



De Kroon van Deventer



Een ontwikkelingsvisie voor wijk 4

Zandweerd-Noord
Schrijversbuurt
Borgele
Platvoet
Karel de Grotelaan
Tuindorp
Oranjekwartier
Ziekenhuizen
Landsherenkwartier

Concept vastgesteld door B en W gemeente Deventer

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Waarom wijkvernieuwing?.....	3
1.2	Ontwikkelingsvisie: kader voor wijkvernieuwing.....	3
1.3	Integrale aanpak nodig.....	3
1.4	Beleidskaders.....	4
1.5	Hoe verder?	4
1.6	Leeswijzer.....	5
2.	WIJKBESCHRIJVING EN -ANALYSE.....	6
2.1	Ligging en geschiedenis.....	6
2.2	Bevolking	7
2.3	Wonen.....	8
2.4	Openbare ruimte.....	11
2.5	Welzijns- en commerciële voorzieningen.....	15
2.6	Leefbaarheid en veiligheid.....	17
2.7	Buurtsignalering.....	18
2.8	Van beschrijving en analyse naar ambitie en visie.....	18
3.	STRUCTUURDRAGERS.....	20
3.1	Cultuurhistorische waarden	20
3.2	Infrastructuur.....	22
3.3	Groen en water.....	24
4.	AMBITIE	26
4.1	Wensbeeld Wonen: samenhang en identiteit.....	27
4.2	Wensbeeld Woonomgeving: kwaliteit openbare ruimte.....	30
4.3	Wensbeeld voorzieningen: commerciële en welzijnsvoorzieningen.....	31
4.4	Wensbeeld Jongeren: opgroeiwijk, kansen voor kinderen en jongeren.....	34
4.5	Wensbeeld Ouderen: zorg op maat, wonen voor iedereen.....	35
5.	ONTWIKKELINGSVISIE	38
5.1	Opzet ontwikkelingsbeeld	38
5.2	Gebiedsgericht ontwikkelingsbeeld	41
5.2.1	Zandweerd-Noord, Schrijversbuurt en Platvoet.....	41
5.2.2	Borgele, ind. Nieuwe Plantsoen.....	45
5.2.3	Keizerslanden.....	48
5.2.4	Ziekenhuizen	53
5.3	Programma	57
6.	COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE	60
7.	SAMENWERKING, MONITORING EN EVALUATIE.....	62
BIJLAGE 1	Kansen en bedreigingen per buurt.....	63
BIJLAGE 2	Kengetallen wijk 4	65
BIJLAGE 3	Literatuurlijst	68

1. INLEIDING

Voor u ligt de ontwikkelingsvisie wijk 4. In deze visie worden de plannen gepresenteerd voor de wijkvernieuwing in wijk 4. In dit eerste hoofdstuk wordt uitgelegd wat wijkvernieuwing is en waarom het nodig is in wijk 4. Tevens worden de beleidskaders geschetst waarbinnen de wijkvernieuwing zal plaatsvinden.

1.1 Waarom wijkvernieuwing?

Wijk 4 is het meest noordelijke stadsdeel en vormt daarmee in figuurlijke zin *'de kroon van Deventer'*. Het is een wijk met ruimtelijke kwaliteit, dicht bij de binnenstad én het buitengebied, met een zeer gevarieerde en heldere stedenbouwkundige structuur en de nodige sociale en economische voorzieningen. Wijk 4 heeft alles in zich om er aangenaam te wonen, te werken en te recreëren, voor allerlei mensen.

Zoals veel naoorlogse wijken kent wijk 4 ook haar problemen, althans in delen van de wijk. Zo voldoet een deel van de woningvoorraad niet meer aan de wensen van (toekomstige) bewoners. Huishoudens met midden- en hoge inkomens verlaten de wijk, omdat zij geen geschikte woning kunnen vinden. Mensen uit lage inkomensgroepen of met een laag opleidingsniveau komen juist in de wijk wonen. Hierdoor ontstaan eenzijdige wijken met veel werkloze mensen. Dit biedt niet of nauwelijks impulsen aan bewoners. Het draagvlak voor voorzieningen is in deze wijken niet groot. De grootste bedreiging voor delen van de wijk is dat er een sluipend proces van verloedering en sociaal verval inzet. Mensen kennen elkaar niet meer goed en leven min of meer op zichzelf in de wijk. De sociale samenhang verdwijnt op die manier. Het gebrek aan sociale samenhang heeft onder meer tot gevolg dat de binding met de wijk minder groot is/wordt, wat weer invloed heeft op hoe mensen omgaan met hun woning en de openbare ruimte in de wijk. Men voelt zich niet (meer) verantwoordelijk voor wat zich in de woonomgeving afspeelt, met verloedering als gevolg.

De gemeente Deventer wil deze problemen aanpakken. In deze ontwikkelingsvisie wordt aangegeven wat de gemeente met wijk 4 wil bereiken op het gebied van wonen, woonomgeving, voorzieningen, jongeren en ouderen. Op hoofdlijnen zijn in deze ontwikkelingsvisie de plannen voor wijkverbetering voor de komende tien jaar opgenomen, met een concreet programma voor de komende vijf jaar.

1.2 Ontwikkelingsvisie: kader voor wijkvernieuwing

In januari 2003 hebben gemeente en woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten. Die bevat de ambities, uitgangspunten en opgaven voor het realiseren van een transformatie van in totaal 4.000 woningen in tien jaar in de hele gemeente Deventer. Ongeveer 2.500 woningen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw, 750 huurwoningen worden verkocht en 750 huurwoningen worden gerenoveerd. Een groot deel van deze verandering vindt plaats in wijk 4.

Binnen deze raamovereenkomst wordt voor elk groot ontwikkelingsgebied, waaronder wijk 4, een aparte ontwikkelingsvisie geschreven. Een ontwikkelingsvisie geeft het kader waarbinnen de transformatie van het gebied de komende tien jaar zal worden vormgegeven. De ingrepen in de wijk zijn gericht op het verbeteren en vergroten van de bestaande fysieke, economische en sociale structuur in de wijk. Om samenhang tussen alle projecten en maatregelen te verkrijgen is een visie op wijkvernieuwing vereist.

1.3 Integrale aanpak nodig

Om ervoor te zorgen dat wijk 4 een aantrekkelijke wijk blijft om te wonen, werken en recreëren, is een integrale aanpak nodig met maatregelen op ruimtelijk-fysiek, sociaal-maatschappelijk en sociaal-economisch vlak. Door nu in te grijpen, krijgt de wijk weer de kwaliteit die bij deze tijd past.

De bestaande variëteit in bouwvormen en milieus biedt aanknopingspunten voor verdere differentiatie in het woningaanbod. Door sloop/nieuwbouw en aanpassing kunnen betere woningen en variatie in woningen en woonmilieus worden geboden. Hierdoor is het mogelijk om lange tijd in de wijk te blijven wonen (wooncarrière).

De sociale kwaliteit in wijk 4 krijgt extra aandacht. Waar mensen elkaar nu nauwelijks kennen en langs elkaar leven, wordt ingezet op het vergroten van de sociale samenhang in de wijk. Door zuinig te zijn op bestaande netwerken, aandacht te besteden aan groepen met een bovengemiddelde buurtbinding, te zorgen voor positieve omgevingsfactoren en een goede sociale infrastructuur, én door het versterken van de identiteit en het imago van buurten, kunnen passende leefstijlen zich bij elkaar vestigen. Op sociaal-economisch vlak zal worden geprobeerd de wijk- en buurteconomie te versterken. Dit kan door opwaardering van bestaande voorzieningen, maar ook door gelegenheid te bieden aan ontwikkeling van nieuwe voorzieningen. Een grotere verscheidenheid aan voorzieningen zorgt ook voor een meer verschillende werkgelegenheid. Het vergroten van de sociaal-economische kwaliteit is van belang om mensen aan de buurt te binden en perspectief te bieden op werkgelegenheid.

Door alle ingrepen krijgt wijk 4 uiteindelijk nieuwe kansen en impulsen op het terrein van wonen, werken, leefbaarheid en samenleven.

1.4 Beleidskaders

De wijkvernieuwing van wijk 4 past binnen diverse beleidskaders van gemeente, provincie/regio en zelfs Rijk. Het integrale proces met fysieke, sociale en economische componenten wordt op verschillende manieren, direct of indirect, beïnvloed door diverse initiatieven en plannen.

De gemeente Deventer en corporaties hebben op stedelijk niveau afspraken gemaakt over de wijkvernieuwing van Deventer. Uitgangspunt daarbij is de Beleidsnota Wonen 2002-2010 en de uitwerking daarvan in het Beleidskader Ontwikkelingsgebieden (september 2002) en het Sociaal programma Ontwikkelingsgebieden (januari 2003). De ontwikkelingsvisie voor wijk 4 past in dit kader en is bovendien een voortzetting van de lijn die is uitgezet met het werkboek ontwikkelingsvisie De Groene Kroon van de corporaties (2001).

In regionaal verband wordt gewerkt aan een ruimtelijk structuurplan Stedendriehoek (stedelijk netwerk Deventer, Apeldoorn en Zutphen) en een regionale woonruimteverdeling. Deventer trekt steeds meer mensen uit de Randstad. Discussies over Landstad, waarbij de verstedelijkingsopgave van Deventer wordt bekeken in samenhang met het omliggende landelijke gebied, raken de plannen voor wijk 4.

De gemeenteraad van Deventer heeft op 1 maart 2004 de herziene Stadsvisie 'Naar een nieuw evenwicht' vastgesteld. De Stadsvisie maakt een duidelijke keuze voor vijf topprioriteiten; de komende jaren (2004-2009) gaat de gemeente structureel energie, tijd en geld besteden aan: openbare ruimte, sociaal beleid en voorzieningen, veiligheid, economische dynamiek & werkgelegenheid en herstructurering woonwijken. De visie vormt de inzet van Deventer voor de af te sluiten convenanten met provincie en rijk in het kader van het Grotestedenbeleid.

Tot slot is Keizerslanden, een van de grotere deelgebieden van wijk 4, een van de 56 wijken waaraan het Ministerie van VROM prioriteit heeft gegeven voor een gerichte aanpak. Doel is versnelling van de herstructurering door extra aandacht te geven en extra faciliteiten te bieden. De wijken zijn voorgedragen door de 30 grootste gemeenten (de G30). Met het voordragen van de wijken voor de prioritaire wijkaanpak verplichten deze gemeenten zich tot het maken van concrete, meetbare prestatieafspraken, gericht op snel resultaat.

1.5 Hoe verder?

De wijkvernieuwing van wijk 4 staat niet op zichzelf, maar is onderdeel van de ontwikkeling van de stad. Deventer heeft twee gezichten: een 'snelle stad' nabij de snelweg en een 'trage stad' bij het Sallandse landschap. Wijk 4 leent zich bij uitstek voor ontwikkeling van de 'trage kant', waar wonen en

recreëren gecombineerd worden. In de ontwikkelingsvisie wordt hiermee rekening gehouden. Voorts geldt voor heel Deventer inclusief wijk 4 een verdichtingsopgave (inbreiding), waarbij vrijgekomen ruimte binnen stedelijk gebied opnieuw kan worden ontwikkeld. Voor een duurzame ontwikkeling van de stad is het belangrijk de beschikbare ruimte optimaal te benutten, bijvoorbeeld door functies te combineren of grond dubbel te gebruiken.

De plannen op hoofdlijnen uit de ontwikkelingsvisie zullen verder moeten worden uitgewerkt. Dit geldt in het bijzonder voor de concrete plannen voor de komende 5 jaar, maar er zal ook een doorkijk worden gegeven voor de periode daarna. Bij de uitwerking van de plannen zullen de gemeente Deventer en de woningcorporaties Woonunie en Hanzewonen waar mogelijk samenwerken. De gemeente is primair verantwoordelijk voor de afstemming en mogelijke bijstelling van afspraken, de realisatie van het sociaal programma en de realisatie en verbetering van de openbare ruimte. De corporaties zijn primair verantwoordelijk voor de transformatie van de woningvoorraad. Deze partijen kunnen deze verantwoordelijkheden onderling anders met elkaar afspreken. Voor grote en complexe projecten kan de uitwerking vorm krijgen in masterplannen, die een meer gedetailleerd beeld geven voor de korte termijn. Deze masterplannen zullen zo veel mogelijk met betrokken partijen, zoals bewoners, winkeliers, scholen etc. worden afgestemd. De wijkvernieuwing zoals in deze ontwikkelingsvisie voorgesteld zal al met al een periode van zo'n tien jaar beslaan. De voortgang van de wijkvernieuwing zal gedurende die tijd worden gevolgd, geëvalueerd en waar nodig worden bijgesteld.

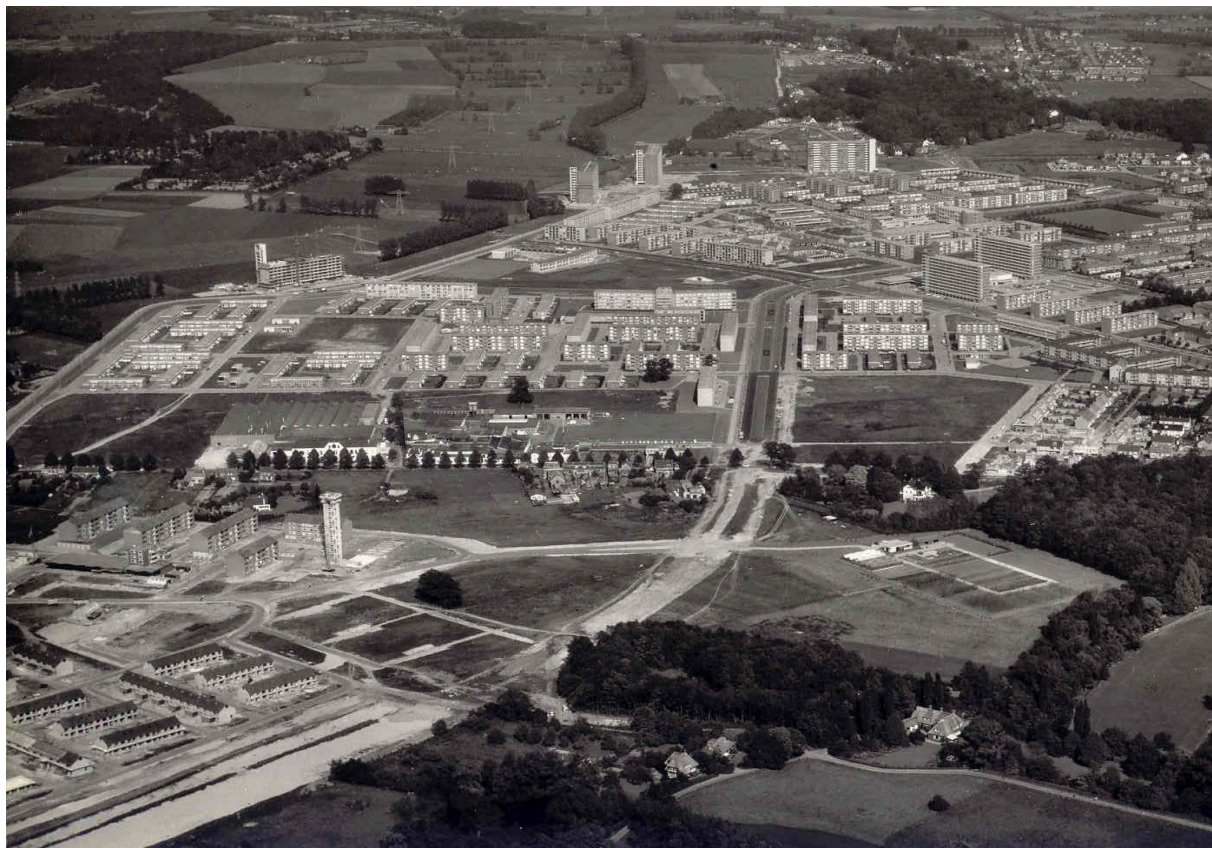
1.6 Leeswijzer

In deze visie wordt in hoofdstuk 2 allereerst een beschrijving van de wijk gegeven. Hoe ziet de wijk er uit? Wie wonen er in wijk 4? Hoe is het gesteld met de kwaliteit van de woningvoorraad, de openbare ruimte, voorzieningen en leefbaarheid in de wijk? In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de ruimtelijk-fysieke, sociale en economische analyse verduidelijkt wat er in wijk 4 zou moeten verbeteren, waar wijkvernieuwing gewenst is. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de dragers in wijk 4 benoemd, die de ruimtelijke structuur van de wijk bepalen. Het gaat dan om cultuurhistorische waarden, (verkeers)infrastructuur en groen en water. Bij de wijkvernieuwing dient met deze structuurdragers rekening te worden gehouden. Daarna wordt in hoofdstuk 4 beschreven welke ambitie de gemeente Deventer heeft met wijk 4. Daarvoor worden 5 thema's onderscheiden, elk met hun eigen wensbeeld. Wat wil de gemeente bereiken op het gebied van wonen, woonomgeving, voorzieningen, jongeren en ouderen? Vervolgens worden de ambities in hoofdstuk 5 vertaald naar plannen en programma's. Hoe wil je je ambities concretiseren? In hoofdstuk 6 wordt beschreven hoe er tijdens het hele traject van wijkvernieuwing gecommuniceerd zal worden naar bewoners, instellingen die in de wijk werkzaam zijn en tussen gemeente en corporaties. In hoofdstuk 7 ten slotte is de wijze van samenwerking, monitoring en evaluatie beschreven.

2. WIJKBESCHRIJVING EN -ANALYSE

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving en analyse van wijk 4 op sociaal-maatschappelijk, ruimtelijk-fysiek en sociaal-economisch vlak. Eerst gaan we in op de ligging en geschiedenis van de wijk. Vervolgens komen de bevolking, het wonen in de wijk, de openbare ruimte en de welzijns- en commerciële voorzieningen aan bod. Aansluitend worden aspecten van de leefbaarheid en de veiligheid in de wijk belicht. Van enkele gegevens in dit hoofdstuk is een uitsplitsing naar buurt als bijlage 2 aan de visie toegevoegd.

2.1 Ligging en geschiedenis



Wijk 4 is het meest noordelijk gelegen stedelijke deel van Deventer. Als grenzen van de wijk fungeren de IJssel, Roland Holstlaan, Zandwetering, Raalterweg, Brinkgreverweg, Ceintuurbaan en Johannes van Vlotenlaan. De wijk kan worden onderverdeeld in negen buurten. Ten westen van de spoorlijn Deventer-Zwolle liggen de buurten Zandweerd-Noord, Schrijversbuurt en Platvoet, ten oosten ervan Borgele, Karel de Grotelaan, Tuindorp, Ziekenhuizen, Oranjekwartier en Landsherenkwartier. Wijk 4 is een grote en gevarieerde wijk met veel verschillende buurten. De wijk kent onder andere volksbuurten (Tuindorp, Zandweerd-Noord) en enkele villawijkjes (Borgelerhof, Ziekenhuizen).

Wijk 4 is in hoofdzaak in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog aangelegd. Alleen een gedeelte van Ziekenhuizen, gebouwd in de periode 1935-1955, en een deel van Tuindorp dateren van voor de oorlog. In de naoorlogse periode tot in de jaren '60 werden de overige delen van Tuindorp gebouwd. Schrijversbuurt en Zandweerd-Noord kennen hun oorsprong in de jaren '50. In de jaren '60 kwam in Keizerslanden de bouwstroom goed op gang. Achtereenvolgens verrezen de buurten Karel de Grotelaan, Ziekenhuizen, Oranjekwartier en Landsherenkwartier. Tussen 1965 en 1975 werd tussen Keizerslanden, de spoorlijn naar Zwolle en de gemeentegrens Borgele gerealiseerd, in 1967 gevolgd door het minder omvangrijke Platvoet ten westen van de spoorlijn. De aanleg van laatstgenoemde buurt was het sluitstuk van de opbouw van het gebied dat tegenwoordig de naam wijk 4 draagt.

2.2 Bevolking

In deze paragraaf wordt de bevolking van wijk 4 naar een aantal kenmerken getypeerd. Naast een beschrijving van de bevolkingsopbouw en –ontwikkeling en de huishoudenssamenstelling, wordt kort aandacht besteed aan het besteedbare inkomen en de doorstroming vanuit het basisonderwijs.

Bevolkingsopbouw

Wijk 4 telt per 1 januari 2004 ruim 19.000 inwoners. De wijk heeft qua bevolkingsopbouw een aantal bijzondere kenmerken. Zo is 23% van de inwoners van allochtone afkomst, vooral woonachtig in Borgele, Landsherenkwartier en Oranjekwartier. Nemen we de samenstelling van de totale Deventer bevolking als referentiekader, dan zijn kinderen van 0-14 jaar en jongeren van 15-24 jaar in wijk 4 ondervertegenwoordigd. De aandelen senioren van 55-64 jaar en ouderen vanaf 65 jaar liggen echter boven het Deventer gemiddelde. Voor een deel is dit beeld overigens vertekend door de concentratie van zorg- en service-instellingen in de wijk. De afgelopen periode laat een afname van de natuurlijke aanwas zien (het saldo tussen geboorte en sterfte), terwijl er in de wijk een gering vestigingsoverschot is.

Vergrijzing, en toch ook vergroening

Na de oplevering van Keizerslanden, Borgele en Platvoet in de jaren zestig kwamen er grote aantallen jonge gezinnen wonen. De verhuizing naar Deventer-Noord was voor hen een belangrijke stap voorwaarts. Wie in wijk 4 kwam wonen, ging er dan ook niet snel meer weg. De bewoners kenden elkaar en werden gezamenlijk oud. Veel van de oorspronkelijke bewoners zijn nu dan ook (bijna) gepensioneerd.

Wijk 4 is de meest vergrijsde wijk van Deventer. Per 1 januari 2004 was het aandeel 65-plussers in de wijk 27%, in Deventer 14%. Het aandeel ouderen in de wijk varieert sterk tussen de buurten. Platvoet laat met 16% het laagste aandeel zien, Karel de Grotelaan en de Schrijversbuurt met respectievelijk 36 en 37% de hoogste. Ook Zandweerd-Noord en Borgele behoren tot de meest vergrijsde buurten van Deventer. De sterke vergrijzing houdt vooral verband met de aanwezigheid van de specifieke voorzieningen op het gebied van de ouderenhuisvesting. Met als logisch gevolg: minder mensen per woning en minder gebruik van winkels, sportvoorzieningen en scholen.

De vergrijzing in wijk 4 neemt niet verder toe. De cijfers wijzen uit dat er tot 1997 sprake was van een stijgend aandeel ouderen, de jaren daarna trad er een stabilisatie op, en de laatste jaren daalt het aandeel weer. Dit komt mede omdat zelfstandig wonende ouderen steeds vaker uit de wijk vertrekken, omdat hun huizen niet zijn ingericht op zelfstandig wonen voor ouderen. Naast ouderen trekken ook gezinnen met middelhoge tot hoge inkomens weg: zij kunnen geen geschikte woning vinden in wijk 4. Deze groepen vormen juist de dragers van een wijk. In de vrijgekomen huizen vestigen zich naast gescheiden huishoudens en allochtonen vooral jonge starters, wat in bepaalde buurten voor een zekere vergroening zorgt. Vooral in de buurten Ziekenhuizen, Borgele en Landsherenkwartier is er een lichte toename van het aantal jongeren. Over het algemeen zijn de nieuwe bewoners veel minder betrokken bij hun buurt.

Huishoudenssamenstelling

In wijk 4 zijn in totaal 9.600 huishoudens gehuisvest. Met 43% hiervan nemen de alleenwonenden zonder kinderen het merendeel voor hun rekening. Ter vergelijking: Deventer als totaal telt 31% alleenwonenden. Verder huisvest de wijk 31% huishoudens in de categorie gehuwd of samenwonend zonder kinderen, gelijk aan het Deventer gemiddelde. Gezinnen met kinderen zijn in de wijk ondervertegenwoordigd. Waar Deventer een gemiddeld aandeel van 30% gezinshuishoudens en 5% eenoudergezinnen laat zien, is dat in wijk 4 respectievelijk 18 en 6%. Gezinnen in wijk 4 zijn doorgaans ook kleiner dan gemiddeld in Deventer.

Besteedbaar huishoudensinkomen

Het gemiddeld besteedbare huishoudensinkomen in wijk 4 is relatief laag. In 2000 bedroeg het wijk-gemiddelde 21.592 euro, waar Deventer als totaal een gemiddelde van 24.400 euro liet aantekenen. De verschillen binnen de wijk zijn groot. Zandweerd-Noord, Schrijversbuurt, Karel de Grotelaan, Tuindorp, Oranjekwartier en Landsherenkwartier zitten alle 4.000 tot 5.000 euro beneden het Deventer gemiddelde. Borgele en Platvoet laten een huishoudensinkomen op het niveau van het Deventer ge-

middelde zien, Ziekenhuizen behoort met een gemiddeld besteedbaar huishoudensinkomen van 32.500 euro tot de rijkste buurten van Deventer.

Doorstroming basisonderwijs

Gegevens over de afgelopen jaren wijzen uit dat gemiddeld eenderde (33,2%) van alle basisschoolleerlingen in wijk 4 doorstroomt naar Havo/Atheneum. Voor totaal Deventer is dat 34,1%. Er is echter sprake van een groot verschil tussen de buurten. In de buurt Ziekenhuizen gaat 61% van de basisschoolkinderen naar Havo/Atheneum, in Landsherenkwartier en Oranjekwartier 13%.

2.3 Wonen

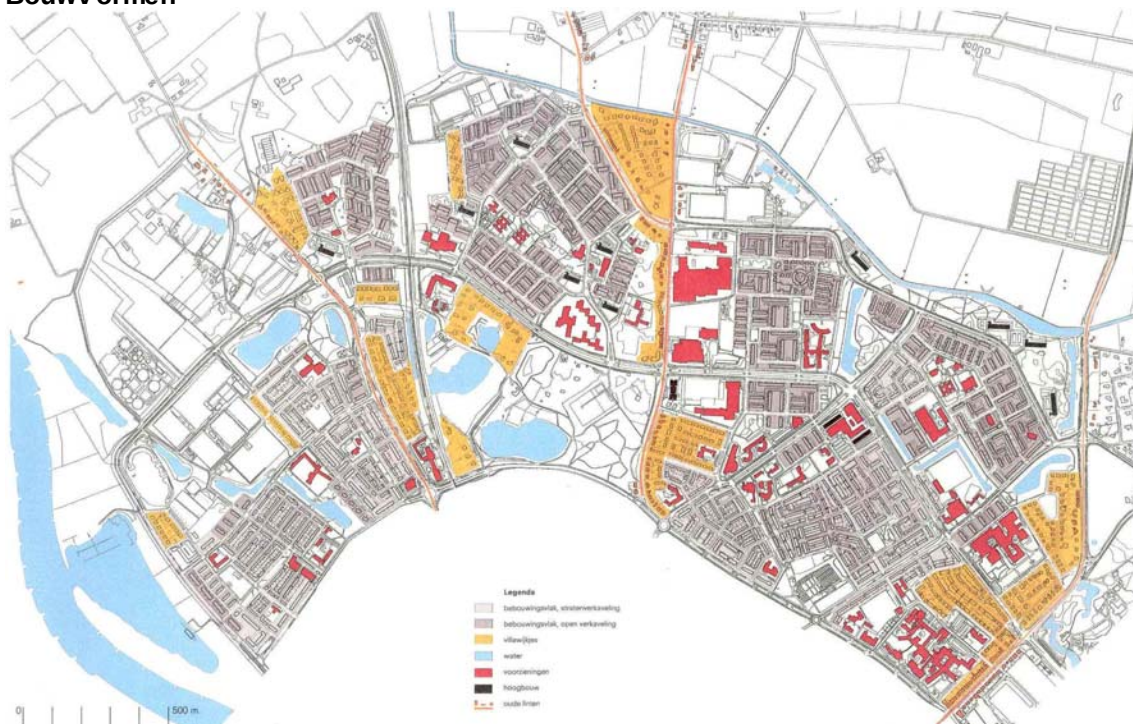
Op 1 januari 2002 telde wijk 4 9.780 woningen. Ruim de helft van de woningvoorraad (55%) bestaat uit meergezinswoningen, de overige 45% is eengezinswoning. Het overgrote deel van de woningen in wijk 4, bijna 80%, is in de huursector gerealiseerd. In Deventer is dat gemiddeld 55%. In de huursector in wijk 4 behoort ruim 85% tot de goedkope en bereikbare voorraad, een kleine 15% tot het midden- en dure segment. De verdeling naar huurprijzen is in wijk 4 vergelijkbaar met Deventer als totaal. Zo'n 20% van de woningen in wijk 4 behoort tot de koopsector. Het totaal aantal woningen is redelijk gelijk verdeeld over sociaal segment, middensegment en duur segment. In de gemeente Deventer ligt het accent in de koopsector op het middensegment (44%) en het dure segment (38%).

