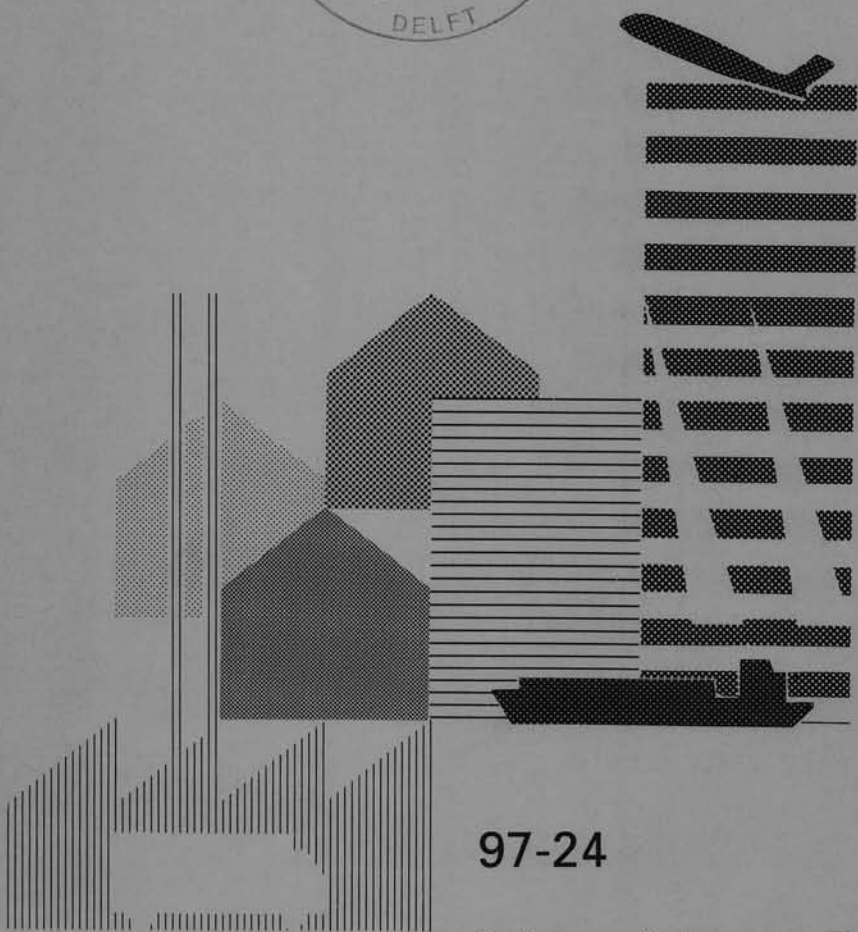
OTB-WERKDOCUMENT

CAPACITEIT RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DEVENTER GETOETST

De behoefte aan bouwlocaties voor woningen en bedrijven in Deventer tot het jaar 2020 opnieuw bezien

BIBLIOTHEEK TU DELFT
14 NOV. 1997
Postbus 98
2600 MG
DELFT

H. Priemus
C. Maat



97-24

Delft University Press

ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
Sectie Infrastructuur, Vervoer en Ruimte

AR 2

23294443 (o.a.)

AR Z

CAPACITEIT RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DEVENTER GETOETST

De behoefte aan bouwlocaties voor woningen en bedrijven in Deventer tot het jaar 2020 opnieuw bezien

BIBLIOTHEEK TECHNISCHE UNIVERSITEIT
Prometheusplein 1
2628 ZC
DELFT

Bibliotheek TU Delft
C 2340089

8512
489G

OTB-WERKDOCUMENT **97-24**



Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
http://www.otb.tudelft.nl

CAPACITEIT RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN DEVENTER GETOETST

De behoefte aan bouwlocaties voor woningen en bedrijven in Deventer tot het jaar 2020 opnieuw bezien

H. Priemus
C. Maat

BIBLIOTHEEK TECHNISCHE UNIVERSITEIT
Prometheusplein 1
2629 ZC
DELFT

Delft University Press, 1997

De serie OTB-werkdocumenten wordt uitgegeven door:

Delft University Press
Mekelweg 4
2628 CD Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

CIP-GEGEVENS KONINKLIJKE BIBLIOTHEEK, DEN HAAG

Priemus, H.

