweerd. In ruil voor een wederdienst helpt de klussendienst bewoners en zo helpen bewoners elkaar.

Schalkhaar (5.925 inwoners)

Schalkhaar, gelegen in het noordelijk deel van de gemeente Deventer, is reeds een bewoonde plek sinds de middeleeuwen. Het dorp bestond voor lange tijd uit een aantal kleine boerderijen, waarvan de bewoners werkzaam waren op de grotere hoeven in de omgeving van Olst en Averlo. Sinds de bouw van de katholieke kerk in 1810, kreeg Schalkhaar een voornamere betekenis. Rond deze kerk ontwikkelde zich het dorp. Toen in 1895 op vrijwel dezelfde plaats een nieuwe kerk werd gebouwd, was de dorpskern al aanwezig.

De wens van de welgestelden uit Deventer om buiten de stad te gaan wonen, veroorzaakte vraag naar bouwterreinen in het nabij Deventer gelegen dorp. Hiertoe werd een vennootschap opgericht met het doel Park Braband te exploiteren. De eerste villa (voormalig gemeentehuis) verrijst in 1898. Tot circa 1965 vindt in Schalkhaar slechts beperkte uitbreiding plaats in de vorm van verdichting van de bestaande bebouwing. In de tweede helft van de twintigste eeuw heeft Schalkhaar aansluiting gekregen met de bebouwing van Deventer. De laatste grote uitbreiding van het dorp is Douweler leide en Wijtenhorst aan de oostzijde van het dorp. Schalkhaar heeft een duidelijke functie als forensendorp van Deventer. De stedenbouwkundige karakteristiek van Schalkhaar is niet of nauwelijks gewijzigd. De villabebouwing langs de historische lanen met tussen deze lanen een zekere vorm van verdichting aan de Pastoorsdijk, Smidsweg en Timmermansweg is nagenoeg onveranderd gebleven. De functionele structuur wordt bepaald door de verschillende voorzieningen en vormen van bedrijvigheid die zich in de loop van de tijd gevestigd hebben langs de historische wegen (o.a. Oerdijk en Pastoorsdijk). Aan de rand van het dorp is in de jaren voor de Tweede Wereldoorlog de Westenbergkazerne gebouwd. Dit militaire complex, waar een onderdeel van de Landmacht gehuisvest was, doet sinds 1992 dienst als asielzoekerscentrum. Grenzend aan dit complex is rond 2000 de wijk Westenberg Buiten gebouwd, bestaande uit een mix van eengezinswoningen.

Schalkhaar had in 2024 5407 inwoners. Dit is een stijging van 21% ten opzichte van 2005. Deze stijging is te verklaren doordat er veel nieuwbouw in het dorp heeft plaatsgevonden de afgelopen jaren. In Schalkhaar wonen meer dan gemiddeld in Deventer gezinnen met kinderen. Het aandeel jongeren in het dorp ligt met 27,5 % boven het Deventer gemiddelde. Het aandeel ouderen (boven de 65 jaar) is in Schalkhaar bovengemiddeld hoog. Ten opzichte van 2005 laat het aandeel in Schalkhaar zelf een vrij stabiele lijn zien: van 19,6 naar 20,1 procent.

Bathmen (5.935 inw)

Bathmen is vanouds een agrarische gemeenschap, waarvan de oorsprong als nederzetting rond het jaar 1000 moet hebben gelegen. De kerk is naar verwachting in de eerste helft van de 13e eeuw gebouwd. Het omliggende gebied was toen al bewoond. De eerste bewoning dateert vermoedelijk al van omstreeks 1300 v. Chr.

De eerste duidelijke ruimtelijke structuren ontstonden rond 800 na Chr. met de oprichting van 'markeorganisaties'. Dit waren verenigingen van personen die van oudsher gronden in onverdeeld eigendom

bezaten. De marken kenden 'erven' en 'katers'. De erven waren de pachters van de landadel en mochten de enk bebouwen. De katers waren zelfstandige eigenaren van kleine stukjes grond maar mochten de enk niet bebouwen. Bathmen en omgeving bestond uit twee marken: Bathmen en Loo, en Dorth en Zuidloo. Naast de landbouw, heeft ook de kerk sterke invloed gehad op de ontwikkeling van Bathmen en omgeving. In de middeleeuwen lag aan de rivier de Hunnepe, halverwege tussen Deventer en Bathmen, een klooster. Onder invloed van dit klooster is onder andere in de 14e eeuw de Hunnepe uitgediept, zodat de rivier bevaarbaar werd voor vervoer van en naar Deventer. De rivier kreeg in de volksmond de nu nog gebruikte naam Schipbeek. De ontginning van de omliggende landen werd door het uitdiepen van de Schipbeek bevorderd. Door het toenemend belang van het vervoer over land werd in het begin van de negentiende eeuw de postweg van Hamburg naar Deventer ten noorden van het dorp vervangen door de huidige Rijksstraatweg. Op dringend verzoek van de inwoners werd deze niet door het dorp geleid, omdat men was bang voor 'vreemde invloeden'.