Van alle woningen in wijk 4 is ruim 10% speciaal gebouwd voor ouderen. Nog eens 10% is weliswaar niet speciaal gebouwd voor ouderen, maar voldoet wel. 80% van de woningen is niet geschikt voor ouderen. In de gemeente Deventer liggen die percentages niet erg anders.

De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in wijk 4 is 129.250 euro. In Deventer is dat gemiddeld 140.205 euro. De WOZ-waarde van huurwoningen in wijk 4 is 78.310 euro. In Deventer is dat gemiddeld 90.680 euro. De WOZ-waarden voor huur- en koopsector in wijk 4 liggen weliswaar aanmerkelijk lager dan de gemeentelijke gemiddelden, maar behoren niet tot de laagste.

De gemiddelde woningbezetting in wijk 4 is op 1 januari 2003 1,81 en is daarmee, met uitzondering van wijk 1, het laagst van alle Deventer wijken. De gemiddelde woningbezetting in Deventer is 2,21.

Bouwvormen



Het merendeel van de bebouwing in wijk 4 bestaat uit eengezinsrijenwoningen of drie- en vierlaagse portieketagewoningen. Bij de oudere delen van wijk 4 is hiervoor een traditionele stratenverkaveling toegepast. Kenmerk van deze verkaveling is een duidelijk onderscheid tussen een (openbare) straat aan de voorkant en een (privaat) binnenterrein aan de achterkant. De nieuwere delen zijn vaak in open verkavelingen gebouwd, waarbij onderscheid tussen straten en binnenterreinen minder een rol speelt. De bebouwing staat niet altijd aan de straat, maar wordt ook wel met woonpaden omsloten. Private tuinen of collectieve binnenterreinen grenzen soms direct aan het openbare gebied.

Naast de eengezinsrijenwoningen en portieketagewoningen heeft wijk 4 ook andere bouwvormen, die door hun situering aan de ringen en radialen het beeld van het gebied sterk bepalen. Langs de radialen liggen, in aansluiting op de oude lintbebouwing, verschillende villawijkjes. Grotere complexen, voornamelijk voorzieningen, zijn omringd door open ruimte en liggen langs de ringen, vooral langs de Ceintuurbaan en het Hanzetraject. De OC-flats ('cyclusflats') weerspiegelen het inzicht dat in de jaren zestig doordrong dat woningen in hoogbouw alleen goed op de woningmarkt zouden functioneren als er veel kwaliteit werd geboden. Er werd vooral gestreefd naar een grote woning met veel functioneel wooncomfort.

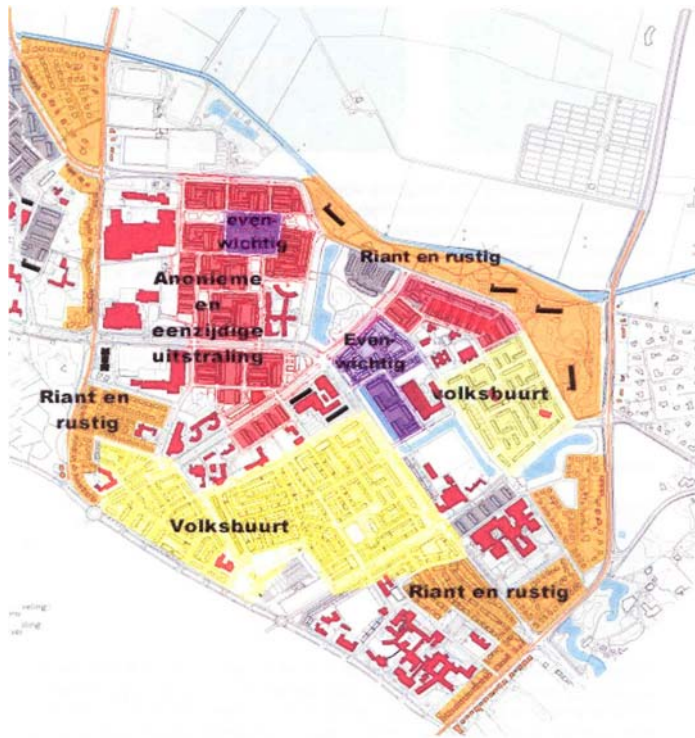
Buurtprofielen

Met het verschijnen van de nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig (VROM, 1989) heeft er in volkshuisvestingsbeleid een verschuiving van kwantitatief naar kwalitatief denken plaatsgevonden, van bouwen naar wonen. "Meer aandacht voor de kwaliteit van het wonen", oftewel meer aandacht voor de identiteit en het karakter van de woning en de woonomgeving, was voortaan het credo. Aandacht, die tot uitdrukking wordt gebracht in het typeren van wijken en buurten met behulp van een indeling in combinaties van leefstijlen van bewoners en het karakter van hun woonomgeving. Door deze combinaties ontstaan buurtprofielen als 'ruim en rustig wonen', 'buurten met een anonieme en eenzijdige uitstraling' en 'volksbuurten met een hoog 'ons-kent-ons'-gehalte. In dit onderdeel worden de verschillende buurten in wijk 4 beknopt gekarakteriseerd.



- *Borgele* kent een mix van hoog-, gestapelde en laagbouwwoningen, vooral in de goedkope huursector. Aan de rand van de buurt staan voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector. De verhouding huur/koop is 80/20. De buurt heeft een ruime en rustige uitstraling. De ligging aan de stadsrand geeft dit gebied bijzondere kwaliteiten. Er is wel groen in de buurt, maar de structuur is niet optimaal. De uitstraling van de buurt is daardoor anoniem. De oorspronkelijke bewoners van Borgele hebben een sterke sociale band, maar het contact met nieuwe bewoners is zeer beperkt;

- *Platvoet* kent een vergelijkbare mix aan woningtypen, maar door de stedenbouwkundige structuur is deze erg naar binnen gekeerd. Aan de randen heeft de wijk een rustige en ruime uitstraling. Er is veel groen in en om de wijk. Net als Borgele staat Platvoet goed bekend, beide buurten kennen weinig problemen, hooguit op complexniveau in de portiekflats, en de bewoners zijn over het algemeen betrokken bij hun leefomgeving en weten wie hun buren zijn;
- *Zandweerd-Noord* grenst aan de IJssel en het rivierenlandschap. De bebouwing bestaat uit hoogbouw langs de randen, een centraal groengebied met water, en laagbouw. De woningen zijn vrij traditioneel gebouwd. De weidse ruimten tussen de bebouwing geven de buurt een hoge kwaliteit. Zandweerd-Noord is een stabiele buurt met een sterke sociale samenhang. Problemen of overlast beperken zich tot enkele woonblokken. De samenhang met andere buurten is door de ligging gering. Er wonen vooral veel gezinnen met kinderen en tweepersoonshuishoudens. In de gestapelde woningen en woonzorginstellingen nabij de voorzieningen en langs het water wonen vooral senioren. Vooral deze buurt kent een behoorlijke vergrijzing;
- In de *Schrijversbuurt* is voornamelijk sprake van uniforme laagbouw- en portieketagewoningen in de huursector. Deze buurt heeft een volks imago met een hoog 'ons-kent-ons'-gehalte. De sociale controle is groot. De contacten met nieuwe bewoners zijn beperkt. De nieuwe bewoners identificeren zich vaak minder met de buurt en zijn vaak meer gericht op de stad of de eigen culturele groep;



- In de *Karel de Grotelaan* staan veel ruime middelhoog- en hoogbouwwoningen voor de verhuur. De woonomgeving heeft een anonieme uitstraling, maar is wel ruim opgezet met veel openbare ruimte en groen. Een deel van de buurt is te vergelijken met de randen van Borgele en Platvoet: veel vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen in de koopsector, wat duurdere huurflats en een rustige en ruime uitstraling. De bewoners van de Karel de Grotelaan hebben weinig binding met de buurt. Onderlinge contacten tussen de bewoners zijn gering. Door de veranderingen in de buurt valt het gevoel van een thuisbasis bij de ouderen in de buurt weg;
- *Ziekenhuizen* is ook ruim opgezet, met veel openbare ruimte en groen, maar heeft tegelijk een anonieme uitstraling. Bewoners zijn betrokken bij hun leefomgeving en weten wie hun buren zijn;
- Het *Landsherenkwartier* bestaat voor een deel uit middelhoog- en hoogbouwwoningen in de huursector. In een ander deel van de wijk zijn recent koophuizen gebouwd: eengezinswoningen (rij of twee-onder-één-kap) in een rustige, ruim opgezette omgeving met voldoende groen. Senioren wonen in voor hen geschikte woningen. In het deel van de buurt met vooral huurwoningen is het verloop groot. De mensen hebben weinig binding met de buurt en elkaar. Er wonen

steeds meer mensen met verschillende culturen. Door de veranderingen in de buurt valt het gevoel van een thuisbasis bij de ouderen in de buurt weg. In het deel met nieuwe woningen wonen veel gezinnen met kinderen en tweepersoonshuishoudens. Het is een stabiele buurt met een sterke sociale samenhang;

- *Tuindorp* kent net als de Schrijversbuurt vooral uniforme laagbouw- en portiekwoningen voor de verhuur. De woonomgeving is krap opgezet met weinig groen en speelruimte. Tuindorp heeft een volks imago, met een hoog 'ons-kent-ons'-gehalte en veel sociale controle. Er is weinig contact met nieuwe bewoners. De nieuw ingestroomde bewoners zijn vaak minder gericht op de buurt;
- Het *Oranjekwartier* is qua buurtprofiel op te splitsen in vier delen. Het *eerste deel* is vergelijkbaar met Karel de Grotelaan. Het verloop is er groot en de mensen hebben weinig binding met de buurt en elkaar. Het *tweede deel*, de Molukse buurt, bestaat voornamelijk uit uniforme laagbouw- en portiekwoningen in de huursector. De Molukse buurt kent een hechte gemeenschap. In het *derde deel* van de buurt zijn nieuwe koophuizen gebouwd, eengezinswoningen, rijen- en twee-onder-één-kap-woningen, in een rustige, ruime omgeving met voldoende groen. Er wonen veel gezinnen met kinderen en tweepersoonshuishoudens. Verder is het een stabiele buurt met een sterke sociale samenhang, is de betrokkenheid bij de leefomgeving groot en kennen de buren elkaar. Het *vierde deel* van deze buurt is te vergelijken met de randen van Borgele en Platvoet: rustig, groen, en veel vrijstaande woningen.

De mening van de bewoners (Bron: wijkteams Wijkaanpak, bewonersavonden)

De bewoners van wijk 4 vinden dat er veel dezelfde huurwoningen staan in de wijk. Veel woningen zijn nu woontechnisch slecht en ook bouwtechnisch vertoont een groot aantal woningen gebreken. Geluidsoverlast is daarbij een algemeen probleem. Ook de hoge energiekosten zijn een nadeel. De meeste bewoners zijn voorstander van meer verschillende woningen in de wijk, bijvoorbeeld meer eengezinswoningen met een tuin. Daarbij is het onderhoud van de tuinen wel een belangrijk aandachtspunt. Ook koopwoningen worden als positief gezien. Maar er moet wel rekening mee worden gehouden dat een huis kopen niet voor iedereen is weggelegd. Er is ook behoefte aan betaalbare huurwoningen voor een grote categorie, vooral ouderen. De bewoners willen niet dat de lage huurwoningen worden weggestopt op slechte plekken. Het ontbreken van liften in de portieklats is niet bevorderlijk voor de toegankelijkheid van de woningen voor ouderen. In ieder geval zijn de meeste woningen nu niet geschikt voor 55-plussers en mindervaliden. Er zijn naar verhouding te veel verzorgingstehuizen in wijk 4, vinden de bewoners. Als voorbeeld van een goede mix qua koop-, huur- (in verschillende prijsklassen), eengezinswoningen en flats noemen de bewoners Zandweerd. Maar er zijn weinig verhuismogelijkheden naar deze buurt.

2.4 Openbare ruimte

De openbare ruimte is een samenhangend geheel van uiteenlopende onderdelen. Groen en water zijn in dat geheel belangrijke componenten, maar ook openbare verlichting, speelmogelijkheden, afval en reiniging, wegen, verkeer en parkeren maken er deel van uit.

Groen

Wijk 4 is een 'groene wijk' aan de rand van de stad, en vormt daarmee de overgang van stad naar landschap. Het totale areaal aan openbaar groen in de wijk is circa 99 hectare, met in totaal 9.630 bomen. In de wijk ligt een aantal belangrijke groenzones. Bijzonder in het totale gebied is het Nieuwe Plantsoen, dat in het midden ligt van alle wijkdelen. Andere grote groengebieden in de wijk zijn de zone IJsselstrang-Zandweerd, de Zandweteringzone, de 'groen en water wig' naar het winkelcentrum Keizerslanden en de zone Vlierspad. Op een aantal plaatsen in de wijk, onder andere in Platvoet en Borgele, komen versnipperde groengebieden voor die niet echt functioneel zijn voor de wijk. Er is plaatselijk sprake van een overdaad aan bomen. Het groene karakter van de wijk komt ook tot uitdrukking in de bomenrijen langs de historische uitvalswegen en de stedelijke ringwegen, het groen in de directe woonomgeving (buurtgroen, groen in woonstraten) en het groen op en rond de sportaccommodaties Zandweerd, Borgele en Keizerslanden. Opvallend in wijk 4 is de veel voorkomende combinatie van groen en water (invloed van en ligging ten opzichte van de IJssel en de Zandwetering, aanwezigheid van 'stedelijk water').



Knelpunten ten aanzien van het groen betreffen het beheer en de ligging en inrichting van de wijk. De staat van onderhoud van het openbaar groen is overwegend 'sober', plaatselijk 'sombor'. Er is sprake van achterstallig onderhoud, in het bijzonder aan oorspronkelijke bomen, heesterbeplantingen en intensief gebruikte speelruimten. Een groot deel van het groen is gedateerd en voldoet daardoor niet meer aan actuele eisen en wensen. De waardering voor het groene karakter van de wijk is relatief hoog. Wel wordt negatief gesproken over slecht onderhoud, oneigenlijk gebruik van groen en vandalisme en enge plekken. Die laatste onder andere op en rond sportaccommodaties.

De grotere groengebieden in de wijk zijn slecht toegankelijk en ontsloten, mede als gevolg van de barrièrewerking van de spoorlijn en de Overstichtlaan, door de aanwezigheid van onduidelijke entrees en een gebrekkige interne ontsluiting. De gebruikswaarde van zowel de grotere groengebieden als het groen in de directe woonomgeving is (te) gering. Ook is er een algemeen gebrek aan ontmoetingsplekken in het groen van de wijk. Het groen in de Karel de Grotelaan kan door de geïsoleerde ligging niet worden benut. Er zijn in de loop der jaren groenobjecten met een representatieve uitstraling op accentpunten in de wijk verdwenen.

De mening van de bewoners (Bron: wijkteams Wijkaanpak, bewonersavonden)

Het onderhoud van het openbaar groen is op veel plekken slecht volgens de bewoners. Ook zijn er klachten over de manier waarop er wordt omgegaan met het groen. Regels worden niet nageleefd, er wordt gecroost op het openbaar groen en er is vandalisme.

Er liggen kansen voor dit onderdeel van de openbare ruimte door de ontwikkeling van de Zandwetering te benutten (realiseren van verbindingen met het wijkgroen). Het herstel van het Nieuwe Plantsoen biedt de mogelijkheid de gebruikswaarde en de bereikbaarheid ervan te verbeteren. In Zandweerd-Noord ligt er een kans door het verbeteren van de samenhang met het (IJssel-)landschap en het aangrenzende wijkgroen. Kansen zijn er ook door herinrichting van de directe woonomgeving en het uitvoeren van herstel en achterstallig onderhoud. Aandachtspunten daarbij zijn het omvormen naar eenvoudig/robuust groen, aansluitend streven naar niveau 'basis', en het gericht realiseren van groenobjecten met een representatieve uitstraling op accentpunten.

Water

Water speelt naast groen ook een belangrijke rol in wijk 4. Aan de ene kant grenst de wijk aan de IJssel en aan de andere kant stroomt de Zandwetering. Dit geeft de wijk bijzondere kwaliteiten. De

Zandwetering en de IJssel staan niet in verbinding met elkaar. Wel kan er water worden ingelaten vanuit de IJssel via het Overijssels Kanaal in de Zandwetering.

In wijk 4 ligt een aantal aangelegde waterpartijen en natuurlijk gevormde kolken. De waterpartijen zijn niet geschikt als speel- en zwemwater; ze hebben een functie in de ontwatering van het gebied en vangen overtollig water uit de rioolstelsels op. Dit geldt niet voor de waterpartijen in Zandweerd. Daar wateren de waterpartijen af via een gemaal dat gesitueerd is aan de zuidzijde van de Roland Holstlaan. Via het gemaal wordt het water uitgeslagen op het stroomgebied van de IJssel. In Keizerslanden ligt ook een aantal waterpartijen. Deze wateren af op de Zandwetering.

Wijk 4 ligt vergeleken met de rest van Deventer lager, vooral het Oranjekwartier, het Landsherenkwartier en Zandweerd-Noord. In natte perioden kan grondwateroverlast ontstaan, bijvoorbeeld in kruipruimtes. Om dit te voorkomen in nieuwe situaties kan bij nieuwbouw van woningen het maaiveld worden opgehoogd of kruipruimteloos worden gebouwd.

In wijk 4 wordt gebruik gemaakt van een gemengd rioolstelsel. Dat betekent dat afval- en regenwater vermengd in een buizenstelsel worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering aan de Roland Holstlaan. Bij hevige neerslag kan het rioolstelsel niet al het water opvangen en afvoeren. Het teveel aan water wordt dan overgestort op het oppervlaktewater, zoals op de vijvers in Keizerslanden. In het Gemeentelijk Riolerings Plan (GRP) is er een beperkte opgave in Tuindorp om de hoofdriolering te vervangen in de periode 2005–2010. Na 2011 ligt er ook een vervangingsopgave in Zandweerd–Noord in het verschiet. Verder is in het GRP afgesproken om bij nieuwe stedelijke uitbreiding en herstructureringsprojecten gescheiden systemen aan te leggen. Bij een gescheiden systeem wordt het regenwater niet langer afgevoerd naar de rioolwaterzuivering, maar opgevangen in een infiltratievoorziening of een vijver. In wijk 4 zal bij een verandering in de huidige situatie moeten worden afgewogen of het regenwater van het rioolstelsel kan worden afgekoppeld.

Openbare verlichting

De algemene onderhoudstoestand van de lichtmasten laat sterk te wensen over en de verlichting is beneden het niveau 'sober'. Aan de verlichting van achterpaden zijn samen met bewoners en woningcorporaties verbeteringen doorgevoerd. Over het geheel genomen is het verlichtingsniveau voor de achterpaden en parkachtige omgeving op niveau 'basis' beland. In Keizerslanden is de onderhoudstoestand van de openbare verlichting urgent. Voor de korte termijn hebben Zandweerd-Noord en de Schrijversbuurt prioriteit gekregen. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt het Politiekeurmerk van toepassing verklaard, waarmee de sociale veiligheid wordt gegarandeerd.

Afval en reiniging

De woningvoorraad van wijk 4 bestaat voor 55% uit hoogbouw. De inzameling van huishoudelijk afval gebeurt daar via verzamelcontainers langs de wegen. Deze inzamelmethode zorgt voor een rommelig beeld in de straat. Pieken zijn niet altijd te voorkomen en bewoners zetten het afval dan naast de container met alle gevolgen van dien. Bijkomend probleem is dat er bij de hoogbouw sprake is van anonimiteit, bewoners spreken elkaar niet aan op afwijkend aanbodgedrag. Voor de schoonheid van de stad, en dus ook voor wijk 4, is het streefbeeld 'basis', met uitzondering van de huishoudelijke afvalinzameling waarvoor het streefbeeld 'hoog' wordt gehanteerd.

Spelen

In wijk 4 wonen momenteel ongeveer 3.100 kinderen en jongeren tot en met 18 jaar. In de behoefte aan speelvoorzieningen wordt op verschillende manieren voorzien. Om te beginnen zijn er de speeltuinen 'Zwolswijk' en 'Tuindorp', terreinen met speeltoestellen, beheerd en geëxploiteerd door een vereniging. De vereniging draagt zorg voor toezicht en beheer. Dan zijn er acht openbaar toegankelijke schoolspeelpleinen. Als derde zijn er 56 formele speelruimten met speelplekken. Het betreft dan open ruimten, geschikt om veilig in te spelen met specifiek daarvoor ingerichte speel- en sporttoestellen. Formele speelruimten zijn er voor kinderen tot en met 5 jaar, voor jeugd in de leeftijd 6-11 jaar en voor jongeren 12-18 jaar. Naast formele zijn er ook informele speelruimten en informele ontmoetingsruimten. Informele speelruimte in de wijk betreft open ruimte, geschikt om zonder gebruikmaking van speel- en sporttoestellen veilig in te spelen. Voorbeelden van informele speelruimte zijn pleinen, binnenterreinen en grasvelden in buurt- of wijkparken. Informele ontmoetingsruimten tot slot zijn onderdelen van de openbare ruimte (deel van een wijk-/buurtpark of plein), met voldoende afmetingen, die als

ontmoetingsplek voor jongeren van 12-23 jaar kunnen functioneren. Acceptatie vanuit de buurt of wijk van dergelijk gebruik van de openbare ruimte is hierbij een randvoorwaarde.

De waardering onder de bewoners van de wijk voor de aanwezige speelmogelijkheden ligt rond het Deventer gemiddelde (ongeveer 60% is tevreden). De verdeling van de speelvoorzieningen over de wijk is niet evenwichtig. In sommige buurten is sprake van een overschot aan formele speelplekken. De nadruk ligt daarbij op speelplekken voor de leeftijdscategorie 6-11 jaar. Per saldo is er in wijk 4 sprake van een tekort aan speelruimte voor de leeftijdscategorie 12-18 jaar. Er is behoefte aan meer informele ontmoetingsplekken voor jongeren in de leeftijd 12-23 jaar, maar onduidelijk is wat de exacte behoefte is. Er is op diverse lokaties ruimte voor informele ontmoetingsplekken (in het groen).

Het huidige areaal aan speelvoorzieningen kan niet aan het beoogde streefbeeld voldoen. Als gevolg van een in 2004 uitgevoerde 'veiligheidsoperatie' is een aantal onveilige speel- en sporttoestellen verwijderd. Intensief gebruikte speelruimten (groen, verhardingen, meubilair, toestellen) slijten snel. Het onderhoudsniveau kan niet voortdurend op 'sober' of 'basis' worden gehouden. Het onderhoud van de speelvoorzieningen loopt uiteen van 'basis' (op recent gereviseerde speelplekken) tot 'somer' (op verouderde speelplekken).

Er liggen kansen voor dit onderdeel van de openbare ruimte door bij de herinrichting van de directe woonomgeving te streven naar een veilige (bespeelbare) inrichting. Kansen doen zich ook voor door de behoefte aan en het aanbod van speelvoorzieningen beter op elkaar af te stemmen. Het realiseren van het streefbeeld op basis van het conceptspeelbeleidsplan staat daarbij voorop. Een optie is ook het benutten van de mogelijkheden voor het realiseren van ontmoetingsplekken bij het herstel van het Nieuwe Plantsoen. Een andere optie is het, bij het omvormen van groen in de directe woonomgeving, benutten van mogelijkheden voor het realiseren van extra speelruimte in buurten met een tekort aan voorzieningen. Kansen liggen er tot slot door bij de (her-)inrichting van schoolpleinen te streven naar openbaar toegankelijke schoolspeelpleinen.

Wegen, verkeer en parkeren

Het gemotoriseerde verkeer in wijk 4 wikkelt zich voornamelijk af op een aantal radialen en ringen door de wijk heen. Daarbuiten is in het merendeel van de woonbuurten sprake van een inrichting als 30 km-zone. In sommige buurten zijn aanvullende voorzieningen gewenst om aan het gewenste minimumniveau van 30-km-inrichting te kunnen voldoen. Er is een aantal fietsverbindingen door de wijk gesitueerd, die grotendeels samenlopen met de radialen.

Wijk 4 is één van de aandachtswijken betreffende de onderhoudstoestand van de wegen. Voor circa 80% van de straten is sprake van een sobere of nog lagere kwaliteit van onderhoud. De huidige inrichting van de openbare ruimte levert een drietal problemen op:

- oneigenlijk gebruik door onder meer verkeerd parkeren;
- moeilijk toegankelijke routes voor benodigde onderhoudswerkzaamheden;
- te lichte constructie van verharding voor het onderhoudsmaterieel.

Verder is er in wijk 4 onvoldoende rekening gehouden met de visueel gehandicapte (bij verkeerslichten, routes). Bij het winkelcentrum Keizerslanden is behoefte aan meer en betere parkeergelegenheid.

Volgens de bewoners van wijk 4 is de verkeersveiligheid niet al te best. Door de gehele wijk wordt te hard gereden, brommers rijden wisselend op het fietspad en op de hoofdrijbaan, en er wordt op verschillende plaatsen hinderlijk geparkeerd. Ook het parkeren van (kleine) vrachtwagens veroorzaakt soms overlast. Het tweejaarlijkse onderzoek voor het Grotestedenbeleid bevestigt deze klachten. Uit de laatste meting blijkt dat agressief rijgedrag van automobilisten, brommer- en scooterrijders en fietsers in Keizerslanden vaker voorkomt dan in de rest van wijk 4. Bewoners ervaren parkeeroverlast in Keizerslanden als een groter probleem dan elders in de wijk. Onveiligheid in het verkeer wordt ook veroorzaakt door de soms matige staat van onderhoud van fietspaden (los- en scheefliggende tegels). Op verschillende plekken is sprake van een veiligheidsproblematiek die de grootste aandacht heeft. Vooral fietsroutes worden als onveilig ervaren, zoals de route via de spoorwegovergang tussen Platvoet en Borgele.

Enkele zogenaamde verkeersongevallenconcentraties van Deventer liggen in wijk 4. Het gaat om de volgende kruispunten in volgorde van onveiligheid (te beginnen met het onveiligste): Brinkgreverweg-Ceintuurbaan, Margijnenenk-Hoge Hondstraat en Ceintuurbaan-Hoge Hondstraat (veel fietsers betrokken).

Op radialen en ringen binnen de wijk zijn reconstructies gestart, om deze een meer op de functies (fietsers, motorvoertuigen) toegepaste, uniforme inrichting te geven. Het gaat om reconstructies van van het Europaplein, de Van Lithstraat, Laan van Borgele (gedeeltelijk) en Ceintuurbaan (gedeeltelijk). Ook de Herman Boerhaavelaan zal binnenkort een meer op de functie gebaseerd wegprofiel krijgen.

Recent zijn maatregelen genomen ter verbetering van de verkeersveiligheid of staan deze voor de korte termijn op de rol. In 2003 zijn er aan het Wezenland drie voetgangersvoorzieningen aangelegd. Op het programma voor 2004 staan de aanleg van een langzaam verkeersvoorziening aan de Laan van Borgele (nabij Auping), het herstraten van vrijliggende fietspaden langs de Karel de Grotelaan tussen Margijnenenk en Van Lithstraat, reconstructie van de Laan van Borgele en de Herman Boerhaavelaan, asfalteren van de Zwolseweg tussen Platvoet en Ceintuurbaan en het verbeteren van parkeervoorzieningen in Zandweerd-Noord.