Capaciteit ruimtelijke ontwikkeling van Deventer getoetst. De behoefte aan bouwlocaties voor woningen en bedrijven in Deventer tot het jaar 2020 opnieuw bezien / H. Priemus en C. Maat - Delft : Delft University Press. - Ill. - (OTB-werkdocument / Onderzoeksinstituut OTB, ISSN 1383-8017 : 97-24) Met lit. opg.
ISBN 90-407-1608-0
NUGI 655
Trefw. : woningbouwlocaties , bedrijventerreinen , Deventer

Copyright © 1997 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher: Delft University Press, Mekelweg 4, 2628 CD Delft, The Netherlands.

INHOUD

1 INLEIDING 1

2 ANALYSE EN CONCLUSIES LOCATIEBEHOEFTE 3
2.1 Confrontatie woningbehoefte en capaciteit 3
2.2 Woningbehoefteprognoses 5
2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden 5
2.4 De behoefte aan bedrijventerreinen 6

3 DE LOCATIEBEHOEFTE IN PERSPECTIEF 7

LITERATUUR 11

BIJLAGEN 13

1
INLEIDING

Het rijk en de provincie Overijssel zijn voornemens om de gemeente Diepenveen toe te voegen aan Deventer. De belangrijkste overweging tot een gemeentelijke herindeling wordt ingegeven door een intentie-overeenkomst tussen Deventer en de provincie. Hierin is opgenomen dat Deventer op eigen grondgebied de ruimte moet hebben om minimaal tot het jaar 2020 te kunnen voorzien in de behoefte aan woningbouwlocaties en bedrijfsterreinen. De provincie en de gemeente Deventer hebben geconcludeerd dat deze ruimte nu niet aanwezig is.

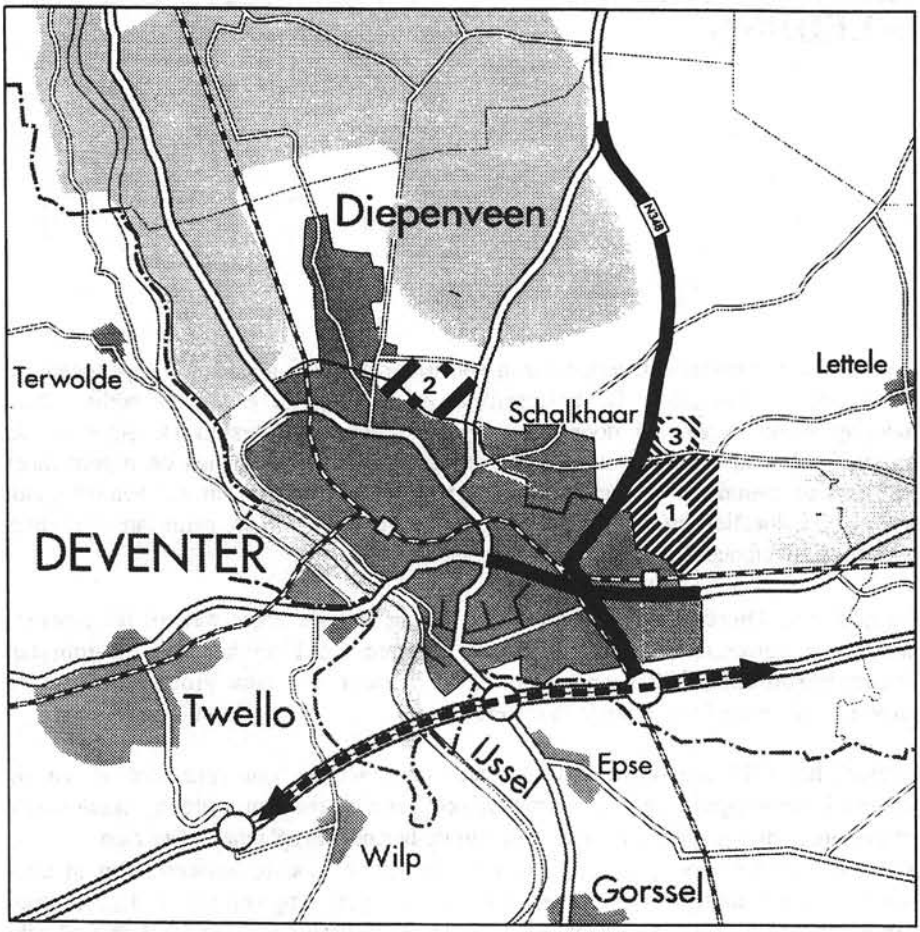
De gemeente Diepenveen is evenwel van mening dat Deventer wel tot het bewuste jaar in de gewenste locatiebehoefte kan voorzien. In 1996 heeft zij daarom het Onderzoeksinstituut OTB laten nagaan of de behoefte aan extra grondgebied die de provincie signaleerde voldoende is onderbouwd.