Na 1950 heeft het dorp pas grotere veranderingen ondergaan. In de wederopbouwfase van Nederland groeide ook Bathmen. Aan de hand van een uitbreidingsplan uit 1949 werd Bathmen voorzichtig aangepast aan de moderne tijd. De cirkelvormige groepering van de bebouwing rondom de kerk werd behouden door de groei van het dorp op te vangen door de cirkel met nog een ring uit te breiden. Tussen 1945 en 1960 nam de bevolking van de gemeente in omvang beperkt toe. Na 1960 brak een periode van sterke groei van het dorp aan, doordat ook woningen werden gebouwd om de woningbouwproblemen van Deventer op te vangen. Het ontwikkelde zich van een dorp met vooral een verzorgende functie tot een forenzenplaats.

Bathmen had in 2024 4554 inwoners. Dit is een stijging van 8 % ten opzichte van 2005. In Bathmen wonen meer dan gemiddeld in Deventer gezinnen met kinderen. Het aandeel jongeren in het dorp ligt met 27,5 % boven het Deventer gemiddelde. Het aandeel ouderen (boven de 65 jaar) is in Bathmen bovengemiddeld hoog: 27,7% ten opzichte van 19,3% in heel Deventer.

Diepenveen (4.960 inw)

De oorsprong van het dorp Diepenveen ligt op het kerkplein. Op die plek - in het diepe veen - werd begin 15de eeuw een vrouwenklooster gesticht door volgelingen van de Moderne Devotie uit Deventer. Een belangrijk deel van de geschiedenis van Diepenveen is daarom ook eerder terug te vinden in de landgoederen en grote solitaire boerderijen dan in het dorp zelf, dat tot ver in de 19de niets meer was dan een gehucht. In 1811 wordt Diepenveen de hoofdplaats en naamgever van een naar verhouding uitgestrekt, volstrekt landelijke gemeente bestaande uit de latere vijf kerkdorpen Diepenveen, Schalkhaar, Lettele, Okkenbroek en Colmschate. In de loop van de 19de eeuw en het begin van de 20e eeuw is sprake van een zekere lintvorming langs bestaande doorgaande wegen, waarbij vaak de eerste aanzetten te vinden zijn bij kruispunten van wegen. Duurdere en goedkopere bebouwing komt in principe willekeurig naast elkaar voor en alle mogelijke functies zijn gemengd. De doorgaande wegen zijn verhard, maar er komen ook nog veel onverharde wegen voor. De dorpsvorming heeft pas plaatsgevonden na de Tweede Wereldoorlog. Uit begin 1900 dateert een kaart waarop het toen aanwezige wegenpatroon sterk was uitgebreid, kennelijk met de bedoeling om voort te bouwen op het historische proces van langzame groei langs een uitgebreid wegennet. Van dat plan zijn slechts kleine onderdelen gerealiseerd. Op een wijze die algemeen gebruikelijk was, zijn na de Tweede Wereldoorlog in een aantal stappen plannen voor woonuitbreidingen gerealiseerd. Deze uitbreidingen waren voor een belangrijk deel toegesneden op de hogere inkomensgroepen uit Deventer. Het dorp is op deze wijze flink uitgebreid. Door de royale kavels heeft dat geleid tot een zeer groene woonomgeving. In de zuidwesthoek van het dorp werd in een veel dichtere setting de sociale huursector gerealiseerd. Het dorp krijgt een tennisbaan, sportvelden en het winkelbestand wordt vergroot en concentreert zich meer in het "nieuwe centrum", zuidelijker aan de Dorpsstraat. In de jaren negentig van de twintigste eeuw wordt er nog meer gebouwd. Een laatste grote uitbreiding is het Eikendal.

Diepenveen had in 2024 4573 inwoners. Dit is een stijging van 7% ten opzichte van 2005. In Diepenveen. Dit geldt ook voor het aandeel jongeren in het dorp (21% van de totale bevolking). Ook in Diepenveen is het aandeel ouderen (boven de 65 jaar) bovengemiddeld hoog: 29,9% ten opzichte van 19,3% in heel Deventer.