Ten noorden van wijk 4 zal langzaam de nieuwbouwwijk Steenbrugge ontstaan. Er is besloten om één van de hoofdontsluitingen voor auto- en fietsverkeer aan te sluiten op de Karel de Grotelaan.

2.5 Welzijns- en commerciële voorzieningen

Wijk 4 is een grote wijk met een breed spectrum aan voorzieningen. In deze paragraaf passeren achtereenvolgens onderwijs en kinderopvang, activiteitencentra, sport en speeltuinen, voorzieningen voor ouderen, winkelvoorzieningen en bedrijvigheid de revue.

Onderwijs en kinderopvang

Wijk 4 kent een groot onderwijsaanbod: er zijn zeven scholen voor primair onderwijs, drie scholen voor speciaal basisonderwijs en acht (dis)locaties voortgezet onderwijs. Het speciaal onderwijs en het voortgezet onderwijs trekken leerlingen uit heel Deventer. Op vier basisscholen zitten relatief veel gewichtenleerlingen, dat wil zeggen leerlingen uit lagere sociaal-economische milieus en allochtone leerlingen. Verder gaan relatief veel kinderen naar basisscholen buiten de wijk, voornamelijk naar de dorpen Diepenveen en Schalkhaar. Momenteel vormen twee scholen een Brede Schoolnetwerk, deze Brede School kent een sterk wijkprofiel.

Er zijn vier peuterspeelzalen in de wijk, waarvan er één een voor- en vroegschoolse educatieprogramma (VVE) aanbiedt. Naast de peuterspeelzalen zijn er vier kinderdagverblijven en twee buitenschoolse opvangvoorzieningen.

Activiteitencentra, sport en speeltuinen

Wijk 4 telt zoals genoemd twee speeltuinen en er is een aantal losse speelplekken. Op plaatsen waar wel speelplekken zijn, is het onderhoud ervan slecht. Zo zijn er geen maatregelen om kinderen veilig te kunnen laten spelen. Voor jongeren zijn er weinig tot geen voorzieningen, zoals hangplekken en JOP's (jongerenontmoetingsplekken), om bij elkaar te komen. Wel zijn er drie activiteitencentra, voor zowel jong als oud: De Elegast (in Landsherenkwartier), De Schalm (in Borgele) en Masohi (in Oranjekwartier, speciaal voor Molukkers).

Op het gebied van sport biedt wijk 4 een aantal accommodaties. Zo kunnen de bewoners terecht in het recent gerenoveerde zwembad het Borgelerbad. Daarnaast zijn er twee sporthallen in de wijk, vier locaties met sportvelden en twee tennisparken. Ook de scouting is in wijk 4 gevestigd. Naast deze voorzieningen is er Speelothek de Kijkdoos en bibliotheek Keizerslanden.

Voorzieningen voor ouderen

De ouderen in de wijk vinden dat ze in een zeer diverse wijk wonen met grote verschillen tussen groepen en hun specifieke problemen. Voor ouderen zijn er veel woonplekken in een rustige woonomgeving. De serviceflats vragen aandacht (hoge huurprijs voor ouderen in de wijk). Er is geen grote woon-

woongroep voor ouderen. Huurwoningen zijn vaak te duur voor ouderen met alleen maar AOW en eventueel een klein pensioentje. De 11-hoog flats zijn zeer in trek. Doordat er een winkelcentrum in de buurt is van de meeste flats, is zelfstandig wonen daar mogelijk. Alleen in Zandweerd-Noord is geen (buurt)winkel in de buurt en is ook een pinautomaat of bankinstelling afwezig.

Op het gebied van zorg kan er wel wat worden verbeterd. Wenselijk is om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, zorg naar hen te brengen door middel van woonzorgzones en wijksteunpunten. Voor Turkse ouderen is er geen specifieke woonzorgmogelijkheid, terwijl in een gedeelte van Zandweerd veel Turkse mensen wonen. Ook zijn er weinig ontmoetingsplekken voor ouderen. Over het openbaar vervoer zijn de bewoners redelijk tevreden. De trottoirs daarentegen kunnen wel verbetering gebruiken. Ze zijn vaak hobbelig en rolstoelafgangen zijn te steil en soms glad.

Aanwezigheid van winkelvoorzieningen

Platvoet heeft geen winkelvoorzieningen in de directe omgeving en is daarbij aangewezen op het buurtwinkelcentrum Borgele. Zandweerd heeft voorzieningen voor de dagelijkse behoeften, vooral in de buurt van de seniorenwoningen. De buurt is (beperkt) zelfvoorzienend. Ook de Karel de Grotelaan is deels zelfvoorzienend. In het deel met de koopwoningen zijn, net als in de buurt Ziekenhuizen, geen voorzieningen in de directe omgeving. Tuindorp kent een aantal winkelstrips (o.a. Marienburghplein), waar van oudsher kleine ondernemers zijn gevestigd. Die trekken echter steeds vaker weg. In het Oranjekwartier zijn zowel delen met als zonder winkels voor de dagelijkse voorzieningen.

Winkelcentrum Keizerslanden

Winkelcentrum Keizerslanden heeft een rechtlijnige en naar binnen gekeerde stedenbouwkundige structuur. Het is globaal ingedeeld in een winkelplein en een winkelstraat. Twee grote supermarkten zijn de trekkers. Daarnaast is er een klein aanbod food en non-food. Het winkelcentrum heeft ook een functie voor andere wijken: ongeveer twintig procent van de Deventenaren doet in het centrum zijn boodschappen. Zestig procent daarvan is afkomstig uit de buurten Keizerslanden, Borgele en Voorstad. Het winkelcentrum is met de auto goed bereikbaar vanuit andere delen van Deventer.

Het winkelcentrum wil graag uitbreiden en herontwikkelen, ook met het oog op toekomstige extra bezoekers uit Steenbrugge. Op dit moment heeft Keizerslanden 5.000 m² bruto vloeroppervlak, verdeeld over 21 winkels. Op basis van een distributie-planologisch onderzoek is uitbreiding mogelijk (op dit moment wordt uitgegaan van 2.000 m²). Niet alleen de supermarkten willen uitbreiden, er is ook behoefte aan een meer gevarieerd aanbod (non-food) winkels. Ook maatschappelijke functies, zoals een apotheek, gemeentelijke balie of fysiotherapie, kunnen deel uitmaken van het centrum als ze binnen de ruimtelijke voorwaarden passen. Er is behoefte aan meer en betere parkeergelegenheid.

Er is sprake van een winkelgebied met een geringe stedenbouwkundige oriëntatie op de omgeving. De kwaliteit van de openbare ruimte is over het algemeen redelijk. Een kans voor Keizerslanden is de voorgenomen ontwikkeling van woongebied Steenbrugge, waardoor het verzorgingsgebied kan worden verruimd. Het verzorgingsgebied van Keizerslanden kent een gedeeltelijke overlap met de binnenstad.

Buurtwinkels

In het algemeen geldt dat de buurtcentra die op grotere afstand liggen van de wijkwinkelcentra beter functioneren dan de buurtcentra die op kleine afstand liggen. Het draagvlak voor deze laatstgenoemde buurtcentra is verminderd. Dit geldt vooral in de Koningin Julianastraat en de Pieter de Hooghstraat. Het aantal detailhandelfuncties neemt hier af. Sterke buurtcentra zijn onder meer Zamenhofplein en Borgele. Deze hebben een aanvullende functie binnen het detailhandelapparaat. Er is een aanbod van dagelijkse artikelen en ruimte voor een zeer beperkt aanbod niet-dagelijkse artikelen en niet-detailhandelfuncties.

Bedrijvigheid

In wijk 4 waren in 2002 in totaal 368 ondernemingen gevestigd, die werk boden aan 5.800 werknemers, hoofdzakelijk in de dienstverlening en de detailhandel. Uit bedrijfshuisvestingsonderzoek van de Kamer van Koophandel blijkt dat de meeste ondernemers in deze wijk wonen en werken in een woning combineren. Ze zitten op een goede plek, maar de huisvestingssituatie is soms niet doelmatig. De voorkeur gaat uit naar een zelfstandig bedrijfspand, al dan niet aan huis. Op basis van de kantoor-

ontwikkeling in Deventer en de situatie in Keizerslanden is het nodig om een deel van de huidige ondernemers te herhuisvesten.

2.6 Leefbaarheid en veiligheid

Deventer is als één van de steden binnen het Grotestedenbeleid verplicht om iedere twee jaar de bewoners naar hun mening te vragen over de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. De antwoorden op die vragen vormen de inhoud van de Leefbaarheids- en Veiligheidsmonitor. In de monitor wordt wijk 4 onderverdeeld in twee gebieden: Zandweerd/Borgele/Platvoet en Keizerslanden. Leefbaarheid van de wijk wordt uitgedrukt in de vorm van een aantal kengetallen (verloedering, overlast en cohesie) en de tevredenheid van bewoners met buurtvoorzieningen. De veiligheid in de wijk wordt gemeten aan de hand van veiligheidsbeleving, slachtofferschap en perceptie van delicten.

Leefbaarheid

De mate van *verloedering* (bekladding van muren, vernielingen, rommel en hondenpoep op straat) wordt uitgedrukt door een schaalscore van 0 (weinig voorkomend) tot 10 (veel voorkomend). Op dit leefbaarheidsaspect scoort wijkdeel Zandweerd/Borgele/Platvoet met een 2,3 beter en Keizerslanden met een 3,8 slechter dan totaal Deventer (3,3). De mate van *overlast* in de buurt (geluid, groepen jongeren, omwonenden) laat in wijk 4 naar verhouding positieve scores zien. Met een score van 1,0 komt Zandweerd/Borgele/Platvoet als één van de beste Deventer wijkdelen uit de bus, Keizerslanden steekt met een 1,4 licht gunstig af tegenover het Deventer gemiddelde van 1,6. Het kengetal *cohesie* is een maat voor de sociale kwaliteit van de woonomgeving (kennen de bewoners elkaar, gaan ze prettig met elkaar om, is er saamhorigheid, voelen bewoners zich thuis in de buurt). Ook sociale cohesie wordt uitgedrukt op een schaal van 0 (slecht) tot 10 (goed). Dit kengetal levert Zandweerd/Borgele/Platvoet een 6,5 op. De 5,5 in Keizerslanden is de laagste score van alle Deventer wijken (Deventer totaal: 6,3).

Het Grotestedenbeleid schrijft voor dat de tevredenheid onder de inwoners over een aantal buurtvoorzieningen wordt gemonitord. Uit de laatste meting (2002) blijkt dat de tevredenheid over *winkels voor dagelijkse levensbehoeften* in Zandweerd/Borgele/Platvoet met 74% lager scoort dan het Deventer gemiddelde van 82%. Keizerslanden doet het met 99% tevredenheid zeer goed. Beide wijkdelen zitten rond het Deventer gemiddelde van 61% waar het de tevredenheid over *speelmogelijkheden voor kinderen* betreft. De *straatverlichting* wordt in heel wijk 4 positief gewaardeerd met 84% tevreden bewoners in Zandweerd/Borgele/Platvoet en 86% in Keizerslanden. Ook over het *openbaar vervoer* wordt in beide wijkdelen positief geoordeeld. Waar in Deventer tweederde van de inwoners tevreden is over het openbaar vervoer in de buurt, is dat in Keizerslanden 80% en in Zandweerd/Borgele/Platvoet 85%. De tevredenheid over *voorzieningen voor jongeren* is minder groot. In Zandweerd/Borgele/Platvoet is 39% van de bewoners hier tevreden over, in Keizerslanden 17%. De tevredenheid over *parkeervoorzieningen* is in beide wijkdelen bovengemiddeld: 78% in Zandweerd/Borgele/Platvoet, 68% in Keizerslanden (56% gemiddeld in Deventer). Het *onderhoud van wegen en fietspaden* laat in beide wijkdelen 49% tevreden inwoners zien, wat lager is dan het gemiddelde van 54%.

Veiligheid

Wijk 4 is naar Deventer begrippen een gemiddelde wijk qua veiligheidsbeleving. Uit de laatstgehouden meting voor het Grotestedenbeleid in 2002 bleek dat 21 procent van de bewoners zich in eigen buurt wel eens onveilig voelt. Uit die meting kwam ook naar voren dat wijk 4 in relatie tot andere wijken in Deventer een laag aantal misdrijven kent. De aandelen slachtofferschap van autodelicten, fietsendiefstal en vernielingen liggen alle beneden het Deventer gemiddelde, het aandeel slachtoffers van geweldsdelicten is gelijk aan het Deventer gemiddelde. Woninginbraken vormen een uitzondering in dit veiligheidsbeeld, want daar laat de wijk een bovengemiddeld aandeel slachtofferschap zien. Bovendien zijn er nogal wat inbraken/diefstal/vandalisme bij sportaccommodaties. De geringe aandelen slachtofferschap maken ook dat de perceptie van vermogensdelicten en dreiging als buurtprobleem in wijk 4 gunstig afsteekt ten opzichte van het Deventer gemiddelde. Wijk 4 is dus een betrekkelijk veilige wijk, maar de bewoners vinden wel dat het onveiliger wordt in de wijk.

**De mening van de bewoners
(Bron: wijkteams Wijkaanpak, bewonersavonden)**

De bewoners van wijk 4 ervaren een achteruitgang. De wijk wordt kwetsbaarder voor criminaliteit, vinden zij. Dit geldt ook voor scholen. Het politiekeuwerk, ook na recente verbouwingen, wordt gemist. Borgele heeft bij bewoners van de wijk het beste imago, Tuindorp het slechtste. Door de grote anonimiteit is de sociale veiligheid er laag. De mensen zijn bang om elkaar op hun gedrag aan te spreken. Er is te weinig blauw op straat en de verlichting laat te wensen over. Als onveilige plek wordt onder andere winkelcentrum Keizerslanden genoemd. In Platvoet valt de anonimiteit nog wel mee. Daar is overdag echter weinig te beleven, omdat de jonge bevolking dan aan het werk is. Andere klachten van bewoners zijn: harde muziek, rommel rond de afvalcontainers, te hoge schotelantenneconcentratie en het niet netjes bijhouden van voortuintjes.

2.7 Buurtsignalering

De gemeente beschikt sinds het einde van de jaren zeventig over het instrument buurtsignalering. Dat onderzoeksinstrument biedt inzicht in de positie en de ontwikkeling van de buurten in Deventer ten opzichte van elkaar aan de hand van kenmerken op het gebied van woningvoorraad, woonomgeving en sociaal-economische positie. De correlatie tussen de sociaal economische positie van bewoners, de woningvoorraad en de kwaliteit van de woonomgeving vormt de basis voor een typering van de buurten in Deventer in aanpakbuurten (minst gunstige score), aandachtsbuurten, preventiebuurten en routinebuurten (meest gunstige score). Een buurt wordt getypeerd als aanpakbuurt als deze buurt één van de tien buurten is die op de drie facetten de minst gunstige score heeft gehaald. Een routinebuurt behoort tot de tien buurten met het beste gemiddelde. Sinds 1992 is er een toename van het verband tussen de drie facetten en is er sprake van probleemcumulaties in een aantal wijken van Deventer. Als één van de genoemde facetten negatief scoort zegt dat ook iets over de score van de andere facetten. Voor wijk 4 zijn de volgende typeringen uit 1998 en 2001 aan te geven:

<i>Buurt</i>	<i>Typering 2001</i>	<i>Typering 1998</i>
Landsherenkwartier	Aanpakbuurt	Aanpakbuurt
Tuindorp		Aanpakbuurt
Karel de Grotelaan		Aandachtsbuurt
Oranjekwartier		Aanpakbuurt
Schrijversbuurt	Aandachtsbuurt	Preventiebuurt
Borgele		Routinebuurt
Zandweerd Noord	Preventiebuurt	Preventiebuurt
Platvoet		Preventiebuurt
Ziekenhuizen		Preventiebuurt

Opvallend is dat wijkdeel Keizerslanden nagenoeg geheel aanpakgebied is. Deze wijk heeft ingrepen nodig om een leefbare wijk te worden. Borgele en Schrijversbuurt zijn aandachtsgebieden. De rest van de buurten is preventiebuurt, waar geen acute problematiek is. Opvallend is verder dat de Karel de Grotelaan en Schrijversbuurt erop achteruit zijn gegaan. Borgele is zelfs van routinebuurt verworpen tot aandachtsbuurt, een ontwikkeling die op het conto geschreven kan worden van ongunstige scores op de facetten sociaal-economische positie en woningvoorraad.

2.8 Van beschrijving en analyse naar ambitie en visie

In dit hoofdstuk is een grote hoeveelheid informatie gepresenteerd. Informatie die enerzijds in beschrijvende zin een beeld van wijk 4 geeft. Anderzijds informatie die knelpunten in en kansen voor de wijk weergeeft. Beide soorten informatie kunnen dienst doen als medegrondlegger voor de ambities voor de wijken en een visie hoe die ambities gestalte te geven. De ontwikkeling en vernieuwing van de

wijk heeft echter naast de wensen van alle betrokkenen ook te maken met algemeen geldende kaders en belangen. Deze zijn veelal vastgelegd in wijkoverstijgende beleidslijnen en beleidskaders, onder andere op het gebied van infrastructuur, groen en water. In deze visie noemen we dat de 'structuurdragers'. De plannen voor de wijkvernieuwing moeten binnen deze kaders passen. Bovendien is het van belang om de eventuele monumentale en culturele karakteristieken van de wijk zo goed mogelijk op waarde te schatten. Het volgende hoofdstuk gaat op deze zaken in.



3 STRUCTUURDRAGERS

De ruimtelijke structuur van de stad Deventer en de dorpen Diepenveen en Schalkhaar wordt vooral gedragen door de grotere groenstructuren en de structuur van belangrijke, doorgaande wegen. Naast de groen- en wegenstructuur zijn ook de IJssel en de spoorlijnen belangrijke structurerende elementen, die bovendien belangrijke ruimtelijke barrières binnen Deventer vormen. Dit hoofdstuk gaat kort in op zulke 'structuurdragers'. Bij het herstructureren van de wijk is het ook van belang om rekening te houden met de aanwezige monumentale en culturele karakteristieken.

3.1 Cultuurhistorische waarden



Om de aanwezige verschillen in karakteristiek van gebieden in wijk 4 te benadrukken en te versterken, kan in de eerste plaats de cultuurhistorische identiteit van de gebieden worden gebruikt. De verbindingen tussen de verschillende buurten zijn niet sterk en voor verbetering vatbaar. Gezocht moet worden naar behoud of versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden per buurt en de samenhangende structuren op wijkniveau als verbinding tussen de verschillende buurten. In wijk 4 is een aantal cultuurhistorische waarden aanwezig. Deze waarden zijn te onderscheiden in drie thema's:

- waardevolle structuren, ringen en radialen;
- stedenbouwkundige waarden;
- waardevolle gebouwen.

Waardevolle structuren: ringen en radialen

Wijk 4 heeft een helder patroon van ringen en radialen die de wijk een goede verbinding geven met de binnenstad en het omliggende landschap. Als structuurdragers zijn twee ringen aan te wijzen:

- de binnering van Ceintuurbaan en Johannes van Vlotenlaan;
- de buitenring van de Roland Holstlaan, Overstichtlaan, Lebuinuslaan, Margijnenek en Van Oldenielstraat (Hanzetracé);

Deze ringen geven de historische ontwikkeling van de stad Deventer aan, waarbij twee keer een ring werd toegevoegd. Daarnaast zijn er, als historisch gevormde structuurdragers, vier radialen aanwezig binnen wijk 4:

- IJsselkade;
- Zwolseweg;
- Laan van Borgele/Diepenveenseweg;
- Brinkgreverweg.

Deze vier radialen zijn voor een deel de oude uitvalswegen van Deventer, die nu nog zichtbaar zijn.

Stedenbouwkundige waarden

Stedenbouwkundige waarden kunnen bijvoorbeeld waardevolle ontwerputgangspunten zijn zoals zichtlijnen, opbouw van buurten en wegenstructuur. In wijk 4 worden de volgende stedenbouwkundige waarden onderscheiden:

- Zandweerd-Noord wordt getypeerd door de zogenaamde CIAM-structuur, die als tijdsbeeld waardevol is. Deze structuur houdt in het bijzonder in dat er evenwijdige straten in de wijk zijn met groene ('licht en lucht') structuren, die het karakter van de wijk bepalen;
- Platvoet en Borgele worden gekenmerkt door de interne rondweg als stedenbouwkundige opzet en de naar binnen geïchte oriëntatie van de woningbouw, wat een typisch tijdsbeeld is;
- Het Landsherenkwartier wordt ingeklemd door een lijn van scholen en bedrijven aan de westkant en de zichtlijn langs de Radboudlaan van de Keizer Kareflat naar de 11-hoogflat bij het winkelcentrum, met een evenwijdig lopende waterpartij;
- De ligging en structuur van het Nieuwe Plantsoen en de wijze waarop het groen door de wijk wordt verbonden bepalen ook de groene waarde van de wijk.



Waardevolle gebouwen

Als een derde niveau kan een aantal gebouwen in wijk 4 worden onderscheiden die een cultuur-historische waarde hebben voor Deventer, en al dan niet ook als monument zijn benoemd.

- De Zwolseweg, huisnummers 427/429 en 118/120;
- De (oudere) bebouwing langs de Laan van Borgele;
- Het gebouw van het sociaal-medisch centrum op de Geertruidenlocatie;
- Het schoolgebouw Etty Hillesum Lyceum, v/h Geert Grote College (hoek Marijnenen/Boerhaavelaan);
- Het klooster Mater Amabilis aan de Boerhaavelaan;

- Het St.Jozef Ziekenhuis (binnentuin en kapel) aan de Van Oldenielstraat 12;
- De Maranathakerk in het Oranjekwartier (Aldo van Eijck);
- De Maria Koningin Kerk aan het Marienburghplein;
- Montessorischool Van Lithstraat;
- Montessorischool Oudaenstraat.

Ook waardevol, maar anders: waardevolle buurtsfeer

Iets wat niet in een kaart is vast te leggen maar wat wel waardevol is, kan worden omschreven als een buurtsfeer. Een goed voorbeeld van het bewaren van een buurtsfeer is het recente kunstproject "Plaatselijk geluid", waarbij door middel van geluidscollages beelden opgeroepen worden van de wederopbouwperiode, de tijd waarin de wijk werd gebouwd. Ook na de herstructurering van deze wijk levert een dergelijk project een bijdrage aan het bewaren van waardevolle herinneringen. Een ander voorbeeld in wijk 4 is de selectie van het Deventer Dagblad met artikelen over Keizerslanden uit de periode 1959–1968.

3.2 Infrastructuur



Hoofdwegenstructuur

Het vigerende beleid met betrekking tot de afwikkeling van de autoverkeersstromen gaat uit van een duidelijke scheiding in verblijfsgebieden en ruimten waar het autoverkeer een relatief grote rol speelt. Binnen wijk 4 correspondeert de huidige vormgeving niet in alle gevallen met de gewenste functie.

Binnen de ringenstructuur van wijk 4 heeft de buitenring een belangrijke functie voor het autoverkeer. Zij heeft een verzamel- en ontsluitingsfunctie voor de aanliggende wijken en fungeert tevens als de belangrijkste schakel binnen Deventer voor doorgaand verkeer in noord-zuidrichting. De binnering heeft vooral een plaatselijk ontsluitende functie. Zij kan in haar vormgeving zoveel mogelijk aansluiten bij de verblijfsfunctie ter plaatse. Hierbij kan wel rekening worden gehouden met de ruimtelijke inpassing als structuurdrager van wijk 4. Zo kan het gewenste, groene karakter van de binnering in ere worden gehouden door handhaving en waar mogelijk versterking van de brede middenberm.

De vier historische radialen die wijk 4 doorkruisen kennen momenteel een ontsluitingsfunctie voor het autoverkeer, maar krijgen een verschillende functie voor het autoverkeer. In het ontwikkelingsperspectief, zoals vastgelegd in de Nota Hoofdwegenstructuur, is de ontsluitingsfunctie van de IJsselkade, de Laan van Borgele en Brinkgreverweg gehandhaafd. De Zwolseweg ten zuiden van de Roland Holstlaan daarentegen kan in een gefaseerde uitvoering in functie worden verlaagd en meer worden betrokken bij het omliggende woongebied. Ook hierbij kan met de inrichting op de gewenste, ruimtelijke inpassing als historisch lint worden ingespeeld.



Relatie Steenbrugge

Ten noorden van wijk 4 zal langzaam de nieuwbouwwijk Steenbrugge ontstaan. Inmiddels is besloten om één van de hoofdontsluitingen voor auto- en fietsverkeer aan te sluiten op de Karel de Grotelaan. Deze ontsluiting zal zowel een functie vervullen voor relaties, gericht op het winkelcentrum Keizerslanden als op bestemmingen verder naar het noorden of zuiden (via Margijnenk-Van Oldenielstraat). Voor fietsers wordt daarnaast gedacht aan twee parallel aan de ontsluiting gelegen verbindingen door het gebied Zandwetering, gericht op het wijkcentrum De Elegast en het v/h Geert Grote College.

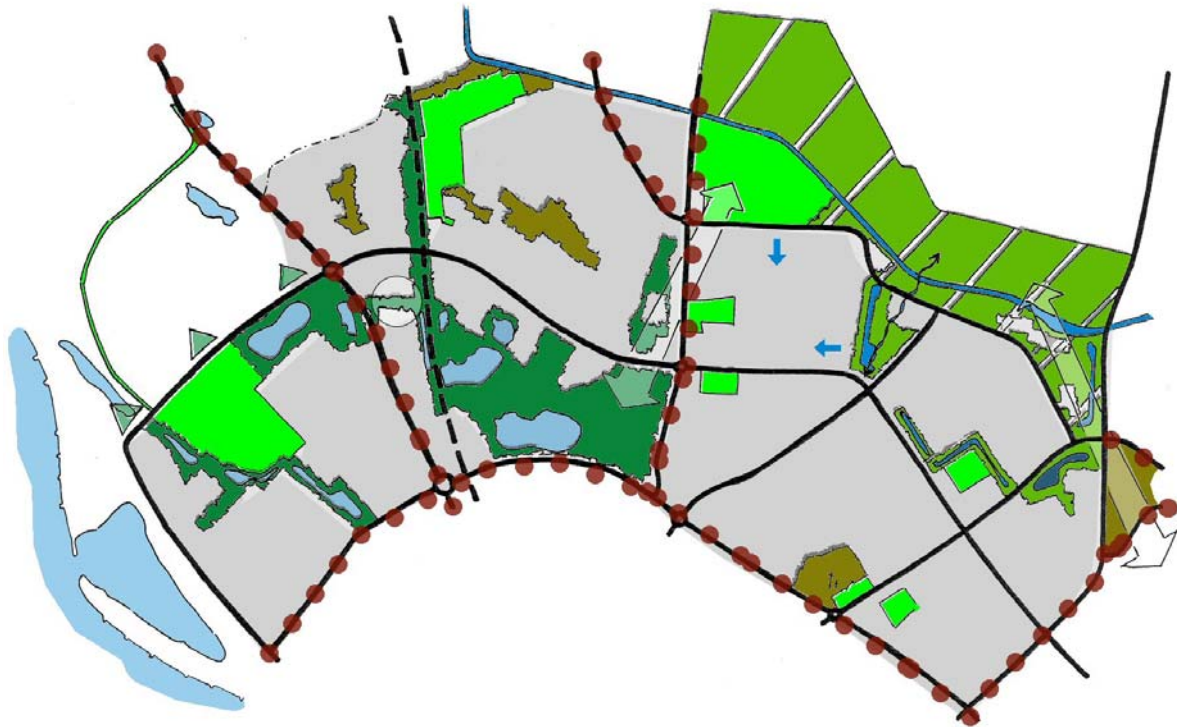
Fiets-zevenster

Deventer als stad heeft een ideale fietsmaat: afstanden tussen de woning en belangrijkste bestemmingen (binnenstad, scholen) zijn nergens groter dan 5 kilometer en dus prima per fiets af te leggen. Wijk 4 is een belangrijk herkomstgebied van veel fietsverplaatsingen en dient tevens als schakel in relaties die boven het wijkniveau uitstijgen. Het fietsnetwerk kent een gemiddelde maaswijdte van 400 tot 500 meter. Op deze maat ligt een stelsel van primaire fietsverbindingen. Daarbinnen is gemeentebreed een zogenaamde zevenster van fietsverbindingen aangewezen. Deze zevenster stijgt in kwaliteit uit boven de overige fietsverbindingen en is vanuit de verschillende windrichtingen gericht op de binnenstad als belangrijke bestemming voor veel fietsers en kent zoveel mogelijk een non-stopkarakter. Dit wil onder meer zeggen dat op deze verbindingen de fietser zoveel mogelijk prioriteit krijgt bij kruispunten. Binnen wijk 4 maken de Laan van Borgele, de Zwolseweg en de Brinkgreverweg deel uit van de fietszevenster. Binnen wijk 4 hebben de overige radialen (IJsselkade, Hoge Hondstraat en Karel de Grotelaan) en de twee genoemde ringen een functie als primaire fietsverbinding. Op deze verbindingen is extra aandacht voor de positie van de fietser op de weg en op kruispunten gewenst. Ten slotte zal in de toekomst de vestiging van het Etty Hillesum Lyceum aan de Holterweg een zodanige wijziging te zien geven in de fietsrelaties, dat hierop met de inrichting van een aantal straten in de wijk rekening moet worden gehouden. Eerdergenoemde ringen en radialen spelen hierin een rol.