Hoewel het OTB aantoonde dat Deventer er nagenoeg van verzekerd is dat de verstedelijkingsopgave op eigen grondgebied gerealiseerd kan worden, vonden rijk en provincie hierin geen aanleiding om van de herindelingsplannen af te zien.
Sedertdien zijn diverse gegevens aan verandering onderhevig geweest. Om in deze laatste besluitvormingsfase te waarborgen dat alle gegevens volgens de laatste stand van zaken beschikbaar zijn, heeft de gemeente Diepenveen aan het OTB de opdracht gegeven een aanvullend rapport te schrijven.
Evenals in het eerste rapport is de centrale probleemstelling:

> Heeft de gemeente Deventer voldoende ruimtelijke capaciteit om de verstedelijkingsopgave tot het jaar 2020 op eigen grondgebied te realiseren?

Leeswijzer
In het volgende hoofdstuk worden in een aantal paragrafen de (herziene) conclusies gepresenteerd, steeds gevolgd door een toelichting. In hoofdstuk 3 wordt de bouwlocatiebehoefte in het perspectief van de gemeentelijke herindeling geplaatst, waarbij aandacht wordt gegeven aan de reacties van de provincie Overijssel en de gemeente Deventer op de diverse rapportages.

Afbeelding 1.1 Bouwlocaties rond Deventer



Bedrijfsterreinlocatie in ontwikkeling

Woningbouwlocatie in ontwikkeling

Toekomstige woningbouwlocatie

Uitbreidings mogelijkheid

Zoeklocatie regionaal bedrijfsterrein

Ecologische hoofdstructuur

Nieuwbouwlocaties

1 De vijfhoek

2 Steenbrugge

3 Colmschate - Noord

Bron: Provincie Overijssel (1995b) (bewerking OTB)

2
ANALYSE EN CONCLUSIES LOCATIEBEHOEFTE

2.1 Confrontatie woningbehoefte en capaciteit

Met de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied en de woningbouwlocaties de Vijfhoek en Steenbrugge heeft de provincie voldoende ruimtelijke capaciteit gereserveerd voor de verstedelijkingsopgave van Deventer tot het jaar 2020. De continuïteit van het woningbouwprogramma loopt in deze periode geen enkel gevaar door een tekort aan ruimte op het grondgebied van Deventer.
Als het hogere woningbouwprogramma uit het structuurplan Deventer visie wordt gehanteerd, zal een tekort ontstaan van 1.250 woningen.

Toelichting
De behoefte aan bouwlocaties in Deventer is in deze studie niet gebaseerd op ramingen van het Onderzoeksinstituut OTB, maar geheel op gegevens van de provincie Overijssel en de gemeente Deventer. Tabel 2.1 toont deze cijfers.