Lettele

Lettele ligt aan de Letteler Leide, een beekje en laagte tussen de hogere dekzandruggen. Ten oosten van de kern ligt De Oostermaet, een landgoed dat gebruikt werd voor de jacht. Dit bevat een grote boskern en landbouwgronden. Het dorp Lettele heeft zich gevormd rondom de kerk bij de kruising tussen de Bathmenseweg en de Oerdijk. Aanvankelijk bestond het dorp slechts uit wat lintbebouwing langs deze oude wegen, maar in de laatste dertig jaar is het met name in oostelijke richting gegroeid. Dit heeft onder andere geresulteerd in de wijk Korenkamp. Aan de noordkant van Lettele liggen de sportvelden, een

zwembad en sinds 2016 is hier ook Kulturhus de Spil gevestigd. De nieuwe woningbouwlocatie ‘Lettele Oost’ ligt aan de oostzijde van de huidige kern.

Lettele had in 2024 641 inwoners. Dit is een stijging van 16% ten opzichte van 2005. In Lettele wonen meer dan gemiddeld in Deventer gezinnen met kinderen. Dit geldt ook voor het aandeel jongeren in het dorp (23% van de totale bevolking). Ook in Lettele is het aandeel ouderen (boven de 65 jaar) bovengemiddeld hoog: 23% ten opzichte van 19,3% in heel Deventer.

Okkenbroek

Okkenbroek is een dorp met een jonge historie: iets meer dan honderd jaar geleden bestond dit gebied uit bos, heide en weilanden in de lager gelegen natte gronden. Op de rand van kleine, hoger gelegen enken lagen verspreid wat boerderijen, veelal ‘katerstedes’ ofwel: keuterboeren. Veel grond was in de 19e en 20e eeuw in handen van grootgrondbezitters. Vanaf ongeveer het midden van de 19e eeuw werd steeds meer grond ontgonnen. Van een dorp Okkenbroek was toen nog geen sprake. Eén van de grootgrondbezitters was Adam IJssel de Schepper, een huzaren luitenant uit Deventer. Zijn vader was burgemeester geweest in die stad. Hij besloot omstreeks 1850 een kerk, een molen en een smederij te bouwen. De molen en de smederij kwamen er al in 1852, voor de kerk stelde hij grond en een bedrag beschikbaar, maar vond dat ook anderen een financiële bijdrage moesten leveren. Het zou nog tot 1904 duren voor de kerk met pastorie gebouwd werd. Met de bouw van de kerk werd de eerste, echte aanzet gegeven tot de verdere ontwikkelingen van wat toen nog ‘t Hooge Velt heette maar later de naam Okkenbroek kreeg, vernoemd naar landheer Van Okkenbroek, die hier veel grond bezat. De kerk en de smederij vormen de kern waaromheen het dorp Okkenbroek ontstond. Door ontginningen kwamen er steeds meer mensen te wonen in de directe omgeving. Al snel werd ten behoeve van de kerkgangers naast de kerk een winkel met bakkerij en stalling gebouwd. In 1923 kwam er een eigen school en in 1928 werd de begraafplaats geopend. In de jaren '30 opende het jeugdgebouw 'De Ark' haar poorten. Dit is in 1967 vervangen door 'Ons Centrum'. Met de komst van twee bakkers/kruideniers, twee cafés, de bouw van de school en een klein dorpshuis was voor het jonge Okkenbroek qua voorzieningen de basis gelegd voor verdere groei. Tot op heden is de smederij er nog steeds en wordt ook nog steeds als echte smidse gebruikt. Tevens is in de smederij een motormuseum ingericht. Van de korenmolen rest alleen nog het onderstuk. In het dorp zijn geen aparte bakker of café meer te vinden, maar binnen het Kulturhus en binnen Ons Centrum zijn horecavoorzieningen te vinden.

Loo

Loo ligt in het oosten van de gemeente Deventer, ten noorden van de A1 en de Schipbeek, ten zuiden van de Oude Schipbeek. Het is een verdichting van de landelijke bebouwing ter plaatse van een kruising van twee wegen (Looweg/Bettinkdijk en Baarhorsterdijk/Scheperboersweg). Dat het gaat om een kern wordt ruimtelijk ondersteund door de beslotenheid van Loo. In Loo is de voornaamste functie het wonen. Daarnaast bevinden zich er een basisschool, een café en is een aantal verenigingen actief. Het dorp is voor de basisvoorzieningen afhankelijk van Bathmen en Deventer.