Openbaar vervoer

Door wijk 4 loopt de routing van een aantal lokale en bovenlokale buslijnen. De straten waarover op dit moment de meest intensieve lijnvoering plaatsvindt, zijn de Margijnenenk (lijnen 2-161) en de Hoge Hondstraat (lijnen 2-165). Winkelcentrum Keizerslanden wordt bediend door 3 buslijnen (2-4-161).

3.3 Groen en water



Een opvallend aspect van de openbare ruimte in wijk 4 is de veel voorkomende combinatie van groen en water. Deze combinatie hangt samen met de invloed van en ligging van de wijk ten opzichte van de IJssel en de Zandwetering en de aanwezigheid van 'stedelijk water'. Het is wenselijk om het vereiste wateroppervlak te concentreren en te combineren met de opgaven voor groen in de wijk. Door samenhang aan te brengen is het mogelijk om de 'groene vingers' te versterken.

Groen

Wijk 4 is grotendeels gebouwd volgens het Ontwikkelingsplan uit 1958. Op een aantal plaatsen is de hoofdstructuur echter anders uitgevoerd. Een positief voorbeeld hiervan is de uitwerking van de open, groene ruimte in het midden van Borgele en Platvoet. Daar staat tegenover dat bijvoorbeeld de continuïteit van de singels in het Oranjekwartier –in tegenstelling tot het oorspronkelijke plan- is onderbroken. De singels in Zandweerd, de serie kolken die eindigt in het Nieuwe Plantsoen en de singels in Oranjekwartier vormen eigen stelsels. Daardoor ontstaan verschillende randen die aanleiding kunnen zijn voor bijzondere bebouwing: aan de hoofdwegen, aan de groenstructuur, aan de hoofdstructuur én de groenstructuur enzovoorts. Bijzonder is dat de groenstructuur soms wel en soms niet met de wegenstructuur samenvalt. Cultuurhistorische waarden komen tot uiting in onder andere het Nieuwe Plantsoen, de begraafplaats en de oude IJsseldijken.

De structuurdragers groen kunnen in vier typen worden onderscheiden. De grotere groengebieden zijn de meest in het oog springende: zone IJsselstrang-Zandweerd, het Nieuwe Plantsoen, de Zandweteringzone en de 'groen en water wig' naar het winkelcentrum Keizerslanden. Bomenrijen langs de stedelijke hoofdstructuren (historische uitvalswegen, stedelijke ringwegen) vormen de tweede drager. Als derde is er het groen in de directe woonomgeving: buurtgroen, groen in woonstraten. Tot slot is er het groen op en rond de sportaccommodaties Zandweerd, Borgele en Keizerslanden.

Water

De gemeente Deventer werkt aan een Waterplan waarin beleid wordt geformuleerd voor het stedelijke waterbeheer. De belangrijkste opgaven voor wijk 4 zijn het voorkomen van het afstromen van relatief schoon regenwater via het gemengde rioolstelsel, het bergen van regenwater in oppervlaktewater en het streven naar infiltratie van het hemelwater in het grondwater waar mogelijk. De komende jaren zullen ook de kwaliteitseisen voor oppervlaktewater meer aandacht krijgen. Het verminderen of verwijderen van overstorten en verontreinigingen door diffuse bronnen zoals dakgoten, wegen, geïmpregneerde beschoeiingen en chemische onkruidbestrijding verbetert de waterkwaliteit. Bij stedelijke herstructurering moet in de nieuwe situatie het oppervlaktewater minimaal de omvang hebben in hectares als voor de transformatie.

4. AMBITIE

Uit de voorgaande hoofdstukken wordt duidelijk dat wijk 4 een prima wijk is om te wonen, te werken en te recreëren. Maar er zijn ook buurten waar woningvoorraad, voorzieningen, openbare ruimte, sociale cohesie en bevolkingssamenstelling te wensen over laten of niet meer voldoen aan de huidige wensen. Wijk 4 vraagt daarom om een kwaliteitsimpuls die de leefbaarheid van de wijk naar een hoger peil zal tillen. Een kwaliteitsimpuls die uiteenlopende zaken behelst, zoals:

- kwalitatief goede woningen;
- een kwalitatief goede leefomgeving: de wijk heeft een aangename en prettige uitstraling (woning- en landschaparchitectuur, inrichting van openbare ruimte);
- aandacht voor de 'menselijke maat';
- een veilige en vertrouwde leefomgeving (bijv. geen onoverzichtelijke pleinen en groenstroken);
- voorzieningen voor ontmoeting, ontspanning, educatie en zelfontplooiing;
- medische voorzieningen, zorgvoorzieningen, mantelzorg, vrijwilligerswerk;
- winkels, dienstverlening, bedrijvigheid, kleinschalige economische dynamiek, werkgelegenheid;
- 'logisch' en gebruiksvriendelijk op elkaar afgestemde voorzieningen (bijv. onderwijs, kinderopvang en gemaksdiensten bij elkaar gebundeld);
- veilige verkeersroutes, fietspaden, looproutes;
- een open verstandhouding tussen overheid en burgers.

Verbeteren van de kwaliteit en de leefbaarheid in wijk 4 vraagt dus om wijkvernieuwing in de brede zin van het woord, vernieuwing die er toe moet leiden dat de wijk aantrekkelijk wordt en blijft voor alle bewoners. Het moet resulteren in een vertrouwde en veilige, maar ook boeiende en uitdagende woonomgeving, met betrokken bewoners die ruimte krijgen om zichzelf te zijn en zich te kunnen ontwikkelen. En ook in een vitale samenleving waarin mensen voor zichzelf en voor elkaar kunnen en willen zorgen, indien nodig geholpen door professionals. Op het sociale vlak zal vooral worden ingezet op twee groepen die van belang zijn voor de vitaliteit van de wijk. Voor gezinnen moet de wijk een veilig opgroei-klimaat bieden met voldoende ontspanningsmogelijkheden. Voor ouderen wordt in de wijk zorg op maat geleverd aan iedereen die dat nodig heeft. In fysieke zin zullen er woningen worden gesloopt, nieuwe woningen worden gebouwd, huurwoningen worden verkocht en woningen worden verbeterd. Het betekent ook het herinrichten van de woonomgeving, het verbeteren van de wijkvoorzieningen en het bewaren van de eigenheid van de wijk.

Om de belangrijkste ambitie -het geven van een kwaliteitsimpuls- te bereiken, heeft de gemeente vijf thema's geformuleerd waarvoor een wensbeeld is beschreven. Die thema's zijn:

- Wonen: samenhang en identiteit;
- Woonomgeving: kwaliteit openbare ruimte;
- Voorzieningen: commerciële en welzijnsvoorzieningen;
- Jongeren: opgroei-wijk, kansen voor kinderen en jongeren;
- Ouderen: zorg op maat, wonen voor iedereen.

4.1 Wensbeeld Wonen: samenhang en identiteit



Behoud bestaande kwaliteiten ...

Wijk 4 heeft veel sterke punten die behouden moeten blijven. De gunstige ligging dicht bij het fraaie buitengebied en relatief dicht bij het historische centrum van Deventer maken het tot een van oudsher aantrekkelijke woonomgeving. Er is een ruime mate van variatie aan woningen en een sterke stedenbouwkundige structuur met veel groen. De cultuurhistorische waarden moeten worden bewaard.

... maar meer variatie in wonen: woonmilieus

De nota Wonen spreekt van gevarieerd en aantrekkelijk wonen voor alle bevolkingsgroepen. Om de verschillende kwaliteiten van de wijk te benutten, is er niet één strategie voor heel wijk 4. In de te kiezen aanpak staan de sterke punten van een buurt staan centraal, bijvoorbeeld de bereikbaarheid, het aanwezige groen of het voorzieningenniveau. Zo ontstaan grotere verschillen in aantrekkelijke woonmilieus en krijgen bewoners meer keuzemogelijkheden, waarmee wijk 4 in de toekomst de concurrentie aankan met nieuwe wijken als Steenbrugge en andere wijken in Deventer en omgeving. Vanuit dit vertrekpunt richt de kwaliteitsimpuls voor wijk 4 zich op vijf woonmilieus.

Woonpark

Kenmerken zijn/kwaliteitsimpuls gericht op:

- appartementen in een groene omgeving;
- gemeenschappelijke tuin of openbaar park;
- parkeergarages, bij voorkeur ondergronds;
- intensief beheer door aparte organisatie;
- thema's rond zorg, service, dienstverlening of bijvoorbeeld autoluw.

Centrumgebied Borgele, ontwikkelingen in Platvoet-West en ontwikkelingen rondom de St. Jozeflocatie worden getypeerd als 'Woonpark'. Woonparken zijn rustige woonmilieus, aantrekkelijk voor bewoners van jong tot oud. Om woonparken te realiseren worden bestaande flats aangepast en gerenoveerd. Vooral portiekflats en een aantal eengezinswoningen maken plaats voor koop- en huurappartementen in verschillende prijsklassen. De cyclusflats aan het Wezenland en in Platvoet en Borgele hebben nu al enigszins het karakter van een woonpark.

<i>Tuinwijk</i>	<i>Kenmerken zijn/kwaliteitsimpuls gericht op:</i> • <i>rijwoningen, aangevuld met appartementen en (half)vrijstaande woningen;</i> • <i>herstel collectieve ruimte;</i> • <i>gemiddeld voorzieningenniveau;</i> • <i>collectief beheer en huismeesterachtige functies door corporaties (totaalpakket).</i>
-----------------	--

Zandweerd-Noord, Schrijversbuurt, Tuindorp en Ziekenhuizen-Zuid worden gedefinieerd als 'Tuinwijk'. Tuinwijken worden vooral bevolkt door gezinnen en ouderen. In dit woonmilieu passen de huidige (goedkopere) woningen van vooral Tuindorp en Zandweerd, aangevuld met nieuwe koopwoningen, laagbouw met middelhoge accenten. Ook kunnen tuinwijken aansluiten op bestaande voorzieningen op het gebied van zorg, speeltuinen, buurthuizen, scholen en winkelstrips. Tuinwijken hebben een sterke collectieve ruimte, die de eenheid in de buurt bevordert. De corporaties bieden meer dan een woning alleen, ze onderhouden bijvoorbeeld ook heggen, tuinen en groenstroken en bieden bijvoorbeeld huismeesterachtige functies.

<i>Stadswijk</i>	<i>Kenmerken zijn/kwaliteitsimpuls gericht op:</i> • <i>stedelijke woontypen;</i> • <i>scherp onderscheid openbaar-privé;</i> • <i>wonen en werken;</i> • <i>veel voorzieningen, commercieel en non-profit;</i> • <i>multifunctioneel en heterogeen.</i>
------------------	--

Vooral de gebieden rond winkelcentrum Keizerslanden en langs de doorgaande routes, zoals de Karel de Grotelaan, bieden goede mogelijkheden voor een succesvolle 'Stadswijk'. Portiekflats kunnen worden vervangen door appartementencomplexen of specifiek worden gericht op starters en studenten. Nieuwe stedelijke woningtypen, bedrijvigheid en voorzieningen en een goede kwaliteit van de buitenruimte kenmerken de stadswijk. De verschillende leefstijlen van de bewoners geven dit woonmilieu meer anonimiteit dan de andere milieus, reden om de buurt multifunctioneler en heterogener te maken.

<i>Stadsrand</i>	<i>Kenmerken zijn/kwaliteitsimpuls gericht op:</i> • <i>eengezinswoningen en appartementen;</i> • <i>privé-tuinen;</i> • <i>weinig voorzieningen;</i> • <i>parkeren op eigen grond;</i> • <i>bewoners beheren zelf, individueel of collectief.</i>
------------------	--

Deze nieuwe buitenwijken richten zich op individuele woningen met veel ruimte eromheen. Een deel van de bestaande woningen kan hierop worden aangepast, bijvoorbeeld door rijtjeswoningen te verbouwen tot twee-onder-één-kap-woningen met een garage ertussen. Daarnaast kunnen rijenwoningen en portiekflats worden vervangen door nieuwe rijtjeswoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen. Openbaar groen kan worden verkocht voor de aanleg van tuinen.

<i>Lint/villabuurt</i>	<i>Kenmerken zijn/kwaliteitsimpuls gericht op:</i> • <i>eengezinswoningen, overwegend (half)vrijstaand;</i> • <i>menging van wonen, werken en specifieke voorzieningen;</i> • <i>parkeren op eigen grond;</i> • <i>grote informaliteit;</i> • <i>duidelijk onderscheid openbaar-privé.</i>
------------------------	--

Het karakter van de bebouwing in de linten en villabuurt is over het algemeen diverser dan in een stadsrand of tuinwijk. Ook qua programmering is er, met name in de linten meer variatie zichtbaar en mogelijk. Het karakter kan verder worden versterkt met losse villa-achtige bebouwing zowel in een groene als stedelijke setting. Naast (vrijstaande) woningen passen in een lint aan belangrijke knooppunten ook beperkt accentbebouwing zoals een appartementencomplex.

Een beter evenwicht ...

Inzet van de kwaliteitsimpuls wonen in wijk 4 is een beter evenwicht in de woningvoorraad tot stand brengen vanuit bovenomschreven woonmilieutypes. Beter evenwicht bevordert de samenhang in de wijk en waarbinnen de buurten een duidelijke identiteit krijgen. Concreet betekent een beter evenwicht dat huurwoningen worden verkocht of worden vervangen door koopwoningen en dat er meer eengezinswoningen worden toegevoegd ten koste van meergezinswoningen. Op een aantal plaatsen in de wijk zullen nieuwe woningen worden gebouwd. Daarvoor zullen soms (huur)woningen, die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd, moeten worden gesloopt. Dit zal vooral gebeuren in de wijkdelen die een anonieme en eenzijdige uitstraling hebben. Daarnaast vindt er ook sloop en vervangende nieuwbouw plaats vanwege bouw- of woontechnische redenen. Een aantal huurwoningen wordt verkocht, zowel eengezinswoningen als galerij- en portieketagewoningen. Hiermee wordt aan de ene kant voldaan aan de vraag naar meer koopwoningen en aan de andere kant levert de verkoop financiële middelen op voor de totale wijkvernieuwing van wijk 4. Ondanks alle sloop, nieuwbouw en verkoop blijft een groot deel van de huurwoningen behouden. Een deel van die woningen ondergaat in meer of mindere mate een opknap- (c.q. opplus)beurt.



... en een sterkere sociale structuur

Randvoorwaarden in de fysieke omgeving en profilering van woonmilieus zijn van belang voor de sociale kwaliteit in de wijk of de buurt. Naarmate de leefstijlen van bewoners in een buurt meer met elkaar overeenstemmen, wordt de sociale kwaliteit van wijken beter. Als nieuwe bewoners bewust kunnen kiezen voor een passende buurt zullen ze zich daar eerder voor willen inzetten. Woningvoorraad, openbare ruimte en stedenbouw, werkgelegenheid, voorzieningen en activiteiten aanbod bepalen samen het karakter van de buurt.

4.2 Wensbeeld Woonomgeving: kwaliteit openbare ruimte



Pleinen, straten en parken: ze bepalen de identiteit van de wijk. Maar de openbare ruimte leidt ook tot ergernis en zorg. Te vaak overheerst het gevoel en de ervaring dat de openbare ruimte van niemand meer is, zijn betekenis verliest en niet uitnodigt tot alledaags gebruik. Met als gevolg dat de openbare ruimte in de anonimiteit verdwijnt en terecht dreigt te komen in een negatieve spiraal van verloedering, onveiligheid en verval. Om het alledaagse gebruik van de openbare ruimte te waarborgen en te voorkomen dat anonimiteit een kans krijgt, zal geïnvesteerd moeten worden in de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Een investering in zowel de herstructureringsgebieden (vooraf, tijdens en na de herstructurering zorgdragen voor schone, veilige en toegankelijke openbare ruimte) als in de aanpalende gebieden (kwaliteitsverbetering openbare ruimte).

Een veilige wijk

Aandacht is nodig voor een veilige omgeving. Zo'n omgeving schept mogelijkheden voor ontmoeting en ontspanning en maakt dat groepen elkaar niet in de weg hoeven te zitten. Een goed ontworpen openbare ruimte is beter schoon, heel en veilig te houden. Positieve sociale controle, veilige routes naar scholen en voorzieningen, voldoende mogelijkheden voor jong en oud om elkaar in een prettige, veilige omgeving (bijv. parkvoorzieningen, ontmoetingsplekken en banken in de buurt) te ontmoeten en een goed vangnet voor groepen die dat nodig hebben, deze zaken zorgen voor een wijk waar iedereen zich prettig kan voelen. Dit stimuleert bewoners om zich ook zelf in te zetten voor hun buurt. Voor wijk 4 zijn speciale aandachtspunten: een veilige verkeersaansluiting met Steenbrugge, de omgeving van het Borgelerbad en het openbare en private groen in het Landsherenkwartier. Daarnaast richt gemeentelijk beleid zich op de ligging en bereikbaarheid (kindlint) van scholen en andere voorzieningen voor jong en oud.

Beheer openbare ruimte

Het doel is om een zodanige openbare ruimte in te richten dat bewoners deze als prettig en fijn ervaren. Maar niet alleen de inrichting is van belang, dat geldt zeker ook voor het onderhoud. Deventer kent een aantal niveaus voor onderhoud. Het huidige niveau 'sober' is de minimale vereiste voor de openbare ruimte. Het streefbeeld is 'basis', waarbij de openbare ruimte er toegankelijk en op de func-

tie toegesneden bij ligt. Bij nieuwe inrichting moet de openbare ruimte zodanig ingericht worden dat handhaving en beheer eenvoudig te realiseren is. Groen als drager van de wijk moet beter worden benut door kleinere groenelementen in de buurten te combineren in robuuste groenelementen in de wijk, zoals de parken. Er moet een koppeling komen tussen het groen en een heldere stedenbouwkundige structuur.

Groen

In wijk 4 wordt gestreefd naar het realiseren van grotere groengebieden en het verbeteren van de kwaliteit van het groen in deze gebieden. Hiertoe behoren onder andere de zone IJsselstrang-Zandweerd, Nieuwe Plantsoen, zone Zandwetering en 'wig en water' Keizerslanden. Dit streven houdt onder meer in het plaatsen van bomen langs de stedelijke hoofdstructuren, het voltooiën van laanstructuren op historische uitvalwegen en het realiseren van continuïteit van boombeplantingen aan stedelijke ringwegen. Het streefbeeld behelst ook het verbeteren van groen in de directe woonomgeving, onder andere door het vergroten van praktische gebruiksmogelijkheden, het wegnemen van 'enge plekken' en het verbeteren van groen op en rond de sportaccommodaties (o.a. Zandweerd, Borgele, Keizerslanden). De projecten 'Keizers- en Stobbenwaarde' (uiterwaarden voor natuur en recreatie) en 'Ontwikkeling Lookersdijk/Platvoetsdijk' zullen worden benut om een samenhangend geheel te vormen met de zone IJsselstrang-Zandweerd (natuur, recreatie en beleving). Er wordt gestreefd naar een functionele (voorzieningen en bereikbaarheid) en natuurlijke aaneenschakeling van de grotere groengebieden en het buurtgroen in de wijk. De achterstanden in het groenonderhoud worden weggewerkt en het onderhoudsniveau wordt verhoogd van 'somber/sober' naar 'basis'.



Spelen

De aandacht gaat uit naar het behoud van de speeltuinen Tuindorp en Zwolsewijk. Speelvoorzieningen rondom scholen zullen heringericht worden: schoolspeelpleinen worden aantrekkelijk en openbaar toegankelijk. Er komen 15 nieuwe formele speelplekken, 28 andere blijven behouden. De ruimte van 20 voormalige formele speelplekken blijft behouden als informele speelplekken. Voor de jeugd van 12 tot 23 jaar worden extra informele ontmoetingsplekken gerealiseerd in de openbare ruimte.

4.3 Wensbeeld voorzieningen: commerciële en welzijnsvoorzieningen

Voor verbetering van de kwaliteit in de wijk is de aanwezigheid van en samenhang tussen verschillende soorten voorzieningen van belang. Het gaat in de eerste plaats om voorzieningen waar veel mensen samenkomen voor een functioneel bezoek. Deze voorzieningen hebben de potentie om ontmoetingplaats te worden waar wijkbewoners samenkomen. Voorbeeld hiervan zijn het buurtwinkelcentrum, de apotheek en de huisarts. Daarnaast zijn er voorzieningen, waarvan de bezoekers in hoge mate betrokken zijn bij de wijk, waar ze langer verblijven, vaak andere bezoekers kennen en zich oriënteren op de buurtsamenleving. Dit zijn bijvoorbeeld de kerk, de school, het buurthuis en de sportvoorzieningen. Voorzieningen creëren bovendien werkgelegenheid. Een grotere verscheidenheid in voorzienin-

gen zorgt ook voor meer verschillende werkgelegenheid. Wijk 4 heeft een goede ligging aan de hoofdwegen richting het centrum van Deventer en de A1 (Hanzetraject), en is daarom goed geschikt voor ontwikkeling van bedrijvigheid.



Economisch beleid tot 2010

Deventer wil zich verder ontwikkelen als een economisch vitale en evenwichtige stad met een gevarieerd en gedifferentieerd karakter. Daarvoor moet de bestaande bedrijvigheid in de verschillende bedrijfssectoren worden verbreed en moet de gemeente een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Om beide doelstellingen te halen, moet de gemeente onder andere (meer) ruimte bieden voor bedrijvigheid. Dit betekent dat er nieuwe werklocaties worden ontwikkeld op industriegebieden, maar ook in nieuwe en te herstructureren wijken. Het is een opgave voor de stad om vanuit het oogpunt van werkgelegenheid, leefbaarheid en voorzieningenaanbod de kleinschalige bedrijvigheid in wijken en buurten te behouden en versterken door bijvoorbeeld:

- woon-werkpanden (een extra inpandige werkkamer van ca. 25 m²);
- woningen met atelier, praktijkruimte of bedrijfsruimte;
- kleinschalige plintbebouwing aan radialen voor commerciële en niet-commerciële activiteiten;
- kleinschalige bedrijfsverzamelgebouwen (nieuwbouw of door functieverandering van oude bedrijfsgebouwen of vrijkomende scholen);
- kantoorgebouwen (niet grootschalig met bijvoorbeeld kleine units);
- handhaving of vergroting van de winkelvoorraad (wijk- of bovenwijks gericht winkelcentrum, speciaalzaken, enzovoort).

Daarnaast zijn er projecten die op gemeentelijk niveau worden uitgevoerd, maar bijdragen aan de werkontwikkeling in de wijk, zoals stimulering van samenwerking tussen etnische bedrijven en ondersteunende startende bedrijven. Het behouden en vergroten van bedrijvigheid in de wijken is noodzakelijk, omdat het een belangrijke impuls geeft aan en een aanvulling kan zijn op de werkgelegenheid aan de onderkant van de markt. Verder biedt het kansen aan een nieuw soort ondernemerschap. Bovendien worden de leefbaarheid en levendigheid in een wijk vergroot, als de belangen van ondernemer en bewoners in balans zijn.

Winkelcentrum Keizerslanden

Winkelcentrum Keizerslanden is het tweede wijkcentrum in Deventer. Het heeft een sterke boodschappenfunctie –vooral voor dagelijkse artikelen– en die functie moet ook blijven. Op termijn kan uitbreiding van het winkelcentrum plaatsvinden. Dan kunnen ook de supermarkten worden vergroot. Niet-dagelijkse artikelen vormen een aanvulling op het aanbod van dagelijkse artikelen. Bij uitbreiding van het winkelcentrum kan dit aanbod worden vergroot. De realisatie van Steenbrugge en de herstructurering van Keizerslanden bieden garanties voor voldoende draagvlak voor de uitbreiding. De fysieke uitbreidingsmogelijkheden zijn op dit moment echter beperkt. Gewenst is een groter (studie)gebied te betrekken in de uitbreiding van het winkelcentrum.

Buurtwinkels

Van de verspreid over verschillende buurten liggende buurtwinkelcentra in wijk 4 telt Zandweerd-Noord er twee: Pieter de Hooghstraat en Constantijn Huygensstraat. Aan de Pieter de Hooghstraat heeft een afname van het aantal winkels plaatsgevonden. Lege plekken worden gedeeltelijk ingevuld door bedrijven in de dienstverlenende sfeer. Naar verwachting verdwijnen in de toekomst alle winkelfuncties. De kansen voor het buurtwinkelcentrum Constantijn Huygensstraat zijn gunstig, onder andere door de aanwezigheid van twee supermarkten. Versterking van de functie van dit buurtwinkelcentrum moet voortkomen uit (verdere) verplaatsing van winkels vanaf de Pieter de Hooghstraat. De parkeersituatie moet worden geoptimaliseerd door een betere ontsluiting en meer parkeerplaatsen.

Winkelstrip De Dreef in Borgele richt zich op de bewoners uit de wijk die er hun dagelijkse boodschappen halen. In functionele zin wordt niet actief gestreefd naar uitbreiding of verandering. Als de situatie daar om vraagt, is beperkte toevoeging van winkels mogelijk.

De kleinschalige, maar gespecialiseerde winkels aan het levendige Marienburghplein in Tuindorp hebben vooral een buurtfunctie. Ook na herstructurering zal dit buurtwinkelcentrum blijven bestaan.

Het is niet wenselijk om het buurtwinkelcentrum aan de Koningin Julianastraat in het Oranjekwartier in stand te houden. De aanwezige detailhandel kan verplaatsen naar winkelcentrum Keizerslanden. De horecafuncties zouden behouden kunnen worden.

Welzijnsvoorzieningen

Om alle bewoners van jong tot oud een aangename woonomgeving te bieden, is een zo volledig mogelijk voorzieningenniveau nodig. Dit geldt ook voor de welzijnsvoorzieningen zoals onderwijs, activiteitencentra, gezondheidscentra, kinderopvang, peuterspeelzalen, zorgsteunpunten e.d. Om in te kunnen spelen op de vraag en behoefte van wijkbewoners zal in de toekomst veel meer worden ingezet op het inrichten van multifunctionele centra van waaruit bepaalde functies worden vervuld. In wijk 4 is er in het bijzonder aandacht voor:

- het ontwikkelen van twee wijkvoorzieningencentra (zie wensbeeld opgroeiwijk);
- de ontwikkeling van de wijkwinkel in Keizerslanden;
- het inrichten van een nader te bepalen aantal woonzorgzones (zie wensbeeld ouderen);
- de ontwikkeling van gezondheidscentra in Borgele en aan de Meiboomstraat;
- de positionering van de activiteitencentra De Schalm, De Elegast en Masohi, in relatie tot het nog op te stellen sociaal programma en de ontwikkeling van wijkvoorzieningencentra;
- de wenselijkheid van een jongerenvoorziening te onderzoeken;
- de ontwikkeling van De Eik, een woon- en dienstencentrum voor licht verstandelijk gehandicapte jongeren.