Tabel 2.1 Woningbouwprogramma's Deventer volgens recente beleidsnota's

	Structuurplan Deventer Visie (Gemeente Deventer, 1993)	Actualisering Vinex (Provincie Overijssel, 1995)
1995 - 1999	2550	4350
2000 - 2004	2050	
2005 - 2009	1925	1500
2010 - 2014	1925	1500
2015 - 2019	1925	1500
Totaal	10375	8850

De woningbehoefteramingen van de provincie zijn opgenomen in de rapportage Actualisering Vinex (Provincie Overijssel, 1995b). In deze nota is voor de periode 1995 t/m 2004 uitgegaan van Vinex-afspraken tussen het rijk en de provincie; de

behoefte tussen 2005 en 2014 is gebaseerd op provinciale ramingen; voor de periode tussen 2015 en 2020 is gebruik gemaakt van een schatting door de gemeente Deventer (1996a).
De ramingen in het Structuurplan Deventer Visie (1993) zijn met name ná 2005 fors hoger. Voor dit maximumprogramma zal een forse extra beleidsinspanning nodig zijn; deze past niet in de actualisering van de Vinex.

De capaciteiten van de woningbouwlocaties worden in dit onderzoek ontleend aan cijfers van de gemeente Deventer. De capaciteit voor de Vijfhoek is 153 hectare à 30 woningen/ha, en voor Steenbrugge 50 hectare à 30 woningen/ha. Dit resulteert in resp. 4.590 en 1.500 = 6.090 woningen voor de beide uitleglocaties. Voor de binnenstedelijke capaciteit hanteert de gemeente een aantal van 2.150 woningen voor de periode tot 2015 en 375 voor de periode tussen 2015 en 2020.

Tabel 2.2 laat zien dat, als wordt uitgegaan van de woningbehoefteramingen van de provincie, er in de gemeente Deventer ruim voldoende capaciteit is voor woningbouw tot aan het jaar 2020. Per 1 januari 2020 resteert er een capaciteit van 200 woningen. Indien wordt uitgegaan van het ambitieuze programma uit het Structuurplan Deventer Visie, zal er na 2015 een tekort ontstaan, dat kan oplopen tot 1.250 in het jaar 2020 (tabel 2.3). Bij een woningdichtheid van 30 woningen/ha betekent dat een tekort van 42 hectare. Eén en ander leidt tot de conclusie dat er in de gemeente Deventer een woningbouwprogramma gerealiseerd kan worden dat het midden houdt tussen de provinciale ramingen en de (te hoge) ambities van de gemeente Deventer.

Tabel 2.2 Vraag en aanbod op de woningmarkt van Deventer (1996-2020) volgens de rapportage Actualisering Vinex

	1996 - 2014	2015 - 2020
Woningbehoefte	6.915[1]	1.500
Binnenstedelijke capaciteit	2.150	375
Capaciteit in uitleglocaties	6.090	1.325
Restcapaciteit	1.325	+ **200**

[1] Start Vijfhoek in 1996 (gemeente Deventer, 1996a)

Tabel 2.3 Vraag en aanbod op de woningmarkt van Deventer (1996-2020) volgens de structuurschets Deventer Visie

	1996 - 2014	2015 - 2020
Woningbehoefte	7.940[1]	1.925
Binnenstedelijke capaciteit	2.150	375
Capaciteit in uitleglocaties	6.090	300
Restcapaciteit	300	**- 1.250**

[1] Start Vijfhoek in 1996 (gemeente Deventer, 1996a)

2.2 Woningbehoefteprognoses

Het is aannemelijk dat de woningbehoefteprognoses lager zullen uitvallen dan in de ramingen van de provincie en de gemeente wordt aangenomen.

Toelichting
'Ramingen voor de woningbehoefte voor de langere termijn kennen een grote onzekerheidsmarge' schrijft de gemeente Deventer (1996a) terecht. Desalniettemin zien we dat diverse prognoses neerwaarts worden bijgesteld. Het WBO 93/94 verwacht een lagere woningbehoefte dan het WBO 1989/90. Volgens de meest recente CBS bevolkingsprognose tot 2050 zal de bevolking minder sterk groeien dan in vorige prognoses is aangenomen. Volgens de middenvariant van deze prognose stagneert de natuurlijke aanwas omstreeks 2020, en de totale bevolkingsgroei, inclusief migratie, omstreeks 2025 (CBS, 1997). Ook door de provincie worden de lagere bevolkings- en woningbehoefteprognoses gesignaleerd. De neerwaartse ontwikkeling rechtvaardigt niet het hoge maximumprogramma dat de Deventer Visie nastreeft.