De bebouwing heeft zich in de loop der tijd hier geconcentreerd waardoor een kern is ontstaan met enkele voorzieningen zoals een basisschool en een peuterspeelzaal. De bebouwing is in lintvorm opgezet, naar vier richtingen. De individualiteit van de panden wordt benadrukt in de verschillende bouwstijlen uit verschillende bouwperioden, geringe hoogteverschillen, geringe hoekverdraaiingen en een verschillende mate van versiering. Tussen de oudere bebouwing komt zo nu en dan een nieuwere invulling voor. De bebouwing bestaat voor het merendeel uit één bouwlaag met kap. In aansluiting op de bestaande bebouwing is nu uitbreiding van het dorp in voorbereiding voor nieuwbouw van 12 woningen.

Bijlage III Overzicht informatieobjecten

Baarlerhoek	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_f5e48f1498b24f0c980ae9d52ab77727/nld@2026-01-15;1
Centrum	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_8cc81971d7b34cfe90c6bfe0fbb4442d/nld@2026-01-15;1
Compact Tuindorp	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_c5753c729837446f817d5541a399de3c/nld@2026-01-15;1
Dorpen	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatiegroep_f620b96c182645a688662df-cf5bd4ba8/nld@2026-01-15;1
Groenstedelijk wonen	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_2fadd055a1844a3295982e73bb62a9b2/nld@2026-01-15;1
Rivierenlandschap	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_8e4e4b8a2178456d997cc89475a97105/nld@2026-01-15;1
Stedelijk Groengebied	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_59f3b83bed3741a6806191b006733062/nld@2026-01-15;1
Stedelijke Voorzieningen	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_08cb82cbae824568ac7138467b090953/nld@2026-01-15;1
Suburbaan wonen	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_9aa43628764e44a596dcb58d1661e6c8/nld@2026-01-15;1
Toekomstbestendig landelijk gebied	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_b2028b8338fd4e1c9fc57114653de198/nld@2026-01-15;1
Werkgebieden	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatiegroep_e3ab364f7124469fb-de56de8e55ff055/nld@2026-01-15;1
Woonwerkgebied	/join/id/regdata/gm0150/2026/locatie-groep_b9310b415c2f420a9129296a9d0183e1/nld@2026-01-15;1

Bijlage I

Omgevingseffectrapport (OER)

Omgevingseffectrapport (OER)

Toelichting

Ontwerp omgevingsvisie

Volgens de Omgevingswet zijn gemeenten verplicht om na te denken over hun toekomst. Hoe dit er voor Deventer uitziet schetsen we in de omgevingsvisie. Deventer groeit. Er komen meer inwoners bij en dat vraagt om duidelijke keuzes: waar is ruimte voor nieuwe woningen, werk, groen, water, energie en goede voorzieningen? De omgevingsvisie geeft richting aan deze keuzes.

Deventer blijft de groene, gezonde en nabije stad aan de IJssel. Een stad waar alles dichtbij is, waar we duurzaam bouwen en waar inwoners zich verbonden en thuis voelen. We versterken wat Deventer bijzonder maakt: de historische binnenstad, het Sallandse landschap, de IJssel en onze hechte wijken en dorpen.

We groeien met circa 13.000 woningen tot 2040, maar altijd in balans met leefomgevingskwaliteit, groen en bereikbaarheid. Dat doen we door:
- water, bodem en landschap leidend te laten zijn;
- cultuurhistorie te behouden en te benutten;
- vooral binnen de bestaande stad te bouwen;
- te investeren in duurzame mobiliteit, biodiversiteit en klimaatbestendigheid.

Zo blijft Deventer een vitale, aantrekkelijke en toekomstbestendige gemeente voor iedereen.

Omgevingseffectrapportage (OER)

Voor de omgevingsvisie moet de gemeente Deventer een milieueffectrapport (mer) opstellen. Deventer vindt het belangrijk om breder te kijken dan milieu alleen. Daarom is gekozen voor een Omgevingseffectrapport (OER). Dit rapport beschrijft de gevolgen voor de hele fysieke leefomgeving van de keuzes die in de omgevingsvisie worden gemaakt. Het OER helpt om die keuzes goed te onderbouwen.

Het OER gaat in op thema's die in een mer horen, zoals landschap, natuur, water, verkeer, geluid en hinder. Daarnaast kijkt het ook naar sociale en economische aspecten, gezondheid, klimaatadaptatie, duurzaamheid, wonen en brede welvaart. Zo ontstaat een compleet beeld van hoe ontwikkelingen Deventer nu én in de toekomst beïnvloeden.

Het OER ligt ter inzage als onderdeel van de ontwerp omgevingsvisie. De Commissie voor de milieueffectrapportage beoordeelt het rapport en brengt advies uit. De inzichten uit het OER worden gebruikt om de omgevingsvisie verder te verbeteren en de kwaliteit van de leefomgeving goed af te wegen.