Bovenstaande ontwikkelingen vragen nadrukkelijk om een inhoudelijke en fysieke afstemming, vooral voor het gebied Keizerslanden/Steenbrugge. Deze voorzieningen worden in samenhang verder ontwikkeld en uitgewerkt. De nog op te stellen sociale structuurschets wordt hiervoor richtinggevend.

4.4 Wensbeeld Jongeren: opgroeiwijk, kansen voor kinderen en jongeren



Aantrekkelijk voor gezinnen

De ontwikkelingsgebieden in Deventer moeten weer wijken worden waar gezinnen met modale en (licht) bovenmodale inkomens graag wonen. Wijk 4 is ooit gebouwd om gezinnen te huisvesten. Maar de woningen en de sociale kwaliteit voldoen niet altijd meer aan de wensen van middenklasse gezinnen. De wijk moet weer buurten kennen waar zowel autochtone als allochtone gezinnen zich thuis voelen. Zij moeten erop kunnen rekenen en het vertrouwen hebben dat hun kinderen zich in deze wijken prima kunnen ontwikkelen. Uitgangspunten in het gemeentelijke beleid zijn:

- jonge kinderen moeten zich goed kunnen ontwikkelen. Op jonge leeftijd wordt tenslotte de basis gelegd voor de verdere ontwikkeling;
- er moeten uitdagingen zijn voor jongeren, zodat ze leren hun kansen te grijpen;
- er is aandacht voor alle kinderen die buiten de boot dreigen te vallen, op school, in het gezin of op de arbeidsmarkt.

Voor kinderen en jongeren zijn er straks voldoende ontspanningsmogelijkheden in de wijk en er is voldoende toezicht. Overlast wordt snel aangepakt. Gemeente, instellingen, ouders en jongeren zelf zorgen samen voor een prettige, veilige en uitdagende leefomgeving waar iedereen zich kan ontwikkelen.

Goed onderwijs

De scholen in wijk 4 moeten tot de beste in Deventer behoren. Dit wordt vormgegeven in wijkvoorzieningscentra. De onderwijshuisvesting zal zich niet alleen beperken tot het invullen van onderwijsvoorzieningen, maar ook een faciliterende rol voor de wijk vervullen. Naast onderwijs worden andere voorzieningen aangeboden, zoals jeugdzorg, opvoedingsondersteuning, kinderopvang, peuterspeelzaalwerk en buitenschoolse activiteiten op het gebied van sport, cultuur en vrije tijd.

Clustering van scholen en voorzieningen draagt bij aan een kwaliteitsimpuls. Hiermee ontstaan voorzieningendusters waar verschillende functies rondom jeugd en de buurt in samenhang worden aangeboden. Gezien het aantal te verwachten basisschoolleerlingen in de toekomstige wijk Steenbrugge

en Wijk 4 (excl. Zandweerd-Noord en Schrijversbuurt) van circa 1.500 leerlingen, wordt gedacht aan twee centra waarbinnen primair onderwijs wordt aangeboden, één in Borgele en één in Keizerslanden (exclusief speciaal onderwijs). Daarnaast is clustering van het speciaal onderwijs een wenselijk geachte ontwikkeling. Hiervoor is de vrijkomende locatie van het Etty Hillesum Lyceum aan de Willem de Zwijgerlaan in beeld.

Voorzieningen en programma's

Deze ambitie moet gestalte krijgen in voorzieningen en intensivering van sociaal beleid. Intensivering van sociaal beleid zal met name gericht zijn op het thema opgroeiwijk. Anderzijds zal een aantal thema's worden opgepakt die betrekking hebben op sociaal beleid voor alle doelgroepen. De gemeente en haar partners moeten vorm en inhoud geven aan deze totale opgave door bijvoorbeeld accommodaties te herschikken, het ontwikkelen van wijkvoorzieningencentra, het opnieuw positioneren van het buurt- en speeltuinwerk en het creëren van functiemenging in voorzieningen, wonen en winkels. Voor wijk 4 kan dit bijvoorbeeld worden uitgewerkt door samenvoeging, uitrui en verplaatsing van scholen, peuterspeelzalen en kinderopvang en door te investeren in sportaccommodaties en jongerencentra.

4.5 Wensbeeld Ouderen: zorg op maat, wonen voor iedereen



De figuur is indicatief, de uiteindelijke planning van het aantal woonzorgzones en zorgsteunpunten wordt bepaald in overleg met (zorg)instellingen.

Aantrekkelijk voor ouderen

Voor een levendige wijk is het van belang ouderen aan de wijk te binden. Zij hebben diverse voorzieningen nodig, maar houden deze ook in stand. Ouderen willen het liefst in hun eigen huis blijven wonen en zolang mogelijk in de eigen wijk. Om ouderen voor de wijk te behouden zijn meer en beter op hun behoeften afgestemde seniorenwoningen nodig. Bovendien moet het zorg- en welzijnsaanbod vernieuwd en uitgebreid worden. Uitgangspunten in het gemeentelijke beleid zijn:

- ouderen moeten zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen;
- ouderen nemen volwaardig deel aan de Deventer samenleving;
- ouderen kunnen zelf de weg naar voorzieningen vinden;
- ouderen moeten zorg op maat geleverd krijgen.

Woningen voor ouderen

Voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen, zijn meer toegankelijke en aanpasbare woningen nodig. Uit onderzoek blijkt dat er in Deventer tot 2015 circa 2.000 van deze (levensloopbestendige) woningen bij moeten komen om aan de vraag te kunnen voldoen. Een goed aanbod aan seniorenwoningen bevordert de doorstroming op de woningmarkt en biedt ruimte aan gezinnen om zich in de vrijgekomen -eventueel opgepluste- betaalbare eengezinswoningen te vestigen. Het is goed om oplossingen aan te dragen voor de wens van de Molukse gemeenschap om dicht bij de ouders te wonen.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Zowel ouderen als andere groepen met een zorgvraag (gehandicapten, mensen met psychische problemen) moeten een zo normaal mogelijk leven in de maatschappij kunnen leiden. Deze mensen blijven in de toekomst steeds vaker thuis wonen of gaan vanuit een intramurale woonsituatie op zichzelf wonen. Zorg moet daarom steeds meer naar de zorgvrager toegebracht worden. Behalve dat ouderen zo zelfstandig mogelijk in hun eigen woning willen blijven wonen, neemt mede door vergrijzing de zorgvraag ook toe. Door met ingang van 2006 van kracht zijnde wetgeving moeten zorgafhankelijke mensen voldoende zorg en ondersteuning kunnen krijgen. Gemeenten worden meer dan tot nu toe verantwoordelijk voor het realiseren van deze maatschappelijke ondersteuning. Om adequaat op deze maatschappelijke veranderingen in te spelen, worden zogenaamde woonzorgzones ontwikkeld, ook in wijk 4. Hierbij is voor de vijf in wijk 4 aanwezige zorgcentra een belangrijke rol weggelegd (zie onder).

Woonzorgzone

Een woonzorgzone is een gebied waar wonen, zorg en welzijn dicht bij elkaar liggen en op elkaar zijn afgestemd. In het centrum bevinden zich een concentratie van toegankelijke en aanpasbare woningen en veel voorzieningen voor zorg en welzijn, winkels en andere voorzieningen. De volgende ring bestaat uit woningen die iets verder weg liggen. De bewoners kunnen nog bij het centrum van de zone komen, de zorgorganisatie kan de medewerkers nog bij de bewoners laten komen. Deze ring kan vergroot worden door met wijksteunpunten te werken waarin zorgteams gestationeerd worden. De laatste ring betreft niet aanpasbare woningen, die te ver af liggen van een wijksteunpunt of van het centrale punt van de woonzorgzone. Hier wordt nog tot een bepaald niveau begeleiding en verzorging geboden.

In het centrum van de woonzorgzone bevindt zich een multifunctioneel zorgsteunpunt, uitvalsbasis voor de zorgverlening. Vanuit dit punt kan zorg worden geleverd in de bijbehorende woningen, maar ook in de nabijgelegen wijk. Op de locatie zelf wordt 24-uurs zorg geleverd. Voor een adequate dekking van zorg- en welzijnsdiensten in een gebied kunnen ook meerdere zorgsteunpunten in één zone gerealiseerd worden. Het zorgsteunpunt wordt innovatief ingevuld, functies worden bij elkaar gebracht in een multifunctionele accommodatie. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld een inloopcentrum voor ontmoeting en welzijnsactiviteiten, publieke dienstverlening, een kapper, horeca.

Een woonzorgzone is tevens een zeer aantrekkelijke woonomgeving voor gezinnen en alleenstaanden. Ook wie geen intensieve zorg nodig heeft, vaart wel bij een drempelvrije en verkeersluwe openbare ruimte, voorzieningen in de buurt, goed openbaar vervoer en de mogelijkheid dicht bij de ouders te wonen. Vooral bewoners in de Molukse wijk geven aan daar behoefte aan te hebben (mantelzorg). De ouderen zelf en hun kinderen beleven de wijk positiever door de veilige en gezonde omgeving.

Samenwerking

De ontwikkeling van woonzorgzones met zorgsteunpunten heeft een sterke relatie met ontwikkelingen van de wijkvoorzieningencentra en de wijkwinkel. Afstemming met de verschillende initiatieven zal uitdrukkelijk plaatsvinden. Om de zones en steunpunten te realiseren is samenwerking tussen de corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties noodzakelijk. De verzorgings- en verpleeghuizen treden op als centra voor zorg en welzijn, welzijnsorganisaties ontwikkelen aanvullend(e) dienstverlening en activiteiten aanbod. Het is noodzakelijk dat in een woonzorgzone geschikte woningen beschikbaar zijn. Zo nodig realiseren corporaties in de nabijheid van een zorgsteunpunt nieuwe woningen of passen bestaande woningen aan. De zorgcentra in wijk 4 kennen nu een groot aantal intramurale zorgplaatsen, maar het aanbod voldoet niet aan de wensen van deze tijd. Bij sloop en vervangende nieuwbouw van een zorginstelling moet de haalbaarheid van minder intramurale plaatsen worden onderzocht. Het

streven is één of meer zorginstellingen te verplaatsen naar een wijk waar geen zorginstelling aanwezig is.

In wijk 4 zal de gemeente uitdrukkelijker dan tot nu toe haar partners op het terrein van wonen, zorg en welzijn om de tafel brengen en hen stimuleren samen te werken. De gemeente neemt op dit punt de regie in handen.

5. ONTWIKKELINGSVISIE

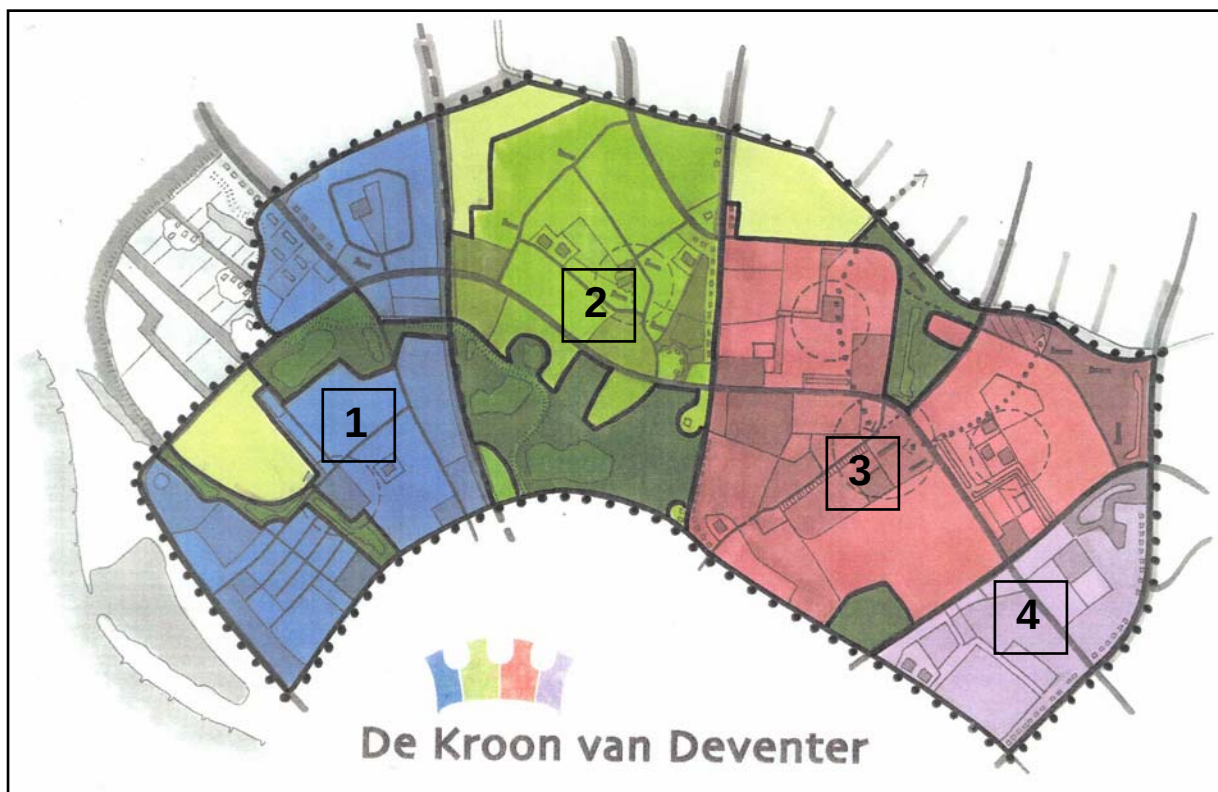
In dit hoofdstuk wordt aangegeven waar op welke wijze ingegrepen wordt en wanneer. Op basis van knelpunten en kansen voor de wijk (hoofdstuk 2), structuurdragers (hoofdstuk 3) en ambitie (hoofdstuk 4) wordt een ontwikkelingsbeeld samengesteld. Dit ontwikkelingsbeeld wordt gebiedsgericht uitgewerkt voor de thema's wonen, woonomgeving, voorzieningen, jongeren en ouderen. Door de ambitie met de problematiek per deelgebied te confronteren, ontstaan per deelgebied beoogde ontwikkelingen die als project moeten bijdragen aan de kwaliteitsimpuls van wijk 4. In het laatste deel van dit hoofdstuk worden deze projecten op inzichtelijke wijze weergegeven in het programma van deze ontwikkelingsvisie.

5.1 Opzet ontwikkelingsbeeld

Gebiedsgericht ...

Wijk 4 is een grote wijk die in opperMak ongeveer eenderde van de stad Deventer beslaat. Er is daarom omwille van de duidelijkheid voor gekozen om de wijk in 4 deelgebieden te verdelen. De buurten in de onderscheiden deelgebieden worden geconfronteerd met vergelijkbare problematiek. Een andere, praktische reden om juist voor deze indeling te kiezen, ligt in de geografische ligging van de buurten in de wijk. Het ligt voor de hand om sommige buurten bij elkaar te zetten en andere juist niet. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

1. Zandweerd-Noord, Schrijversbuurt en Platvoet;
2. Borgele en Nieuwe Plantsoen;
3. Keizerslanden: Karel de Grotelaan, Tuindorp, Oranjekwartier en Landsherenkwartier;
4. Ziekenhuizen.



Via een gebiedsgerichte uitwerking wordt binnen deze deelgebieden getracht om structuren en samenhangende ontwikkelingen die een rol spelen in de herstructurering, op een inzichtelijke wijze in beeld te brengen en te beschrijven.

... en themagericht

In het vorige hoofdstuk zijn vijf thema's gecomuleerd om aan de beoogde kwaliteitsimpuls voor wijk 4 invulling te geven. Die thema's (wonen, woonomgeving, voorzieningen, jongeren en ouderen) komen in het gebiedsgerichte ontwikkelingsbeeld terug: per thema worden beoogde ontwikkelingen benoemd die individueel en in samenhang met andere ontwikkelingen moeten bijdragen aan de versterking van wijk 4. Waar mogelijk worden het ontwikkelingsbeeld en de beoogde ontwikkelingen op bijbehorende kaartbeelden weergegeven.

Niet locatiegebonden en gebiedsoverstijgende programma's en projecten

Voor de kwaliteitsimpuls van wijk 4 zijn ook (nog) niet concreet locatiegebonden en gebiedsoverstijgende programma's en projecten van belang. Zaken als deze laten zich moeilijk in een helder gebieds- en thematisch gericht ontwikkelingsbeeld vatten, laat staan in bijbehorende kaartbeelden, maar verdienen zeker aandacht. Hieronder worden er enkele op een rijtje gezet.

Openbare ruimte

De openbare ruimte, in de breedste van het woord het samenhangende geheel van groen en water, speelvoorzieningen, openbare verlichting, afval en reiniging, wegen, verkeer en parkeren, moet bij nieuwe inrichting zodanig worden ingericht dat handhaving en beheer eenvoudig te realiseren is. De venter kent een aantal niveaus voor onderhoud. Het huidige niveau 'sober' is de minimale vereiste, het streefbeeld is het hierboven gelegen niveau 'basis'. In het ontwikkelingsbeeld worden overigens wel de grotere gebieden (groen, water) opgenomen die de overgang van verschillende stad/land-overgangen vormen of die een centrale plek in wijk 4 innemen (IJsselstreng Zandweerd, Zandweteiring, Nieuwe Plantsoen).

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid staan enerzijds de bewoners centraal (hun problemen en mogelijke oplossingen). Aan de andere kant gaat het om het optimaliseren van de ondersteunende en hulpverlenende rol die instellingen kunnen bieden om aan de oplossingen van bewoners vorm en inhoud te geven. Dit project wordt momenteel in Landsherenkwartier uitgevoerd. Het streven is dit te handhaven gedurende de herstructureringsperiode. Overwogen wordt het project in nog een buurt in Deventer uit te voeren.

Stimuleren van sociale netwerken

De mogelijkheden van cultuur- en welzijnsbeleid zullen worden gebruikt om programma's en activiteiten op te zetten die de sociale netwerken op een positieve manier stimuleren. Dat is mogelijk door activiteiten in wijkaanpakverband, de zebra methodiek (maak kennis met een andere groep in je wijk), portiekgesprekken en buurtactiviteiten, zoals een buurtfeest.

Leefbaarheid (schoon, heel en veilig)

Om de wijk schoon, heel en veilig te houden moet worden gewerkt aan overlastbestrijding. Dit in samenwerking met de coördinator veiligheidsbeleid van de gemeente. Van dit lik-op-stuk-beleid, waarbij overlast in welke vorm dan ook direct wordt aangepakt, moet een preventieve werking uitgaan.

Nieuwe gebouwen voor voorzieningen

Er zal onderzoek worden verricht naar het slim bundelen van een breed pakket aan voorzieningen of functies in de wijk. Daarbij wordt gedacht aan multifunctionele, flexibele gebouwen waarin ruimte wordt geboden aan peuterspeelzaal, school, buurthuis, gezondheidsvoorzieningen, voorzieningen voor ouderen en dergelijke. Doel is een optimaal voorzieningenaanbod in de wijk.

Huisbezoek Plus

In het kader van de herstructurering zullen door de woningbouwcorporaties huisbezoeken aan bewoners worden afgelegd. Hieraan kan de zogenaamde sociale apk worden gekoppeld. Hierbij wordt niet alleen ingegaan op de woonwensen van individuele bewoners die moeten verhuizen. Ook wordt met hen de situatie ten aanzien van scholing, werkgelegenheid, gezondheid, financiën en dergelijke doorgenomen. Doel is om hun kansen voor de leefsituatie op alle fronten te verbeteren.

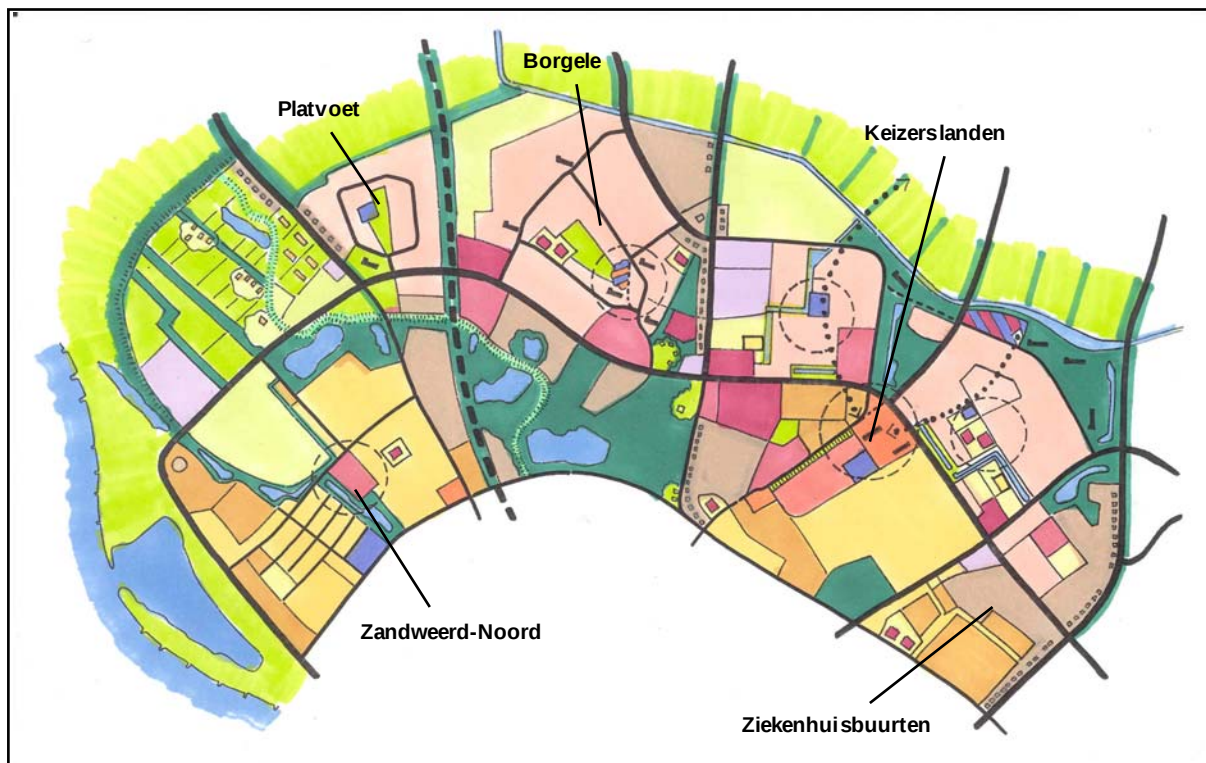
0-23 jarigen

Voor 0-23 jarigen is er een breed pakket aan voorzieningen c.q. programma's. Door onderlinge samenwerking en afstemming kunnen effecten van deze programma's worden versterkt. Voor wijk 4 zou

dit bijvoorbeeld uitgewerkt kunnen worden in een wijkvoorzieningscentrum, met aandacht voor buitenschools aanbod.

Ouderen

Voor senioren zijn er verschillende activiteiten en projecten in de wijk die nog beter op elkaar kunnen worden afgestemd. Voor wijk 4 zou de idee van woonzorgzones vorm kunnen worden gegeven in twee pilot projecten. Een project zou gericht kunnen worden op het uitwerken van de woonzorgzone op zich (welk type woningen, welke infrastructuur en welke functies) en één op het ontwikkelen van een samenwerkingsmodel.



Samenhangende ontwikkelingen

Op basis van het integrale ontwikkelingsbeeld wordt een aantal samenhangende ontwikkelingen in de kwaliteitsimpuls voor wijk 4 inzichtelijk. Vooral de directe en indirecte relaties tussen gewenste ontwikkelingen rond scholen, voorzieningen en de woningbouwprogrammering tonen een grote mate van afhankelijkheid van elkaar. Zo zal de ontwikkeling van wijkvoorzieningscentra afstemming vragen met de ontwikkeling van woonzorgzones, met de functie van de wijkbuurthuizen en met de ontwikkeling van de wijkwinkel. Verder zullen de ontwikkelingen in het centrumgebied Keizerslanden (winkelcentrum en omgeving) een belangrijke rol spelen bij de herstructurering in Keizerslanden en de ontwikkeling van Steenbrugge, en het daar al dan niet plannen van buurtvoorzieningen. Ook is er een samenhang tussen Steenbrugge, de herstructurering Keizerslanden en de omvorming van de Zandwetering tot een groen stadspark. Het voorzieningscentrum voor Borgele en Platvoet (rondom De Schalm en het winkelcentrum Borgele) geeft ook een samenhang te zien tussen een aantal voorgestane ontwikkelingen.

5.2 Gebiedsgericht ontwikkelingsbeeld

Bij het beschrijven van de deelgebieden wordt gebruikt gemaakt van de termen 'structuurdragers' 'uitgangspunten en randvoorwaarden' en 'beoogde ontwikkelingen'. Deze termen hebben in het kort gezegd de volgende betekenis:

Structuurdragers zijn bepalend voor de opzet van de gehele wijk en dienen als zodanig te worden behouden en versterkt.

Uitgangspunten en randvoorwaarden vormen samen het 'programma van eisen' voor elk (toekomstig) project dat in de wijk wordt gestart.

Beoogde ontwikkelingen geven een beeld van wat er zoal plaats moet vinden om de wijk zich op de gewenste manier te laten ontwikkelen.

5.2.1 Zandweerd-Noord, Schrijversbuurt en Platvoet

De gewenste ontwikkeling van dit deelgebied heeft diverse aanleidingen, die zich in eerste instantie kenmerken door hun individueel karakter. Gezamenlijk leveren zij echter een belangrijke impuls aan het wonen (vernieuwd en evenwichtig woningbestand), de woonomgeving (probleemgerichte aanpak openbare ruimte) en het voorzieningenniveau (vernieuwd woon-zorgconcept, winkelbestand op maat).

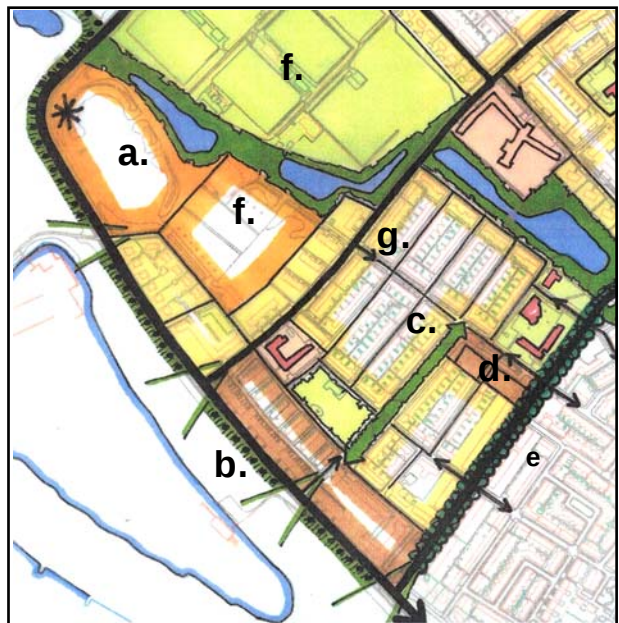
Structuurdragers

- I. De IJssel met uiterwaard en kade;
- II. De parkzone met kolken die vanaf de uiterwaard om het sportpark heen het gebied in prikt;
- III. De door de Platvoets-/Lookersdijk met elkaar verbonden kolken die gezamenlijk een verbinding vormen tussen het landgoed Nieuw Rande en het stadspark Nieuwe Plantsoen;
- IV. De Zwolseweg, radiaal en historische uitvalsweg, inclusief de gespaard gebleven laanbeplanting en lintbebouwing;
- V. De Johannes van Vlotenlaan, onderdeel van de tweede ring rond Deventer stad, inclusief laanbeplanting.