2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden

Het is onwaarschijnlijk dat de gemeente Deventer na een herindeling daadwerkelijk gebruik zal maken van de toegenomen keuzevrijheid bij de selectie van woningbouwlocaties.

Toelichting
Hoewel de gemeente Deventer kwantitatief gezien naar alle waarschijnlijkheid voldoende capaciteit heeft voor woningbouw, is het vanzelfsprekend dat de gemeente zich bij de selectie van woningbouwlocaties wil laten leiden door planologische kwaliteit, en niet door bestuurlijk-administratieve grenzen.

Dit argument heeft echter alleen betekenis indien het ook aannemelijk is dat er andere keuzes worden gemaakt als Deventer en Diepenveen zijn samengevoegd. Steenbrugge wordt in het Structuurplan Deventer Visie als meest geschikte bouwlocatie genoemd. Bovendien is verdere ontwikkeling van Steenbrugge en de Vijfhoek nagenoeg onontkoombaar: de Vijfhoek wordt nu reeds bebouwd en ook voor Steenbrugge is de grondverwerving reeds in volle gang.
De bouwlocaties Vijfhoek en Steenbrugge liggen ook in planologisch opzicht min of meer vast. Er is geen enkele aanwijzing dat er planologisch aanvaardbare capaciteit aanwezig is voor grootschalige woningbouw ten noorden van Deventer. Noch provincie, noch gemeente hebben dergelijke locaties voor ogen; Deventer doet slechts een beroep op het algemene principe dat een gemeente voldoende armslag moet hebben, maar weet dat beginsel niet te concretiseren (zie bijlage).

Slechts indien het woningbouwprogramma uit de Deventer Visie volledig gerealiseerd zou worden, zou er aanvullende capaciteit gevonden dienen te worden. De ge-

meente Deventer (1996b) suggereert hier kleine uitbreidingen rondom Schalkhaar en 'kleinschalige, zorgvuldig in te passen woningbouwlocaties in het dorp Diepenveen'.

Wat betreft de locaties rondom Schalkhaar stelt Deventer terecht dat deze de concentrische opbouw van de stad kunnen herstellen, en bovendien gunstig gelegen zijn ten opzichte van de binnenstad voor de fiets. Tegelijkertijd moet geconstateerd worden dat deze locaties *on*gunstig gelegen zijn ten opzichte van de spoorinfrastructuur.
Wat betreft de inpassingen in het dorp Diepenveen kan gesteld worden dat deze evengoed uitgevoerd kunnen worden door de zelfstandige gemeente Diepenveen. In ieder geval dient hier grote zorgvuldigheid betracht te worden om aantasting van het landelijk gebied te vermijden. Zowel de Vinex als de Actualisering Vinex zijn over deze beleidslijn zeer duidelijk.

2.4 De behoefte aan bedrijventerreinen

Met de bedrijventerreinen Colmschate-Noord en een regionaal bedrijventerrein in de A1-zone kan Deventer nagenoeg voorzien in de gesignaleerde behoefte aan bedrijventerrein tot het jaar 2020.

Toelichting
Om de ambities uit het grote-stedenbeleid waar te kunnen maken is een nieuw bedrijventerrein langs de A1 in ieder geval noodzakelijk. Een dergelijk terrein heeft een veel groter acquirerend vermogen dan Colmschate-Noord. Door de enigszins perifere ligging van Colmschate-Noord is de doelgroep van dit terrein waarschijnlijk beperkt tot lokale bedrijven. Het verdient daarom de voorkeur om eventuele extra benodigde capaciteit voor bedrijventerreinen te zoeken langs de A1 en niet ten noorden van Colmschate-Noord.

3
DE LOCATIEBEHOEFTE IN PERSPECTIEF

In 1994 is tussen de gemeenten Deventer en Diepenveen een convenant gesloten waarin de overdracht aan Deventer geregeld wordt van het Diepenveense deel van Steenbrugge voor woningbouw en Colmschate-Noord voor bedrijventerrein. De gemeente Deventer stelt dat dit tot circa 2015 toereikend is. Om ook de verdere bouwlocatiebehoefte van Deventer veilig te stellen, hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel besloten tot een gemeentelijke herindeling waarbij de gemeente Diepenveen opgaat in Deventer. Dit besluit is in overeenstemming met de intentie-overeenkomst over het grote-stedenbeleid[1], waarin vastgelegd is dat steden op eigen grondgebied ruimte moeten hebben om minimaal 25 jaar, dus tot 2020, te kunnen voorzien in de behoefte aan woningbouwlocaties en bedrijventerrein. Tevens is dit in overeenstemming met het kabinetsstandpunt over een eventuele gemeentelijke herindeling van de C20-gemeenten[2].

De gemeente Diepenveen is evenwel van mening dat Deventer wel tot het bewuste jaar in de gewenste locatiebehoefte kan voorzien. In 1996 heeft zij daarom het Onderzoeksinstituut OTB laten nagaan of de behoefte aan extra grondgebied die de provincie signaleerde voldoende is onderbouwd. Het OTB (Olden en Priemus, 1996) heeft de locatiebehoefte doorgerekend met behulp van gegevens uit de onderzoeken van Witpaard-partners en nota's van de provincie Overijssel en de gemeente Deventer; daar waar gegevens ontbraken, is een beredeneerde schatting gemaakt. Het OTB concludeerde dat de continuïteit van het woningbouwprogramma tot het jaar 2015 geen enkel gevaar loopt door een tekort aan ruimte op eigen grondgebied, en daarna hooguit in beperkte mate[3].

---

1 De intentie-overeenkomst over het grote-stedenbeleid is in 1995 gesloten tussen de provincie Overijssel en de gemeenten Almelo, Deventer, Enschede, Hengelo en Zwolle.

2 C20-gemeenten zijn gemeenten die vallen onder het grote-stedenbeleid en/of een centrumfunctie in het Vinex-beleid hebben. Deventer is één van de C20-gemeenten.

3 In het rapport werd onder meer aangegeven dat dit tekort kon worden opgevangen door de woningdichtheid op te trekken van 25 naar 27 woningen/hectare; inmiddels blijkt er te worden gebouwd in dichtheden van 30 woningen/hectare.

De reacties van de Provincie Overijssel (1996b) op het rapport, zijn als volgt samen te vatten:

- Gemeenten dienen de mogelijkheid te hebben om afwegingen te kunnen maken over de meest in aanmerking komende locaties, en wel op eigen grondgebied. Indien er geen keuzemogelijkheid is, fungeren de bestuurlijke grenzen tevens als inhoudelijke, ruimtelijke keuze en dat is ongewenst. Gemeenten dienen bij hun verstedelijkingstaak bovendien niet afhankelijk te zijn van buurgemeenten;
- De provinciale taakstelling is een minimum; als gemeenten meer kunnen bouwen, dan ondersteunt de provincie dat. Het OTB heeft zich gebaseerd op aannames die de ruimtebehoefte van Deventer geringer voorstellen dan mogelijk is;
- Het is beter om uit te gaan van een te lage dichtheid, in verband met risico's met betrekking tot onbruikbare grond en de mogelijkheid om wervende woonmilieus te creëren.

De eerste twee punten worden eveneens aangehaald in het 'Verslag van het ruimtelijk beleid over het jaar 1996' (Provincie Overijssel, 1997). De provincie stelt daarin: 'Overigens is het uitgangspunt bij de herindelingsvoorstellen niet, dat precies de omvang en locaties voor de verstedelijking voor de komende 25 jaar wordt vastgelegd, maar dat de steden de ruimte wordt geboden om op eigen grondgebied reële keuzen te kunnen maken'. Deze ruimte dient zodanig te zijn dat eventuele gunstiger ontwikkelingen dan welke nu worden voorzien, niet door bestuurlijke grenzen worden belemmerd.
Ook de gemeente Deventer hanteert dit argument (Gemeente Deventer, 1997): 'De gemeentelijke herindeling maakt een eind aan de periode waarin de stadsuitleg van Deventer meer bepaald werd door wat bestuurlijk haalbaar dan door wat planologisch gewenst was'. Vervolgens verwijst de gemeente naar onprettige ervaringen van Deventer in het verleden, waarbij Deventer genoodzaakt was te bouwen binnen de bestuurlijke mogelijkheden, en niet volgens het planologisch meest gewenste.