Uitgangspunten en randvoorwaarden:

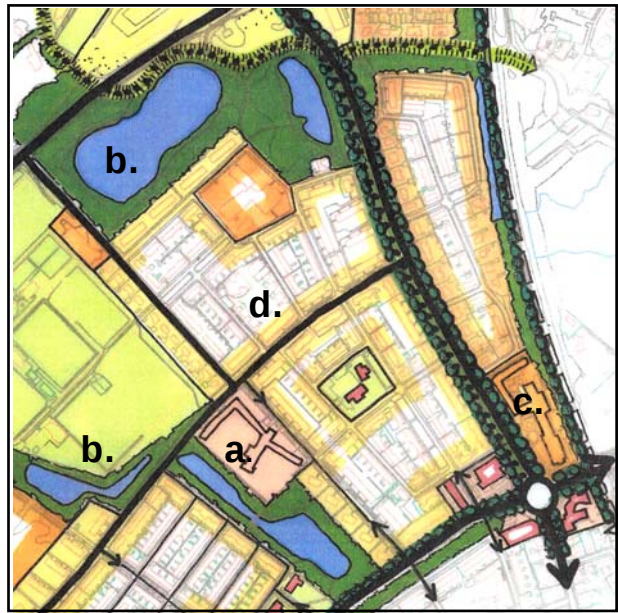
Zandweerd-Noord, van Rembrandtkade tot St. Jurriën

- a. De voormalige ijsbaanlocatie wordt een zichtlocatie waarbij optimaal rendement wordt behaald uit de ligging aan en het zicht op de IJsseluiterwaard. De bebouwing presenteert zich deels als een nieuwe landmark ("entree van de stad");
- b. De Rembrandtkade behoudt zijn functie als dijk, wandelpromenade en weg. De daaraan gesitueerde bebouwing, ook de vervangende nieuwbouw, vormt hiervan de wand met als belangrijkste kwaliteit het zicht op de IJssel. Bebouwing achter deze wand richt zich op de buurtstructuur;
- c. De aanwezige klassieke wederopbouwverkaveling is cultuurhistorisch waardevol en dient in stand te blijven;
- d. De voormalige winkelstrip aan de Pieter de Hooghstraat blijft een detailhandelsfunctie behouden voor de buurt en biedt verder ruimte voor (commerciële) dienstverlening;
- e. De verkavelingsstructuur van Zandweerd-Noord is onderdeel van de totaalopzet van wijk Zandweerd en dient bij voorgestane ontwikkelingen te worden gerespecteerd;
- f. Sportpark Zandweerd blijft in zijn huidige vorm en opzet gehandhaafd. De sporthal wordt verplaatst;
- g. Basis voor de verbetering van de woonkwaliteit is het woonmilieu 'Tuinwijk'.



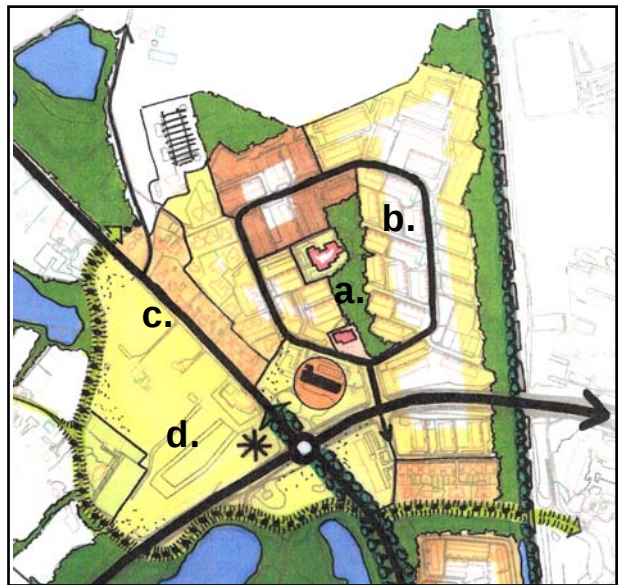
Zandweerd-Noord, van St. Jurriën tot en met de Schrijversbuurt

- a. Verzorgingstehuis St. Jurriën heeft een centrale positie in de buurtstructuur. De directe ligging aan een van de belangrijkste groene aders van de wijk is richtinggevend voor de opzet van de toekomstige invulling. Daarnaast is ook afstemming van de nieuwbouw op de klassieke wederopbouwverkaveling gewenst;
- b. Het gebied van sportveldencomplex Zandweerd en Jan Luykenkolk en omgeving heeft de functie van een belangrijke ecologische poort van Deventer. Ook de oevers en het water tussen de Frans van Mierisstraat en de Coomhertstraat horen hierbij. Het buitengebied/rivierenlandschap staat via dit gebied in een open verbinding met onder andere het Nieuw Plantsoen en van daaruit naar overige groene kerngebieden in de stad;
- c. Als Huize Corel wordt verplaatst kan op de locatie een rustig woonmilieu worden ontwikkeld dat aansluit op de Schrijversbuurt. Aan het Zamenhoffplein zijn er mogelijkheden voor voorzieningen en/of kantoren;
- d. Basis bij vernieuwing of verbetering van de woonkwaliteit is het woonmilieu 'Tuinwijk'.



Platvoet

- a. De buurtstructuur van Platvoet, met de ringontsluiting en centraal groen als dragers, dient als identiteit te worden gewaardeerd en kwalitatief te worden verbeterd;
- b. Platvoet valt binnen het woonmilieu 'Stadsrand';
- c. De Zwolseweg wordt structureel verbeterd;
- d. De 'inbreidingslocatie Platvoet' blijft in beeld als toekomstige woningbouwlocatie, echter op de langere termijn. Ingrediënten voor de ontwikkeling van deze locatie zijn: het woonmilieu 'woonpark', Platvoetsdijk als structuurdrager en de rotonde als 'accentplek' waar in samenhang met de Platvoetflat de entree van Deventer kan worden vorm gegeven.



Beoogde ontwikkelingen

Wonen

- Nieuwbouw Park Zandweerd: op de oude ijsbaan (inclusief parkeerterrein en sporthal) worden nieuwe woningen gebouwd met een mix aan types, op de hoek van de locatie is een appartementcomplex gepland als landmark (oriëntatiepunt) in deze buurt.
- Herstructurering Pieter Bothstraat/Rubensstraat: verhuurder Eigen Bouw sloopt hier woningen met een slechte bouwtechnische kwaliteit en bouwt hier nieuwe woningen terug;
- Herontwikkeling locatie Parabool aan de Brederodelaan: deze locatie komt beschikbaar, de nieuwe bestemming wordt nog onderzocht.
- Particuliere inbreidingslocatie op locatie ROC Jan Luykenlaan: nieuwbouw van woningen;
- De cyclusflat in Platvoet wordt gerenoveerd;

Woonomgeving

- Groenzone IJsselstrang Zandweerd: schakeling landschap/wijk 4, schakeling met buurtgroen;
- Groenproject Hooghstraat e.o.: aanpassingen in openbare ruimte;
- Groenproject Huygenstraat e.o.: aanpassingen in openbare ruimte;
- De Johannes van Vlotenlaan is niet herkenbaar als onderdeel van de rondweg Ceintuurbaan-tracé, ook Groene Boulevard genoemd. Door een meer uniforme groene inrichting van het hele tangent wordt de ruimtelijk structurerende werking versterkt.
- Groenproject Platvoet (gemeente): aanpassing openbare ruimte;
- Structurele verbetering Zwolseweg als noordelijke entree van Deventer.

Voorzieningen

- Sporthal Zandweerd wordt verplaatst naar Keizerslanden (Oranjekwartier), in relatie tot nieuwbouw Panta Rhei en De Eik. De verplaatsing is onderdeel van de planvorming Park Zandweerd.

Jongeren

- Het schoolgebouw aan de Rubensstraat wordt gehandhaafd maar krijgt wel een nieuwe leerlingengroep;
- Opheffing ROC Jan Luykenlaan.
- De renovatie van het Cees Wilkeshuisschool in Zandweerd-Noord is in 2004 gereed.

Ouderen

- Verzorgingshuis St.Jurrien: sloop in fasen en nieuwbouw volgens het nieuwe zorgconcept van de multifunctionele zorgcentra. Herontwikkeling past in de ontwikkeling van een woonzorgzone;
- Herontwikkeling Corel, een dependance van St.Jurriën. Indien Corel kan worden verplaatst naar een locatie elders in de stad, dan zal deze locatie herontwikkeld worden.

Ontwikkelingsbeeld Zandveerd-Noord, Schrijversbuurt en Platvoet



De legenda bij dit kaartbeeld staat op bladzijde 56

5.2.2 Borgele, incl. Nieuwe Plantsoen

De ontwikkelingen in dit gebied kenmerken zich door de samenhang die alle ontwikkelingen hebben met de herontwikkeling van het centrumgebied tot voorzieningengebied. In het centrum van Borgele komen bijna alle gewenste ontwikkelingen samen.

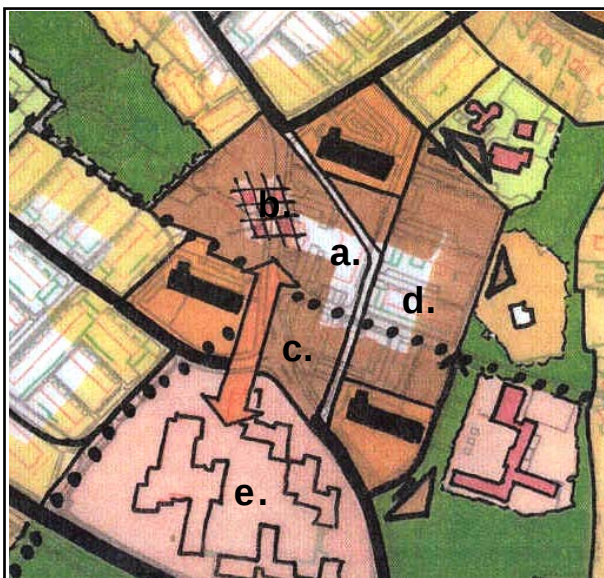
Structuurdragers

- I. De Ceintuurbaan, onderdeel van de tweede ring rond Deventer stad, inclusief laanbeplanting;
- II. De Overstichtlaan, onderdeel van het Hanzetracé, de derde ring rond de stad en belangrijkste ontsluitingsweg van Deventer-Noord;
- III. De spoorlijn Deventer-Zwolle, vooral ook een wezenlijke barrière tussen Borgele en Platvoet;
- IV. Laan van Borgele, radiaal en historische uitvalsweg, inclusief de aanwezige lintbebouwing;
- V. De buurtstructuur van Borgele met de ringontsluiting en centraal groen als dragers;
- VI. Het stadspark Nieuwe Plantsoen.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

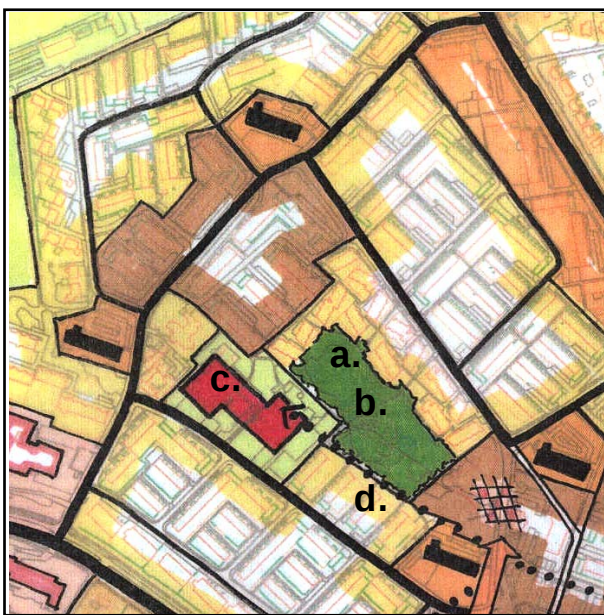
Centrumgebied Borgele

- a. Om het winkelcentrum Borgele een betere structuur en uitstraling te geven is aanpassing en vernieuwing van de winkelvoorzieningen nodig.
- b. Gezocht moet worden naar een combinatie van commerciële en maatschappelijke voorziening geconcentreerd rond een centrale ruimte.
- c. Grootste barrière in het centrumgebied is op dit moment de Dreef die winkels en buurthuis van elkaar scheidt. Opheffen van deze barrière is noodzakelijk.
- d. Voorgestane sloop en nieuwbouw van aangrenzende flats kan worden aangegrepen om via een kleine wegomlegging het gewenste voorzieningenplein te realiseren.
- e. De Bloemendal, eveneens aangrenzend, kan met hun vernieuwde servicepakket, georiënteerd op het voorzieningenplein, het geheel complimenteren.
- f. Een gezamenlijke planvorming voor het centrumgebied Borgele is op korte termijn gewenst om de samenhang tussen de ontwikkelingen en de fasering van de uitvoering goed op elkaar af te stemmen. Duidelijk is dat de uitvoering zich over een langere periode zal uitstrijken.



Woonpark Borgele

- a. Woonpark Borgele is de integrale (her-)structurering van het gebied tussen vier van de vijf in Borgele aanwezige cyclusflats:
- b. Afwijkend van het resterende deel van Borgele is het woonmilieu hier 'Woonpark' in plaats van 'Stadsrand'.
- c. Transformatie basisscholen naar wijkvoorzieningencentra.
- d. Heldere (langzaam verkeer) relatie richting centrum Borgele.



Beoogde ontwikkelingen

Wonen

- De corporatie zal de flats aan de Havezatelaan renoveren.
- Borgelerhofstaete: particuliere inbreidingslocatie woningbouw;
- De woningcorporatie willen snel starten met sloop en vervangende nieuwbouw van de portiekflat Wittenstein. Sloop en vervangende nieuwbouw maken het mogelijk om een aantal gewenste aanpassingen te maken aan de onoverzichtelijke structuur van het centrumgebied. Enkele naastgelegen locaties worden onderzocht als zoeklocaties voor woningbouw;
- De corporatie gaat huurwoningen verkopen in twee delen van Borgele;
- De cyclusflats worden gerenoveerd door de corporaties.

Woonomgeving

- Het Nieuwe Plantsoen wordt verbeterd. Planvorming is gericht op het benutten van de attractieve waarde van het bospark, in combinatie met het versterken van de gebruikswaarde van het Nieuwe Plantsoen. Door inrichting en heininrichting zal een attractieve activiteitenzone in de kern van het park ontstaan. In het karakteristieke bospark zullen de zandpaden en de beplantingen worden hersteld. De bereikbaarheid wordt verbeterd door het toevoegen van een derde entree.
- Wijkvernieuwing opent rondom Het Vlier en Bukhorst mogelijkheden om het achterliggende geïsoleerde en verborgen groengebied te openen.

Voorzieningen

- Aan de Dreef wordt naast het buurtcentrum De Schalm een gezondheidscentrum gerealiseerd;
- Voor het winkelcentrum zal een studie worden gedaan naar de verbetering van de pleinfunctie, in combinatie met de herontwikkeling van De Bloemendal, de herstructurering van woningen, de bouw van een gezondheidscentrum, geringe toevoeging van het winkelarsenaal, de mogelijkheden van aanpassing van de wegenstructuur en beperkte inbreidingsmogelijkheden voor woningbouw.
- Sportpark Borgele blijft gehandhaafd.

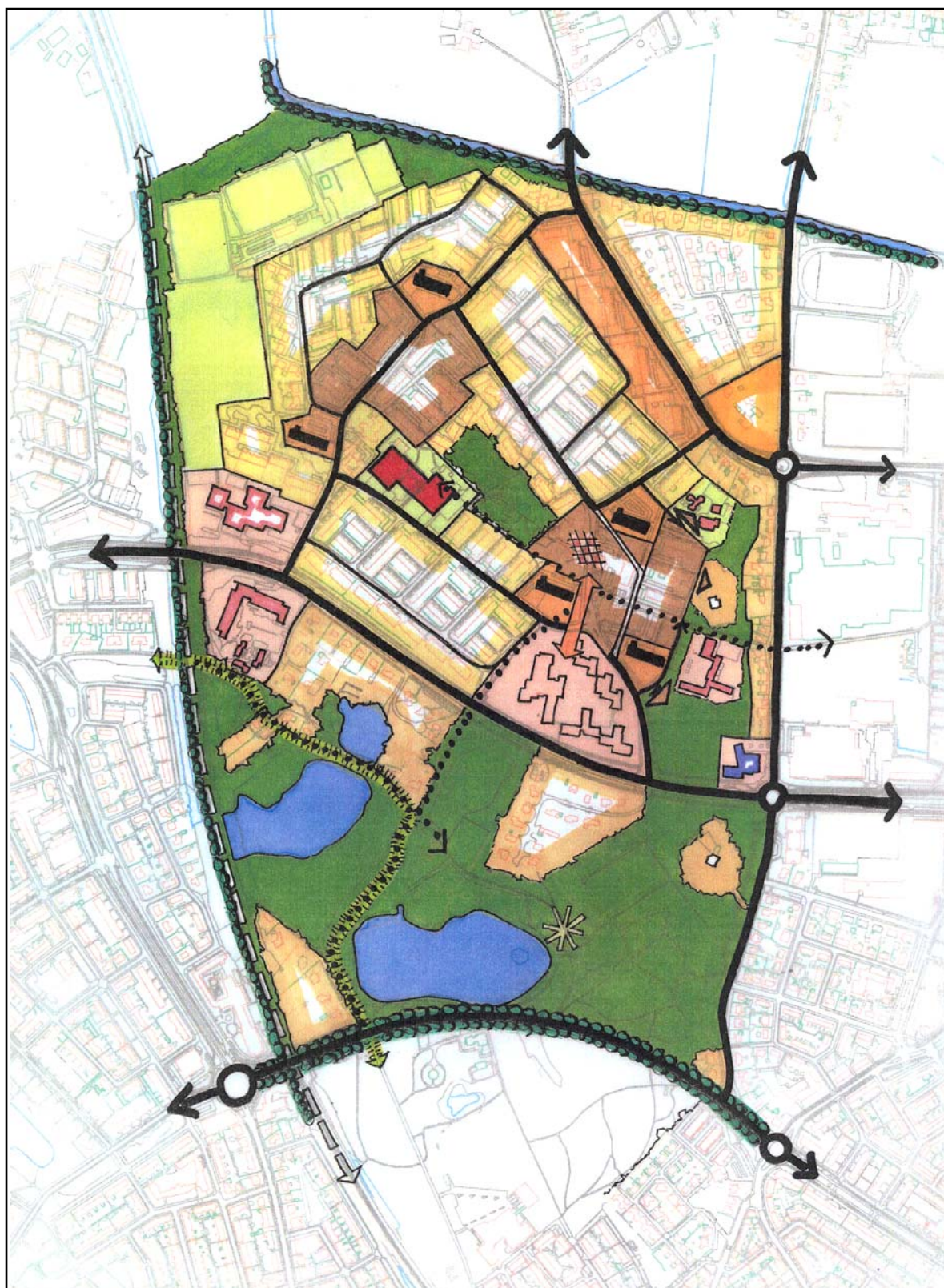
Jongeren

- De wens bestaat om de bestaande drie basisscholen in Borgele op termijn om te vormen naar een wijkvoorzieningencentrum, waarvoor nader onderzoek wenselijk is. Transformatie zal overigens pas plaatsvinden nadat in Keizerslanden een wijkvoorzieningencentrum is gerealiseerd.
- De uitbreiding van de Arkelsteinschool voor praktijkonderwijs in Borgele is in 2004 gereed.

Ouderen

- Verzorgingshuis De Bloemendal: er staat een grondige renovatie gepland, waarbij naast gedeeltelijke renovatie in beperkte nieuwbouw wordt voorzien. De oriëntatie richt zich meer op het plein in Borgele. De Bloemendal zal een rol spelen in een te ontwikkelen woonzorgzone.

Ontwikkelingsbeeld Borgele; incl. Nieuwe Plantsoen



De legenda van dit kaartbeeld staat op bladzijde 56

5.2.3 Keizerslanden

Keizerslanden is het grootste en meest complexe deelgebied binnen wijk 4. Het ontwikkelingsbeeld van het wijkdeel illustreert dat. Achtereenvolgens worden onder andere de voorgestane ontwikkelingen in Centrum Keizerslanden, Tuindorp, Landsherenkwartier en Oranjekwartier beschreven.

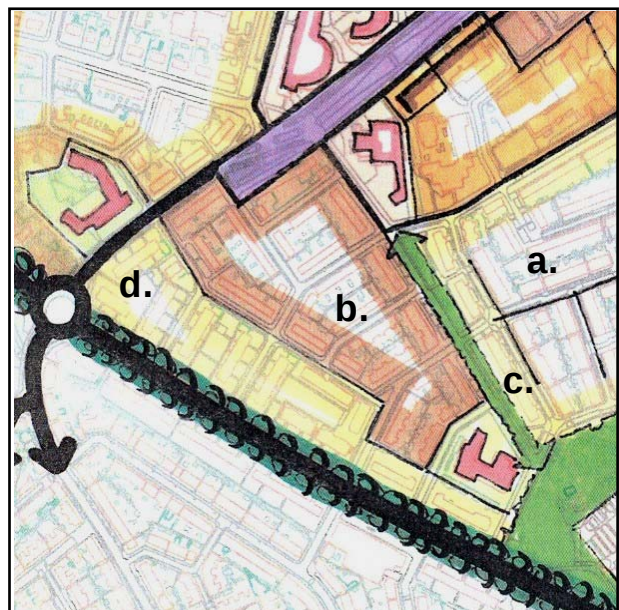
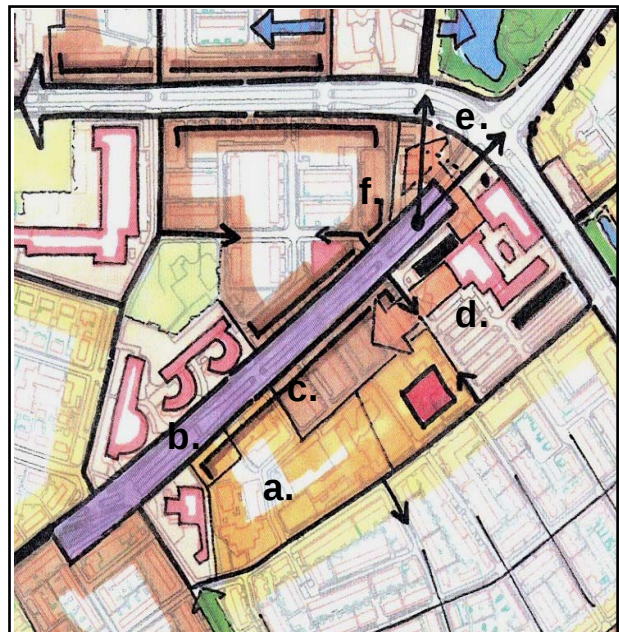
Structuurdragers

- I. De Ceintuurbaan, onderdeel van de tweede ring rond Deventer stad, inclusief laanbeplanting;
- II. De Lebuinuslaan/Margijnenenk, onderdeel van het Hanzetracé, de derde ring rond de stad en belangrijkste ontsluitingsweg van Deventer-Noord;
- III. Laan van Borgele, radiaal en historische uitvalsweg, inclusief gespaard gebleven lintbebouwing;
- IV. De Zandwetering, zeker na transformatie tot stadspark.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

Centrumgebied Keizerslanden

- a. Het centrumgebied Keizerslanden krijgt het woonmilieu 'Stadswijk';
- b. Voor de buurtontsluitingsfunctie van de Karel de Grotelaan, tussen winkelcentrum Keizerslanden en Marienburghplein, is slechts de helft van het huidige ruimtelijke profiel nodig. De andere helft kan worden benut voor de aanleg van een (wandel)promenade die het Marienburghplein verbindt met het (vernieuwde) winkelcentrum;
- c. In de nieuwbouw die grenst aan deze promenade, kunnen op de begane grond naast wonen ook commerciële functies een plek krijgen;
- d. Winkelcentrum Keizerslanden voldoet niet meer aan de eisen, parkeervoorzieningen zijn er onvoldoende. Ontwikkeling van woongebied Steenbrugge betekent een verruiming van het verzorgingsgebied. Uitbreidingsrichtingen dienen te worden onderzocht;
- e. Afhankelijk van de keuze van een uitbreidingsrichting is het wel of niet noodzakelijk de aansluiting van de Karel de Grotelaan op het Hanzetracé in westelijke richting te verplaatsen;
- f. Herontwikkeling van het winkelcentrum, oversteekbaarheid Hanzetracé (in relatie tot de ontsluitingsweg naar Steenbrugge), de Graaf Florishof, de aanpassing van de Karel de Grotelaan en vrijkomende schoollocaties aan de Van Hetenstraat vragen om een integrale gebiedsvisie.



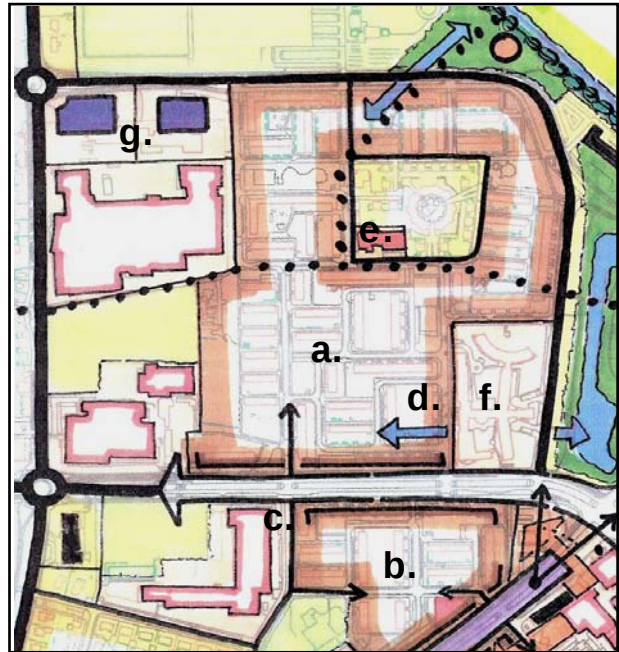
Tuindorp (zuid)

- a. Tuindorp is en blijft een volksbuurt. Tuindorp valt binnen het woonmilieu 'Tuinwijk', rekening houdend met het collectief en dorps karakter;
- b. Het oude stratenpatroon blijft bij sloop en nieuwbouw gehandhaafd;

- c. De groenstructuur van de buurt moet worden versterkt;
- d. Het Europaplein heeft een belangrijke functie in de afwikkeling van het verkeer, herontwikkeling is noodzakelijk.

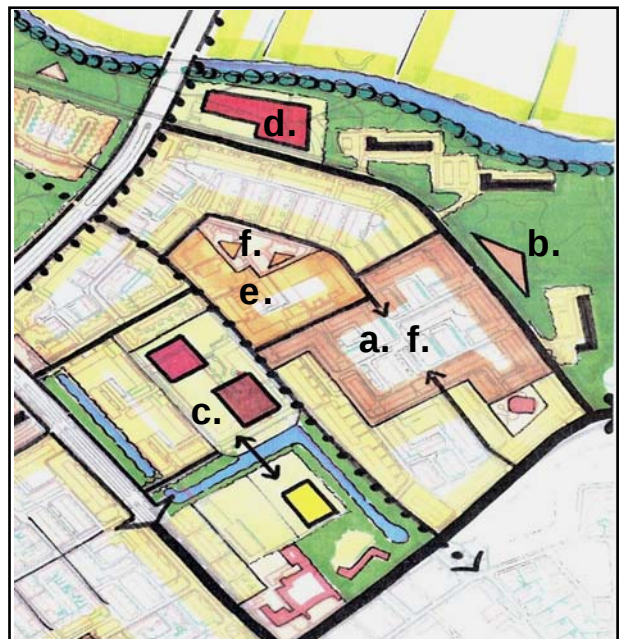
Landsherenkwartier

- a. De noordkant (ten noorden van de Lebuinuslaan) wordt een stadsrand-woonmilieu, gericht op gezinnen met kinderen met een modaal of lager inkomen;
- b. Het zuidelijke gedeelte zal meer aansluiten op het woonmilieu 'Stadswijk', waarbij met name een goede begeleiding van de Lebuinuslaan en de Karel de Grotelaan wordt nagestreefd in samenhang met de vernieuwing van het centrumgebied;
- c. Het aantal aansluitingen van de buurt op het hoofdwegennet (Lebuinuslaan) dient zoveel mogelijk te worden beperkt;
- d. Het doorzetten van het oppervlakte water aansluitend op de zandwetering dient te worden onderzocht;
- e. De huidige functie van buurthuis De Elegast blijft behouden, maar de mogelijkheid van verplaatsing van de voorzieningen wordt onderzocht in samenhang met ontwikkeling van andere voorzieningen in de buurt;
- f. Bij de ontwikkeling van plannen worden ook de herontwikkelingswensen van de zorginstelling Humanitas betrokken;
- g. Op schoollocatie Keizer Karellaan (Laboratoriumschool), wordt een bedrijfsmatige en/of commerciële invulling voorzien; Aandachtspunt hierbij is de hervestiging van de huidige maatschappelijke functies, waaronder kinderopvang;
- h. In overleg met de corporaties zal een masterplan voor dit gebied worden ontwikkeld in 2005/2006. Daarna zal de uitvoering worden opgepakt.



Oranjekwartier

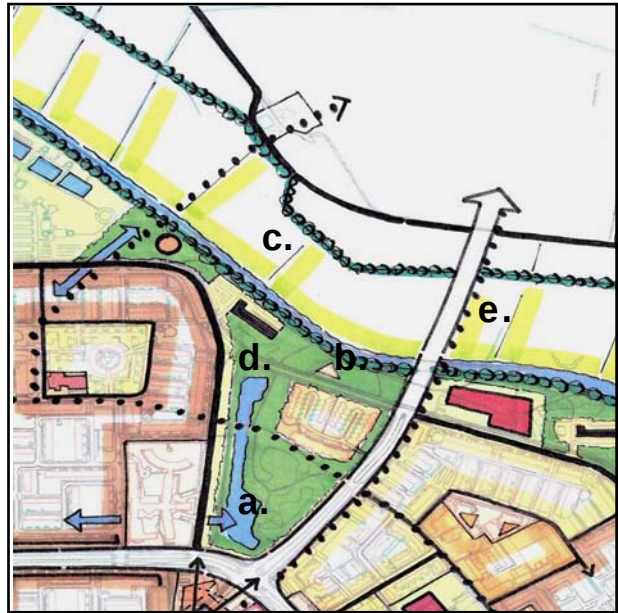
- a. De Molukse buurt en de rest van het noordoostelijk deel van Oranjekwartier behouden het karakter stadsrand; op beperkte schaal wordt geherstructureerd;
- b. Het groengebied aan het Wezenland is zoekgebied voor woningbouw;
- c. De schoollocatie Willem de Zwijgerlaan komt vrij en is in beeld als nieuwbouwlocatie. Een gedeelte van het sportveld aan de Willem de Zwijgerlaan is als locatie voor een sporthal in beeld;
- d. Het gebied aan de Karel de Grotelaan, tussen Zandwetering en Wezenland zal worden onderzocht als locatie voor het ontwikkelen van een wijkvoorzieningscentrum;
- e. De vrijkomende schoollocaties Borglo-school en De Horizon worden ontwikkeld als woningbouwlocatie;
- f. Losse voorzieningen in de buurt worden zoveel mogelijk overgeheveld naar het centrum van Keizerslanden of het nieuwe wijkvoorzieningscentrum;



- g. In overleg met de corporaties zal een masterplan ook voor dit gebied worden ontwikkeld in 2005/2006. Daarna zal de uitvoering worden opgepakt.

Park Zandwetering

- a. De waterpartijen in Keizerslanden zijn aangelegd. Ze hebben een functie in de ontwatering van het gebied en vangen overtollig water uit de rioolstelsels op. De partijen wateren af op de Zandwetering. Uitbreidingsmogelijkheden van het stelsel in Landsherenkwartier dient te worden onderzocht
- b. De overgangen tussen de woongebieden en de laagte van de wetering krijgen een parkachtige invulling en bieden ruimte aan de cydesflats en enkele compacte, intensieve, recreatieve en multifunctionele bebouwingsvormen;
- c. In het open middengebied krijgt het water volop de ruimte en worden wandel- en fietspaden aangelegd;
- d. De Keizer Karellaan wordt geknipt en geleidt via de Radboudlaan waardoor een direct relatie ontstaat tussen centrum Keizerslanden, de promenade langs de Karel de Grotelaan en het park Zandwetering;
- e. Bijzondere aandacht vraagt de nieuwe wegverbinding van Keizerslanden naar Steenbrugge als doorsnijding van de Zandweteringzone. Bij de uitwerking hiervan is sociale veiligheid een belangrijk thema.



Beoogde ontwikkelingen

Wonen

- Herstructurering Landsherenkwartier en Karel de Grotelaan: voor dit deel van de wijk wordt een masterplan (ontwikkelingsplan) opgesteld in 2005/2006. Daarna wordt de uitvoering opgepakt. Bewoners worden betrokken bij de planvorming;
- Oranjekwartier: ook hier wordt een masterplan opgesteld in 2005/2006. De ingreep in deze buurt is niet ingrijpend. Hier ligt vooral ook een relatie met de vrijkomende basisschoollocaties Borgloschool en Horizon;
- Graaf Florishof aan de Meiboomstraat: nieuwbouw van (deels zorg-)woningen in centrumstedelijke setting met diverse voorzieningen, zoals een wijkwinkel en een bibliotheeklocatie. Planontwikkeling is gevorderd;
- Tuindorp-Zuid: herstructureringsproject van Hanzewonen (van Boecholtstraat e.o.). Planontwikkeling is begonnen. Deels komen hier ouderenwoningen, naast een deel koopwoningen;
- Rentré Wonen is voornemens een deel van de huurwoningen in Tuindorp te verkopen;
- Schoollocaties van Hetenstraat: inbreidingslocatie woningbouw;
- Woningbouw in relatie tot vrijkomende schoollocaties De Horizon en Borgloschool.
- Sloop van de Roelandflat.

Woonomgeving

- Groenzone Zandwetering: aanleg stadspark;
- "wig en water" Keizerslanden: zichtbare samenhang water-groen verbeteren;
- Bij het Europaplein komen de Ceintuurbaan, de Diepenveenseweg, de Boxbergerweg, Laan van Borgele en de Van Lithstraat/Karel de Grotelaan bij elkaar. Het plein vormt ook de ingang van het Groene Plantsoen. Een herkenbare inrichting en profilering van de wegen staat voorop;
- De Karel de Grotelaan wordt verlengd als verkeersverbinding over de zone Zandwetering naar de beoogde uitbreiding Steenbrugge. Hierbij kan het opheffen van een deel van de Keizer Karellaan (ter hoogte van het Godebald) worden betrokken.

Voorzieningen

- Winkelcentrum Keizerslanden moet een modern winkelcentrum worden met een open winkelfront. De verblijfsruimten krijgen een kwalitatief hoogwaardige invulling. In samenwerking met de eigenaar is inmiddels een studie gestart naar de uitbreidingsmogelijkheden van het huidige winkelcentrum.
- Mede in het kader van de herstructurering is in 2002 besloten om het huidige sportpark Keizerslanden op te waarderen. Deze opwaardering is inmiddels gerealiseerd en bestaat o.a. uit een nieuw overdekt zwembad Borgelerbad; nieuwe kleedkamers en clubhuis voor sportvereniging IJsselstreek en atletiekvereniging Daventria; en het opnieuw herinrichten van de entree/ontsluiting en de parkeerplaatsen op dit sportpark.

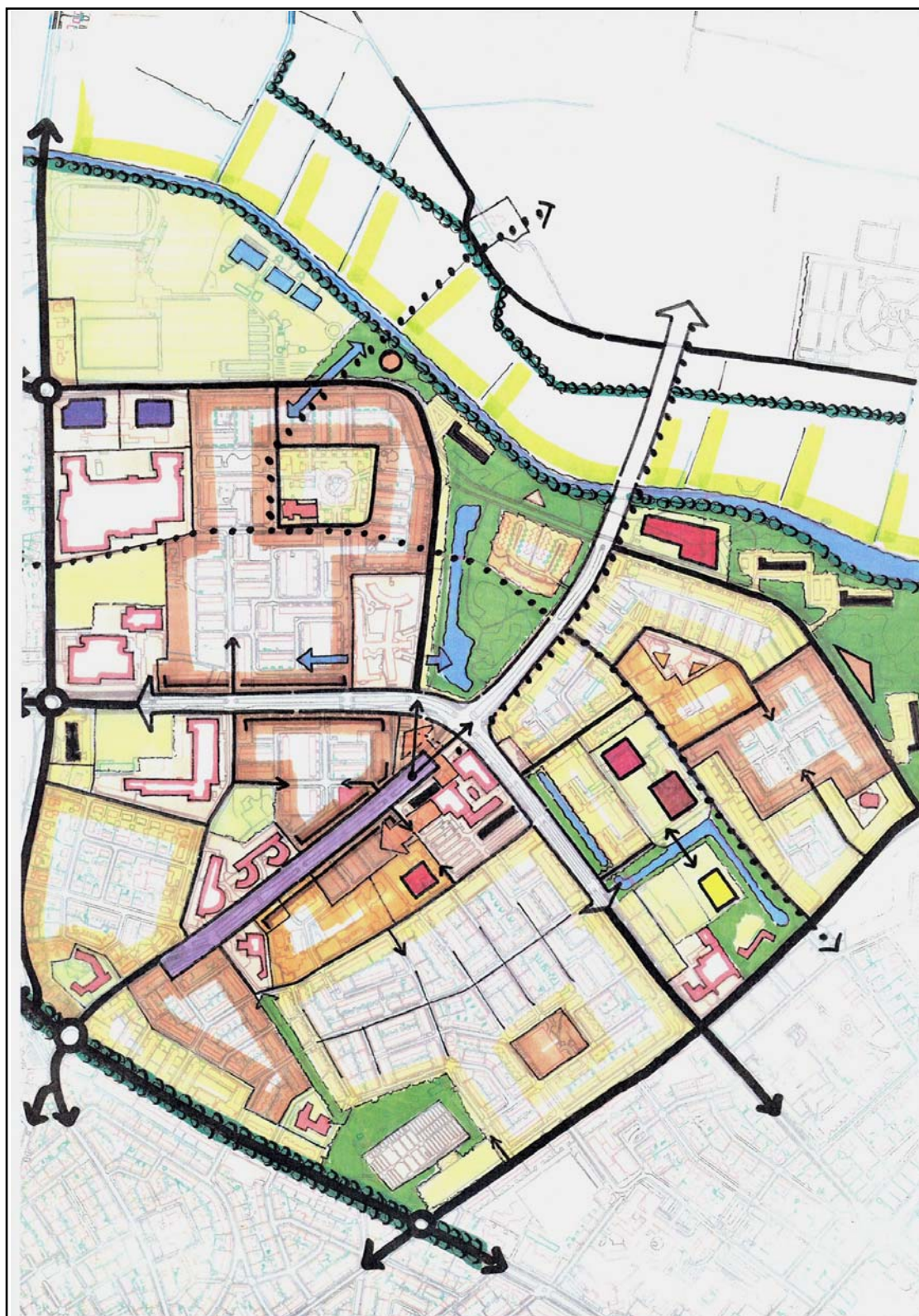
Jongeren

- Borgloschool en Horizon zijn samen met een aantal maatschappelijke partijen bezig met het vormgeven van een wijkvoorzieningencentrum. Het gaat erom vanuit partijen op een wijkgerichte wijze te werken. Het wijkvoorzieningencentrum vraagt in fysieke vorm om een multifunctioneel gebouw waarin de partijen een goede plaats kunnen krijgen. Het wijkvoorzieningencentrum heeft ook een functie voor de toekomstige uitbreidingswijk Steenbrugge. De gedachten gaan uit om dit centrum te realiseren in de Zandweteringzone;
- Willem de Zwijgerlaan: vrijkomende schoollocatie (2005), in beeld als nieuwbouwlocatie voor Panta Rhei (speciaal onderwijs), De Eik (voorziening voor licht verstandelijk gehandicapte jongeren) en sporthal (afkomstig van locatie Zandweerd);

Ouderen

- Zorgcentrum Humanitas wordt gedeeltelijk herontwikkeld (mogelijk in samenhang met andere zorgvoorzieningen). Er is nu veel onbenutte ruimte, die ten behoeve van de wijk ingezet zou kunnen worden;
- Ludgerus breidt misschien gering uit (in samenwerking met Hanzewonen) aan de overkant van de Karel de Grotelaan, als onderdeel van de herstructurering Tuindorp Zuid (Marienburghplein).

Ontwikkelingsbeeld Keizerslanden



De legenda van dit kaartbeeld staat op bladzijde 56

5.2.4 Ziekenhuizen

De ontwikkelingen in deze buurt zijn vooral ingegeven door het vertrek van de ziekenhuizen. De start van de nieuwbouw van het Deventer Ziekenhuis op de Rielerenk heeft in de eerste helft van 2004 plaatsgevonden. Na verwachting zal de nieuwbouw in 2007 worden afgerond. Na verhuizing komen de locaties van de oude ziekenhuizen vrij als particuliere inbreidingslocaties. De planvorming voor de inbreidingslocaties St. Jozef en Geertruiden wordt opgestart. Naar verwachting zal dan ook na het vertrek van de ziekenhuizen snel gestart kunnen worden met de herontwikkeling van de vrijkomende terreinen. Vanuit gemeentelijke optiek is de herontwikkeling van deze terreinen wenselijk, maar in de tijd niet gerelateerd aan de verdere herstructurering in wijk 4.

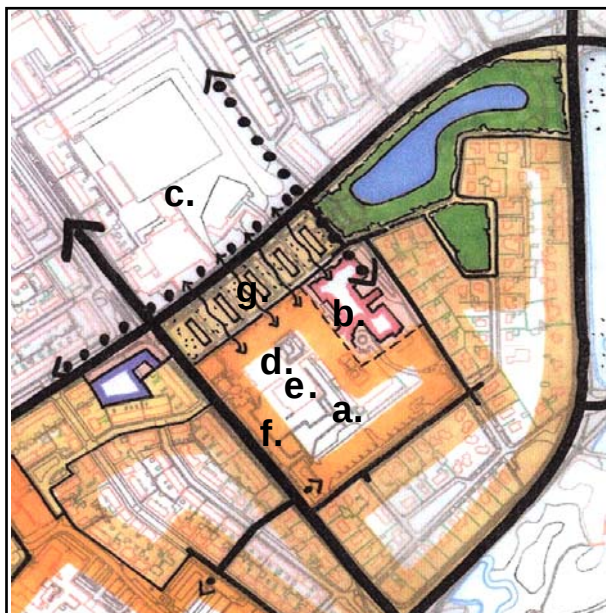
Structuurdragers

- I. De Ceintuurbaan, onderdeel van de tweede ring rond Deventer stad, inclusief laanbeplanting;
- II. Brinkgreverweg, radiaal en historische uitvalsweg;
- III. Van Oldenielstraat, onderdeel van het Hanzetracé, de derde ring rond de stad en belangrijkste ontsluitingsweg van Deventer-Noord.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

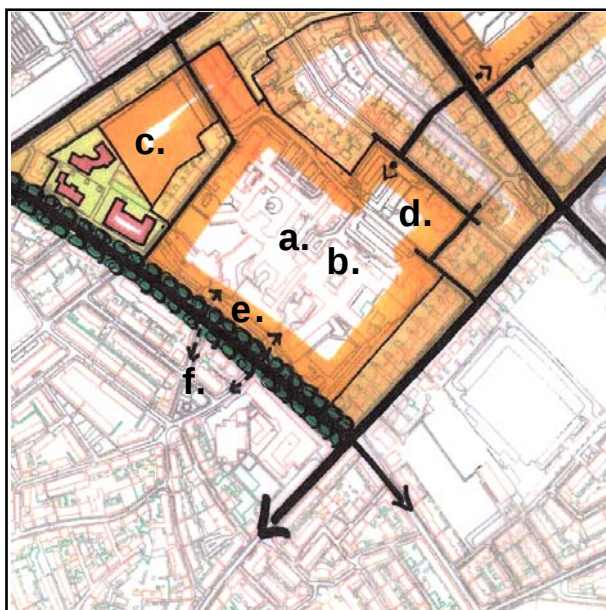
Locatie St. Jozef

- a. Op de locatie is woningbouw voorzien gericht op (zorgbehoevende) senioren;
- b. Het verpleeghuis St. Jozef wordt het zorgsteunpunt voor de locatie;
- c. De beoogde ontwikkelingen passen binnen het woonmilieu 'Woonpark';
- d. De kapel en binnentuin van het St. Jozef-complex dienen behouden te blijven;
- e. Hergebruik van de paviljoens rond de binnentuin dient te worden onderzocht;
- f. Aan de Van Oldenielstraat is een combinatie van wonen en werken mogelijk;
- g. In de openbare ruimte moet een relatie ontstaan tussen de complexen aan de Herman Boerhaavelaan en de locatie St. Jozef.



Locatie Geertruiden

- a. Inbreidingslocatie met een standaard mix aan goedkope/dure huur-/koopwoningen;
- b. De locatie valt binnen het woonmilieu 'Tuinwijk'. Hierbij wordt nadrukkelijk ingezet op grondgebonden woningen;
- c. Het terrein VV IJsselstreek dient te worden betrokken bij de planontwikkeling;
- d. Extra aandacht voor de overgang tussen bestaande woonbebouwing en nieuwbouw is gewenst;
- e. Langs de Ceintuurbaan is begeleidende statige woonbebouwing gewenst;
- f. De inteme ontsluitingsstructuur sluit aan op het omliggende stratenpatroon.



Beoogde ontwikkelingen

Wonen

- Geertruidenlocatie: deze vrijkomende ziekenhuislocatie is een woningbouwlocatie waarbij aandacht wordt besteedt aan een goede inpassing in de omgeving;
- St. Jozeflocatie: woningbouwlocatie waarbij extra aandacht wordt besteedt aan het concept 'Wonen zonder zorgen';
- De gemeentelijke inbreidingslocatie Terrein VV IJsselstreek: woningbouwlocatie betrokken bij de afspraken met de woningcorporaties. Uitvoering van plannen op deze locatie zullen naar verwachting in de eerste vijf jaar plaatsvinden.

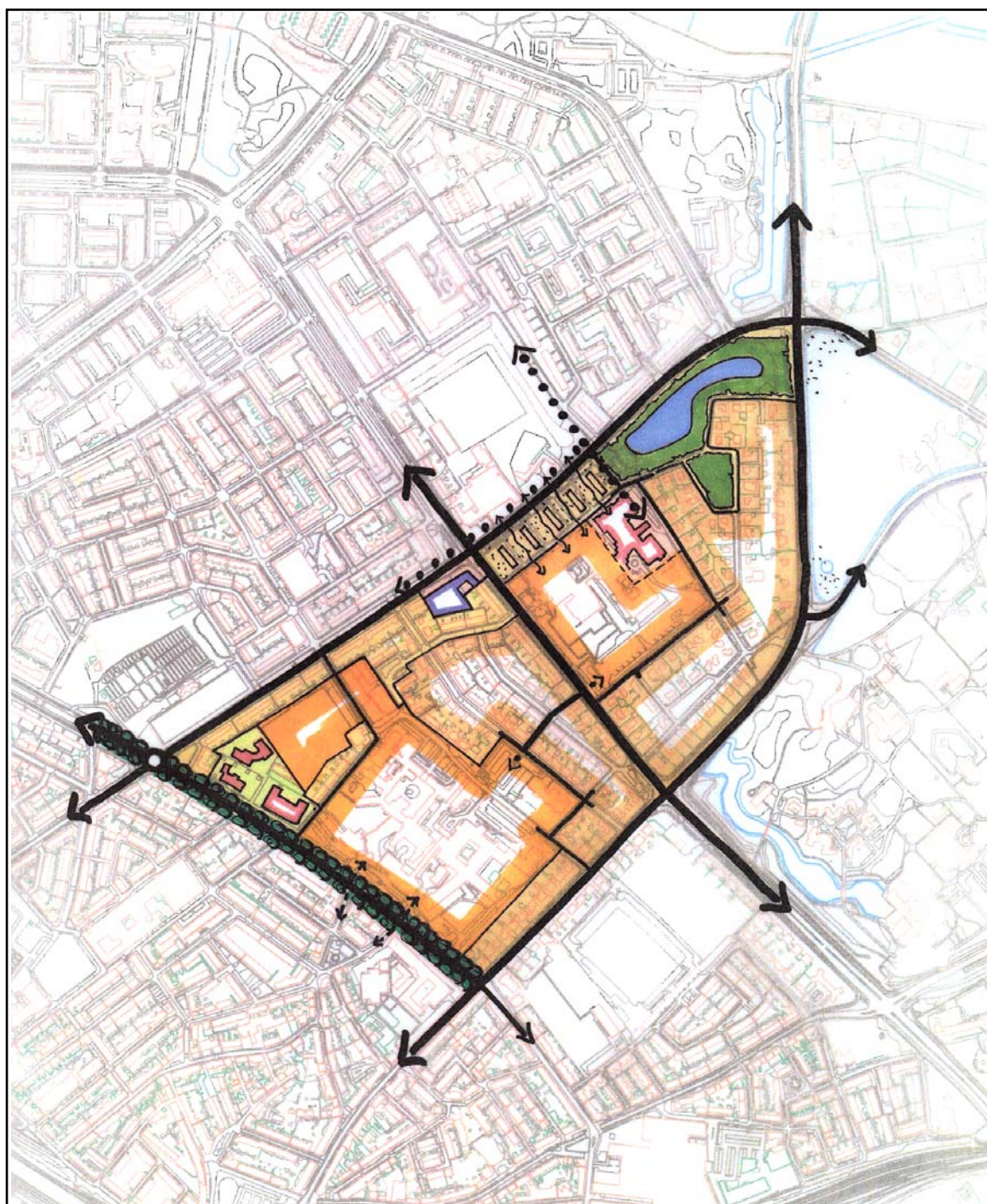
Woonomgeving

- Reconstructie van de Herman Boerhaavelaan wordt in 2004 opgestart;
- Herinrichting van de groene ruimte rond de Ceintuurbaan (Groene Boulevard): eenduidiger en herkenbaarder waardoor de ruimtelijk structurerende werking wordt vergroot;

Voorzieningen/ouderen

- Zorginstelling De Leiboom is van plan om al in 2007 het verpleeghuis aan de Gerard van Swietenstraat te herontwikkelen en, in samenwerking met de corporatie, een beperkte hoeveelheid woningen (appartementen) hieraan toe te voegen. Dit zal worden afgestemd met de ontwikkeling van een woonzorgzone in dit wijkdeel.

Ontwikkelingsbeeld Ziekenhuizen



De legenda van dit kaartbeeld staat op bladzijde 56

Legenda ontwikkelingsbeelden

	VOORZIENINGEN
	GROEN & WATER
	SPORTVelden & SPEELPLEKKEN
	HANDHAVINGS LOCATIE
	VERBETER LOCATIE
	RENOUATIE LOCATIE
	INBREIDINGS LOCATIE
	HERSTRUCTURERINGS LOCATIE
	WEGENSTRUCTUUR
	FIETS ROUTE
	SPOORBAAW
	LAAN
	Dijk
	ACCENT BEBOUWING

5.3 Programma

In deze paragraaf wordt in de eerste plaats aangegeven in hoeverre beoogde ontwikkelingen zijn of worden vertaald in concrete, uitvoerbare projecten (in de eerste 5 jaar). Daarnaast zijn er ook beoogde ontwikkelingen die zich nu nog niet in concrete projecten laten vertalen, de zogenaamde ambitieprojecten. Het gaat in deze visie om ontwikkelingen voor een periode van 10 tot 15 jaar. Hoe deze ontwikkelingen precies zullen worden uitgevoerd zal in de loop van deze periode blijken en is afhankelijk van de afspraken met de ontwikkelende partijen.

Concreet uitvoeringsprogramma voor de periode 2005-2010

Zandweerd-Noord / Platvoet

Nr	Naam project	Projecttype	Plan vorming	Verwachte realisatie
ZP01	Renovatie galerijflats Nijhoffgaarde	Renovatie corporatie		2005
ZP02	Herontwikkeling ROC Jan Luyken	Particuliere inbreiding	2004	2006
ZP03	Pilot Woonzorgzone S.Jurriën	Wonen, zorg, welzijn	2004-2006	2007-2008
ZP04	Herstructurering Bothstraat e.o.	Herstructurering Eigen Bouw	2004-2005	2007-2009
ZP05	ParkZandweerd 1 ^e fase	Gemeentelijke inbreiding	2004-2006	2008
ZP06	Herontwikkeling St.Jurriën	Herstructurering Solis	2004-2006	2009-2010
ZP07	Park Zandweerd 2 ^e fase	Gemeentelijke inbreiding	2004-2006	2009

Borgele / Nieuwe plantsoen

Nr	Naam project	Projecttype	Plan vorming	Verwachte realisatie
BN01	Herontwikkeling Nieuwe Plantsoen	Openbare ruimte gemeente		2004
BN02	Herontwikkeling Borgelerhofstaete	Particuliere inbreiding	2004-2005	2005
BN03	Renovatie flats Havezathelaan	Renovatie corporatie	2003-2004	2004-2005
BN04	Verkoop huurwoningen Borgele	Verkoop corporatie	2002	2004-2005
BN05	Renovatie cydusflats Borgele	Renovatie corporatie	2003-2005	2004-2005
BN06	Ontwikkeling gezondheidscentrum	Voorziening	2004-2005	2007-2008
BN07	Masterplan Centrumgebied Borgele	Ontwikkelingsplan	2005-2008	2008
BN08	Herontwikkeling Bloemendal	Herstructurering Solis	2005-2008	2009-2012
BN09	Renovatie galerijflats Dreef	Renovatie corporatie		2008-2009
BN10	Herstructurering Arkelstein/Wittenst	Herstructurering corporatie	2005-2007	2009

Keizerslanden

Nr	Naam project	Projecttype	Plan vorming	Verwachte realisatie
KL01	Zelfredzaamheid Landsherenkwartier / Oranjebuurt	Sociaal project	2002	2003-2009
KL02	Renovatie Borgelerbad	Voorziening gemeente		2004
KL03	Herinrichting Europaplein	Openbare ruimte gemeente	2003-2004	2004
KL04	Wijkwinkel Keizerslanden	Voorziening gemeente	2004	2005
KL05	Verkoop huurwoningen Van Lithstr.	Verkoop Eigen Bouw	2004-2005	2005
KL06	Renovatie cydusflats Wezenland	Renovatie corporatie	2003-2005	2005
KL07	Masterplan centrumgebied	Ontwikkelingsplan	2005-2007	2007
KL08	Masterplan Landsherenkwartier	Ontwikkelingsplan	2005-2007	2007
KL09	Masterplan Oranijekwartier	Ontwikkelingsplan	2005-2007	2007
KL10	Doortrekking Karel de Grotelaan	Infrastructuur gemeente	2005-2007	2007-2008

KL11	Nieuwbouw Graaf Florishof	Inbreiding / corporatie	2003-2006	2007
KL12	Nieuwbouw wijkvoorzieningencentrum	Voorziening gemeente	2005-2006	2007-2008
KL13	Nieuwbouw Panta Rhei	Voorziening gemeente	2004-2006	2007
KL14	Nieuwbouw De Eik	Gemeentelijke inbreiding	2004-2006	2007
KL15	Nieuwbouw Sporthal Oranjekwart.	Voorziening gemeente	2005-2007	2007
KL16	Nieuwbouw schoollocaties van Hetenstraat	Gemeentelijke inbreiding	2005-2008	2007-2009
KL17	Herontwikkeling winkelcentrum	Particuliere inbreiding	2005-2006	2007-2008
KL18	Herstructurering Tuindorp-Zuid	Herstructurering corporatie	2003-2006	2007-2009
KL19	Opwaardering Lebuinuslaan	Infrastructuur gemeente		2008
KL20	Opwaardering Margijnenk	Infrastructuur gemeennte		2008
KL21	Herstructurering Roeland-flat	Herstructurering corporatie	2005-2006	2009
KL22	Nieuwbouw Wilhelminalaan	Gemeentelijke inbreiding	2007-2009	2009-2010

Ziekenhuisbuurt

Nr	Naam project	Projecttype	Plan vorming	Verwachte realisatie
ZB01	Herinrichting Herman Boerhavelaan	Openbare ruimte gemeente	2004	2004-2005
ZB02	Nieuwbouw VV-IJsselstreek	Gemeentelijke inbreiding	2005-2007	2007
ZB03	Herontwikkeling Verpleeghuis	Herstructurering De Leiboorn	2004-2006	2007
ZB04	Herontwikkeling St. Joseflocatie	Inbreiding corporatie	2005-2007	2008-2009

Nog uit te werken projecten (ambitieprojecten)

De hieronder genoemde projecten moeten nog worden opgestart. De partij waarvan initiatief wordt gevraagd staat vermeld. Projecten in deze lijst kunnen eventueel ook nog in de eerst vijf jaar tot realisatie leiden.

Nr	Naam project	Projecttype	Initiatief
AP01	Aanpak openbare ruimte Platvoet	Openbare ruimte gemeente	Gemeente
AP02	Aanpak openbare ruimte Borgele	Openbare ruimte gemeente	Gemeente
AP03	Aanpak openbare ruimte Zandweerd-Noord-West	Openbare ruimte gemeente	Gemeente
AP04	Aanpak openbare ruimte Zandweerd-Noord-Oost	Openbare ruimte gemeente	Gemeente
AP05	Aanpak openbare ruimte Tuindorp	Openbare ruimte gemeente	Gemeente
AP06	Aanpak openbare ruimte Oranjekwartier	Openbare ruimte gemeente	Gemeente
AP07	Aanpassing Zwolseweg	Infrastructuur gemeente	Gemeente
AP08	Boulevard Karel de Grotelaan	Infrastructuur gemeente	Gemeente
AP09	Reconstructie Kruising winkelcentrum	Infrastructuur gemeente	Gemeente
AP10	Herontwikkeling De Elegast	Voorziening gemeente	Gemeente
AP11	Wijkvoorzieningencentrum Borgele	Voorziening gemeente	Gemeente
AP12	Ontwikkeling woonzorgzones	Wonen, zorg, welzijn	Gemeente/ Zorginstellingen
AP13	Programmering « Opgroeiwijk »	Sociaal programma	Gemeente
AP14	Programmering « Sociale samenhang »	Sociaal programma	Gemeente
AP15	Programmering « Zorg op maat »	Sociaal programma	Gemeente

Nr	Naam project	Projecttype	Initiatief
AP16	Programmering « Wijkvoorzieningencentra »	Sociaal programma	Gemeente
AP17	Project Huisbezoek-Plus	Sociaal project	Gemeente
AP18	Verplaatsing kinderopvang Laboratoriumschool	Voorziening	Gemeente / Raster
AP19	Herontwikkeling Rollecate	Gemeentelijke inbreiding	Gemeente
AP20	Uitvoering masterplan Landsherenkwartier	Transformatie corporatie	Corporaties
AP21	Uitvoering masterplan Oranjekwartier	Transformatie corporatie	Corporaties
AP22	Herontwikkeling Humanitas	Herstructurering Humanitas	Humanitas/WZN
AP23	Herontwikkeling Geertruidenlocatie	Particuliere inbreiding	Deventer Ziekenhuis
AP24	Verplaatsing/herontwikkeling Corel	Particuliere inbreiding	Solis/SGBB
AP25	Verkoop huurwoningen Oranjekwartier	Verkoop corporatie	Corporatie
AP26	Herontwikkeling Laboratoriums- school	Particuliere inbreiding	Eigenaar
AP27	Verkoop huurwoningen Tuindorp	Verkoop corporatie	Corporatie
AP28	Herontwikkeling Centrum gebied Borgele	Diverse ontwikkelingen	Diverse partijen

6. COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

De wijkvernieuwing wijk 4 komt met de vaststelling van deze ontwikkelingsvisie in de uitvoeringsfase terecht. Om van een visie tot een succesvolle uitvoering te komen, is het belangrijk om met open vizier met alle betrokkenen te praten en verder te kijken dan de eigen schutting. Daarom heeft de gemeente ook al in een vroeg stadium bewoners en professionele partijen geïnformeerd en gevraagd mee te denken over de ontwikkelingsvisie. Tijdens bewonersavonden en workshops in april en mei 2003 zijn meer dan vijfhonderd bewoners van wijk 4 ingelicht over het proces van de ontwikkelingsvisie en hebben kunnen meedenken over kansen en bedreigingen in de wijk. In augustus 2003 hebben de professionele wijkpartijen hun visie op de wijk kunnen geven tijdens een zogenaamde expertmeeting. De mening van de bewoners, maar ook van de professionele wijkpartijen is in de ontwikkelingsvisie op een aantal plekken nadrukkelijk opgenomen (zie hoofdstuk 2: wijkbeschrijving en –analyse). Met de professionele wijkpartijen zijn nadere gesprekken gevoerd over de ontwikkelingen in wijk 4. In de ontwikkelingsvisie is een neerslag van deze gesprekken verwerkt. Alleen samen met al deze betrokken partijen is het optimale eindresultaat, 'een waardige kroon op Deventer', haalbaar.

Doelstelling

De algemene doelstelling van communicatie bij de uitvoering van de wijkvernieuwing is het beïnvloeden van de kennis, de houding en het gedrag van de betrokken partijen. Het beïnvloeden van *kennis* bestaat uit het attenderen op de wijkvernieuwingsprocessen en eenduidige informatieverstrekking over de concrete invulling van deze vernieuwingsprocessen. De inhoud, de achtergrond en het proces van wijkvernieuwing moet bij alle relevante doelgroepen bekend zijn. Het beïnvloeden van de *houding* en het *gedrag* bestaat uit het begrip kweken bij betrokkenen voor de noodzaak van de vernieuwingsprocessen om deze ook daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Betrokkenen moeten een dusdanig(e) houding en begrip krijgen voor de noodzaak van de invulling van de wijkvernieuwing, dat men bereid is mee te werken aan de verandering van de oude situatie naar de nieuwe.

De primaire doelstelling van participatie is bewoners maximale invloed te geven op de inrichting van hun woon- en leefomgeving. Gemeente en corporaties moeten bewoners en instellingen ruimte geven om hun verantwoordelijkheid ten aanzien van de inrichting van de eigen woon- en leefomgeving te kunnen nemen. Door de inbreng van hun ervaringsdeskundigheid verbetert de kwaliteit van de plannen. Hiermee wordt de basis gelegd voor grotere betrokkenheid van bewoners bij hun directe leefomgeving. Participatie wil niet zeggen dat bewoners het laatste woord hebben over alle aspecten van wijkvernieuwing. Binnen de vastgestelde kaders dient participatie wel een dominante plaats in te nemen. Uitgangspunt is dat de betrokkenheid en invloed van bewoners moet toenemen naarmate de vernieuwingsplannen dichter bij het eigen huis komen, bijvoorbeeld het vertalen van woonwensen naar leefmilieus en de inrichting straten, speelplekken en plantsoenen. Bewoners moeten hun inbreng terugzien in het eindresultaat. Een prettig bijkomend effect is dat met een goed georganiseerd participatieproces het draagvlak onder bewoners en instellingen voor de (uitvoering van) de plannen wordt vergroot.

Welke partijen zijn betrokken?

Om de doelstellingen voor communicatie en participatie goed in te vullen, zullen alle betrokken partijen duidelijkheid moeten hebben over: wie moet waarover geïnformeerd of waarbij betrokken worden en wie is verantwoordelijk voor de communicatie en participatie?

De *woningcorporaties* zijn als grootste eigenaar van woningen in wijk 4 verantwoordelijk voor hun bezit en voor de goede communicatie naar hun huurders. Zij hebben in de wijkvernieuwing een zeer groot aandeel bij de uitvoering van de ontwikkelingsvisie. Daarmee zijn zij ook de eerst aangewezen voor de communicatie en de invulling van de participatie van bewoners met betrekking tot hun eigen uitvoeringsprojecten. De gemeente heeft algemene uitgangspunten voor communicatie en participatie geformuleerd en afgesproken met de woningcorporaties. Voor de in deze ontwikkelingsvisie genoemde herstructureringsgebieden zal de betreffende woningcorporatie haar huurders (en andere belanghebbenden) vroegtijdig *betrekken bij de planvorming*. Daarbij wordt nadrukkelijk aangegeven dat de uiteindelijke beslissing over het uitvoeren van de projecten bij de woningcorporatie c.q. de gemeente ligt als eigenaars en verantwoordelijke partijen.

Voor een goede kwaliteitsverbetering van de wijk is sloop van woningen onontkoombaar. De woningcorporaties maken conform de afspraken in overleg met de bewoners van een sloopproject een *sociaal plan* waarin precies staat welke rechten en plichten iedereen heeft. Dit gaat over tijdelijke huisves-

ting, herhuisvesting door huur of koop, vergoedingen, huurovereenkomsten, het beheer van de buurt tot aan de sloop en na de nieuwbouw, enzovoort.

Om voor en tijdens de herontwikkeling van een gebied de veiligheid in dat gebied te garanderen naar de zittende bewoners, wordt door de betrokken partijen een *veiligheidsplan* opgesteld.

Van de andere verhuurders van woningen en de zorginstellingen wordt een vergelijkbare inzet verwacht op het gebied van communicatie en participatie van bewoners.

Naast de woningcorporaties zijn er nogal wat partijen betrokken bij de wijk en de wijkvernieuwing. Te noemen vallen onder andere de huurders van de woningcorporaties, huurders van andere verhuurders, eigenaar-bewoners, de zorginstellingen, de scholen, de politie, opbouwwerk Raster, de eigenaren van de winkelcentra, welzijninstellingen, nutsbedrijven, speeltuinverenigingen, Cambio, projectontwikkelaars en gemeentelijke diensten. Daarom zal de gemeente in overleg met alle betrokken partijen streven naar een goede samenwerking en zo mogelijk gerichte afspraken, waarbij bij ontwikkelingen in wijk 4 de ontwikkelingsvisie als vertrekpunt en toetsingskader voor (ruimtelijke) plannen zal worden gehanteerd.

Wat wordt in gang gezet in de uitvoeringsfase?

Het is in de uitvoeringsfase van de wijkvernieuwing van belang, gezien het grote aantal betrokken partijen, dat communicatie- en participatie-activiteiten gestructureerd en gecoördineerd plaatsvinden. Niemand is gebaat bij verschillende geluiden over een zelfde ontwikkeling. De verschillende betrokken partijen hebben overigens wel ieder hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van communicatie en participatie. De gemeente gaat werken aan een goede afstemming en samenwerking binnen de gemeentelijke diensten en aan een goed samenspel met de andere partijen, ieder met hun eigen invalshoek, maar gezamenlijk verantwoordelijk voor een goede wijkvernieuwing.

Bij de afstemming tussen *gemeentelijke diensten* gaat het vooral om de afdelingen volkshuisvesting, ruimtelijke ordening, voorzieningen, welzijnsbeleid, sociaal beleid, communicatie, publieke dienstverlening (wijkwinkel), stadsbeheer (publieksloket), bedrijvenloket, bouwloket, stadstoezicht en last but not least de Wijkaanpak. Bij deze afstemming zijn eenduidige informatieverstrekking en coördinatie van beleidsafspraken de belangrijkste thema's. Hiertoe zal een gestructureerd gebiedsoverleg worden ingesteld waarin beleid, plannen en programma's van de verschillende afdelingen op elkaar worden afgestemd.

Een goed samenspel met *andere partijen* vraagt om goede onderlinge afspraken over uitvoeringsaspecten, om een gestructureerde informatievoorziening door het (gezamenlijk) inrichten van een informatiepunt wijkvernieuwing in de wijk en door gebruik door te maken van middelen als een wijkwebsite en een wijknieuwsbrief.

7. SAMENWERKING, MONITORING EN EVALUATIE

De *gemeente* is als overheidsorgaan eindverantwoordelijk voor de leefbaarheid in alle wijken en buurten en voert daarom een regierol in de wijkvernieuwing. De gemeentelijke regierol betekent concreet dat de gemeente zorgt dat de samenhang tussen de ontwikkelingen bewaakt wordt en de verschillende betrokken partijen met elkaar verbonden worden c.q. verbonden blijven in de uitvoering van de ontwikkelingen, beschreven in deze ontwikkelingsvisie. Deze rol is nodig, omdat wijkvernieuwingprojecten een lange looptijd hebben en een veelheid aan betrokken partijen. Vanuit die visie heeft de gemeente een (ver)bindende rol.

De grootste uitdaging voor alle partijen zit 'm nu niet langer in het praten, maar in het doen. Er zullen in de komende periode (master)plannen worden opgesteld volgens de fasering en planning zoals in deze ontwikkelingsvisie opgenomen.

Deze ontwikkelingsvisie is een visie op hoofdlijnen met een concrete aanduiding van projecten in de eerste vijf jaar en een doorkijk naar de periode daarna. Het is nodig om regelmatig de voortgang van de opgenomen projecten te volgen en te bespreken met de direct betrokken partijen. Met de woningcorporaties zijn daarover nadere afspraken gemaakt. De gemeente zal ook de andere partijen regelmatig aanspreken op hun rol in de wijkvernieuwing en op de samenhang en voortgang van de opgenomen projecten.

BIJLAGE 1 Kansen en bedreigingen per buurt

Zandweerd/Borgele/Platvoet

De kracht van de buurten in Zandweerd/Borgele/Platvoet is het open en ruim opgezette groene karakter. Het groen als drager van de wijk kan echter beter worden benut. Ook de stedenbouwkundige structuur kan worden versterkt. Dit wijkdeel heeft mogelijkheden voor een hoogwaardig groenstedelijk leefmilieu. De samenstelling van de woningvoorraad moet zorgen voor een aantrekkelijke mix in de bewonerssamenstelling. Door mogelijkheden te creëren voor een wooncarrière in de wijk, kun je starters in de wijk vasthouden. Dit kan onder andere door de transformatie naar meer koopwoningen, verkoop van huurwoningen en geringe sloop. Vooral de grote inbreidingslocatie aan de noordwestkant van Borgele biedt kansen. De verbindingen tussen de verschillende buurten zijn niet sterk. Deze kunnen worden verbeterd. Het gevoel van gebondenheid aan de wijk moet worden vergroot. Daarvoor moet het winkelcentrum Borgele worden uitgebreid met voorzieningen.

Zandweerd-Noord:

- keurig, rust, orde, gewenste eenzijdigheid;
- kleinschalige is afgestemd op grootschalige;
- IJsselkwaliteit;
- CIAM werkt, kwalitatief hoogwaardig, structuur is goed;
- 'recreatief' wonen, wonen in het groen;
- blijft vooral woongebied: rust;
- accent op woonvoorzieningen;
- oppassen met intensiveren en inbreiden;
- Zwolseweg-Noord profiel: kansen voor ontwikkelingen in het groen.

Borgele:

- perifeer, grenzend aan het buitengebied en Diepenveen;
- woonkwaliteit in stand houden: huisje-tuintje;
- eigen centrum versterken: winkels & voorzieningen;
- snippergroen structureren;
- geen werkfunctie, behalve aan huis gebonden kantoorachtige activiteiten en nieuwbouw aan de Havezatelaan (praktijkcombinaties met wonen).

Platvoet:

- naar binnen gekeerd, rust (verkeersluw);
- cocooning, Ruim wonen;
- versterken openbare ruimte;
- entree versterken;
- mogelijkheden scheppen en verruimen voor telewerken.

Keizerslanden en Ziekenhuizen

Naar verwachting zullen in Keizerslanden grote veranderingen gaan plaatsvinden in de komende 10 – 15 jaar. De interne structuur van vooral Oranjekwartier en Landsherenkwartier vraagt om een verbetering. Juist het centrumgebied en de koppeling met de uitbreidingswijk Steenbrugge bieden kansen. De verbindingen tussen de verschillende buurten zijn niet sterk. Deze kunnen worden verbeterd. Aanpassen van bestaande woningen en ontwikkelen van (vervangende) nieuwbouw biedt de wijk nieuwe kansen. De samenstelling van de woningvoorraad moet zorgen voor een aantrekkelijke mix in de bewonerssamenstelling. Door mogelijkheden te creëren voor een wooncarrière in de wijk, kun je starters in de wijk vasthouden. Dit kan onder andere door de transformatie naar meer koopwoningen. Zandweerd en Ziekenhuizen bieden vooral kansen: de verandering zit voornamelijk in het vrijkomen van grote terreinen en gebouwencomplexen in Ziekenhuizen en een grote inbreidingslocatie aan de noordwestkant van Zandweerd. Zandweerd-Noord kan zich meer naar de IJssel richten.

Keizerslanden:

- ruim, groen, overzicht;
- duidelijke hoofdstructuren;
- meer variatie, identiteit krijgen;
- goed ontsloten, goede voorzieningen;
- bedaard en bejaard: levensloop- en wooncarrièrebestendig;
- bereikbaar door ligging aan (doorsnijding) de stedelijke ring;
- kansen voor 'stevige' bebouwing met mogelijkheden voor versterken van functies werken, voorzieningen en wonen;
- aantrekkelijk door de nabijheid van Zandwetering, scholen, sportpark en zwembad.

Ziekenhuizen:

- Noord: Goudkust, kansen voor exclusief zorgcentrum;
- Zuid: kansen voor nieuwe deftigheid.

Tuindorp:

- domweg gelukkig in de Dapperstraat;
- wonen in de straat;
- wonen en voorzieningen dichtbij.

Karel de Grotelaan:

- winkelcentrum, bovenwijkse voorzieningen;
- boulevardontwikkeling;
- heldere structuren rondom Europaplein (knooppunt van tangent en radiaal).

Landsherenkwartier:

- ligt dicht bij groen, recreatie en voorzieningen;
- mogelijkheden woon-werkcombinaties;
- duurzaam innovatief, vooral energietechniek;
- verdichten mogelijk door grote omgevingskwaliteit;
- streven naar contrasten, bijvoorbeeld verdichten–verdunnen.

Oranjekwartier

- laagbouw, structuur naar binnen toe versterken;
- heldere lijnen aanbrengen;
- ruimte voor multiculturele levensloop.

BIJLAGE 2 Kengetallen wijk 4

Woningvoorraadprofiel wijk 4 en totaal gemeente Deventer, per ultimo 2002

Woningkenmerk	Wijk 4		Totaal Deventer	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief
<i>Woninggrootte</i>				
t/m 4 kamers	7.600	78%	26.020	70%
5 kamers of meer	2.180	22%	11.130	30%
<i>Bouwwijze van de woning</i>				
Eengezinswoning	4.350	45%	25.270	68%
Meergezinswoning	5.430	55%	11.890	32%
<i>Eigendomsverhouding</i>				
Koopwoning	2.100	21%	16.870	45%
Huurwoning	7.680	79%	20.290	55%
<i>Typering huurwoningvoorraad¹</i>				
Goedkoop segment	2.540	33%	6.380	32%
Betaalbaar segment	4.140	54%	10.610	52%
Middensegment	540	7%	1.910	9%
Duur segment	470	6%	1.390	7%
<i>Typering koopwoningvoorraad²</i>				
Sociaal segment	620	30%	3.130	19%
Middensegment	780	37%	7.350	44%
Duur segment	700	33%	6.390	38%
<i>Woninggeschiktheid voor ouderen</i>				
Speciaal gebouwd / bedoeld voor ouderen	1.230	12%	3.120	9%
Overig geschikt voor ouderen	830	9%	3.760	10%
Niet geschikt voor ouderen	7.720	79%	30.290	81%

WOZ-waarden koop- en huursector in Deventer

Gebied	Koopsector	Huursector
Wijk 1	142.381 euro	97.079 euro
Wijk 2	112.008 euro	82.743 euro
Wijk 3	75.777 euro	72.743 euro
Wijk 4	129.253 euro	78.312 euro
Wijk 5	138.973 euro	115.073 euro
Wijk 6	214.473 euro	141.384 euro
Deventer totaal	140.205 euro	90.678 euro

¹ Goedkoop: t/m € 307; bereikbaar: maximaal € 472; midden: maximaal € 565; duur: vanaf € 565 (prijsspeel huursubsidiëtijdvak 2001/2002)

² Sociaal: t/m € 143.500; midden: € 143.500 t/m € 227.000; duur: vanaf € 227.000 (prijsspeel 2002)

Aantal woningen wijk 4 en Deventer naar eigendomsverhouding (per 1-1-2004)

<i>Buurt/gebied</i>	<i>Huurwoningen</i>	<i>Koopwoningen</i>	<i>Aantal woningen</i>
14 Zandweerd-Noord	79%	21%	860
15 Schrijversbuurt	69%	31%	1.146
30 Borgele	87%	13%	1.799
31 Platvoet	60%	40%	678
40 Karel de Grotelaan	81%	19%	1.533
41 Tuindorp	95%	55%	960
42 Ziekenhuizen	27%	73%	532
43 Oranjekwartier	84%	16%	1.263
44 Landsherenkwartier	87%	13%	916
wijk 4 totaal	79%	21%	9.687
Deventer totaal	55%	45%	37.549

Aantal inwoners wijk 4 en Deventer naar geslacht (per 1-1-2004)

<i>Buurt/gebied</i>	<i>Mannen</i>	<i>Vrouwen</i>	<i>Aantal inwoners</i>
14 Zandweerd-Noord	46%	54%	1.570
15 Schrijversbuurt	45%	55%	1.956
30 Borgele	45%	55%	3.827
31 Platvoet	49%	51%	1.570
40 Karel de Grotelaan	45%	55%	2.352
41 Tuindorp	48%	52%	1.906
42 Ziekenhuizen	48%	52%	1.306
43 Oranjekwartier	47%	53%	2.383
44 Landsherenkwartier	46%	54%	2.236
wijk 4 totaal	46%	54%	19.106
Deventer totaal	49%	51%	89.118

Aantal inwoners wijk 4 en Deventer naar leeftijd (per 1-1-2004)

<i>Buurt/gebied</i>	<i>0-14 jaar</i>	<i>15-24 jaar</i>	<i>25-54 jaar</i>	<i>55-64 jaar</i>	<i>65 jaar en ouder</i>	<i>Aantal inwoners</i>
14 Zandweerd-Noord	11%	7%	37%	13%	32%	1.570
15 Schrijversbuurt	10%	8%	35%	10%	37%	1.956
30 Borgele	14%	10%	33%	12%	31%	3.827
31 Platvoet	19%	8%	42%	15%	16%	1.570
40 Karel de Grotelaan	9%	10%	36%	9%	36%	2.352
41 Tuindorp	15%	11%	39%	12%	23%	1.906
42 Ziekenhuizen	19%	8%	43%	10%	20%	1.306
43 Oranjekwartier	12%	13%	43%	13%	20%	2.383
44 Landsherenkwartier	15%	19%	36%	8%	22%	2.236
wijk 4 totaal	13%	11%	37%	12%	27%	19.106
Deventer totaal	19%	13%	45%	10%	14%	89.118

Aantal huishoudens wijk 4 en Deventer naar huishoudensgrootte (aantal personen per huishouden), per 1-1-2004

<i>Buurt/gebied</i>	<i>1 persoon</i>	<i>2 personen</i>	<i>3 personen</i>	<i>4 personen</i>	<i>5 of meer personen</i>	<i>Aantal huishoudens</i>
14 Zandweerd-Noord	43%	41%	8%	6%	2%	854
15 Schrijversbuurt	54%	33%	6%	5%	2%	1.088
30 Borgele	40%	36%	11%	9%	4%	1.817
31 Platvoet	27%	39%	13%	17%	4%	673
40 Karel de Grotelaan	60%	30%	5%	4%	1%	1.481
41 Tuindorp	40%	36%	11%	9%	4%	934
42 Ziekenhuizen	24%	39%	14%	17%	6%	500
43 Oranjekwartier	43%	35%	13%	7%	2%	1.235
44 Landsherenkwartier	35%	32%	7%	11%	6%	905
wijk 4 totaal	43%	35%	10%	8%	3%	9.487
Deventer totaal	31%	34%	13%	15%	7%	36.736

Huishoudenssamenstelling wijk 4 en Deventer (per 1-1-2004)

<i>Buurt/gebied</i>	<i>Alleen- wonend zonder kinderen</i>	<i>Alleen- wonend met kind(eren)</i>	<i>Gehuwd/ samen- wonend zonder kinderen</i>	<i>Gezins- huis- houdens</i>	<i>Overige huis- houdens</i>	<i>Aantal huis- houdens</i>
14 Zandweerd-Noord	43%	4%	38%	15%	1%	854
15 Schrijversbuurt	54%	4%	30%	12%	0%	1.088
30 Borgele	40%	6%	33%	20%	1%	1.817
31 Platvoet	27%	5%	36%	30%	2%	673
40 Karel de Grotelaan	60%	5%	26%	8%	1%	1.481
41 Tuindorp	40%	10%	30%	19%	1%	934
42 Ziekenhuizen	24%	4%	37%	35%	1%	500
43 Oranjekwartier	43%	7%	30%	19%	2%	1.235
44 Landsherenkwartier	35%	11%	27%	22%	5%	905
wijk 4 totaal	43%	6%	31%	18%	1%	9.487
Deventer totaal	31%	5%	31%	30%	2%	36.736

BIJLAGE 3 Literatuurlijst

Exploitatieverordening gemeente Deventer 1998
Stadsvisie Deventer Vitale stad in evenwicht (oktober 1999, gemeente Deventer)
Werkboek ontwikkelingsvisie De Groene Kroon van de corporaties (2001)
Nota Hoofdwegenstructuur Deventer (oktober 2001, gemeente Deventer)
Gronden voor vastgoedbeleid (december 2001, gemeente Deventer)
Ruimtelijke Visie Bestaande Woonwijken (juni 2001, gemeente Deventer)
Economisch businessplan "Veerkracht en dynamiek, daar gaat het om" (december 2001, gemeente Deventer)
Buurtsignalering 2001 gemeente Deventer (januari 2002, gemeente Deventer)
Beleidsnota Wonen 2002-2010 (januari 2002, gemeente Deventer)
Beleidskader Ontwikkelingsgebieden (september 2002, gemeente Deventer)
Gemeentelijke reactie op De Groene Kroon van Deventer (januari 2002, gemeente Deventer)
Sociaal programma Ontwikkelingsgebieden (januari 2003, gemeente Deventer)
Woonbuurten en bewoners in wijk 4a (juni 2003, Laagland'Advies Amersfoort)
Woonbuurten en bewoners in wijk 4b (juni 2003, Laagland'Advies Amersfoort)
MJOP 2004-2007 (2003, gemeente Deventer)
Concept Speelbeleidsplan (2003, gemeente Deventer)
Nota beheer kwaliteit Openbare Ruimte Deventer (2003)
Monitor Leefbaarheid en Veiligheid 2002 (juni 2003, gemeente Deventer)
Statistisch Jaarboek Deventer 2003 (november 2003, gemeente Deventer)
Woningmarktonderzoek Deventer 2002 (december 2003, gemeente Deventer)
Structuurvisie Detailhandel (februari 2004, gemeente Deventer)
Gemeentelijk Rioleringsplan 2005-2010 (april 2004, gemeente Deventer)
Statistisch Zakboek Deventer 2004 (voorjaar 2004, gemeente Deventer)
Groenbeleidsplan (in ontwikkeling)
Bomenbeleidsplan (in ontwikkeling)
Waterplan (in ontwikkeling)