Inmiddels zijn door de gemeente Deventer (1996a) een aantal gegevens nader ingevuld; deze zijn door het OTB overgenomen in een herberekening (zie hoofdstuk 2). De bijgestelde conclusies geven aan dat er slechts een geringe locatiebehoefte voor woningbouw resteert, indien wordt uitgegaan van de (te ambitieuze) maximumprogramma's uit de Deventer Visie (Gemeente Deventer, 1993) en dat het programma uit de rapportage Actualisering Vinex (provincie Overijssel, 1995b) ruimschoots geaccommodeerd kan worden met de beschikbare grond.

Het principe dat provincie en gemeente hanteren over de noodzaak om ruimtelijk verantwoorde locatiekeuzes te kunnen maken, en daarbij niet door bestuurlijke grenzen beperkt te worden, is in beginsel geheel valide.
Deze argumentatie snijdt echter alleen hout indien:

- er op redelijke gronden een tekort aan bouwlocaties verwacht kan worden;
  en/of
- er op redelijke gronden verwacht mag worden dat er geheel andere locatiekeuzes gemaakt zullen worden indien de keuzevrijheid is toegenomen.

Door het convenant tussen Deventer en Diepenveen over de overdracht van Steenbrugge en Colmschate-Noord is redelijkerwijze verzekerd dat Deventer overeenkomstig de uitgangspunten van het grote-stedenbeleid de verstedelijkingsopgave tot het jaar 2020 op eigen grondgebied kan realiseren. Gezien de Actualisering Vinex en de actuele woningbehoefteramingen is op dit moment vast te stellen dat Deventer geen extra grondgebied nodig heeft voor het jaar 2020.
De mogelijkheid dat Deventer alsnog besluit de Vijfhoek en/of Steenbrugge niet verder te ontwikkelen, en elders een locatie te kiezen, is irreëel.
Indien later, door thans niet te verwachten of te voorziene ontwikkelingen, toch mocht blijken dat voor het jaar 2020 extra grond nodig is voor verstedelijking, zal de ruimteclaim waarschijnlijk zeer beperkt zijn. Kleine locaties in het dorp Diepenveen kunnen evengoed of zelfs beter door een zelfstandige gemeente Diepenveen ontwikkeld worden.

Conclusie
De gemeente Deventer heeft tot het jaar 2020 voldoende ruimte op eigen grondgebied voor een onbelemmerde uitbreiding. Alleen als er zich in de toekomst volslagen onverwachte ontwikkelingen zouden manifesteren, zouden op dit punt knelpunten kunnen optreden.
Een nieuw convenant tussen Deventer en Diepenveen zou dan een geschikt kader zijn om de eventuele overdracht van grond te regelen voor locaties rondom Schalkhaar. Een dergelijk convenant zou pas in de loop van het volgende decennium eventueel behoeven te worden afgesloten. De continuïteit van het woningbouwprogramma zal op grond van ruimtelijke factoren geen enkel gevaar lopen. Vele grote steden in Nederland zouden wat dit betreft graag met Deventer willen ruilen.

LITERATUUR

CBS, 1997, **Maandstatistiek van de bevolking**. Januari.

Gemeente Deventer, 1993, **Structuurplan Deventer visie**.

Gemeente Deventer, 1996a, **Gemeentelijke herindeling Deventer en omgeving. Voorlopig standpunt college van B en W van Deventer** (inclusief bijlage), 16 april.

Gemeente Deventer, 1996b, **Standpunt van de gemeente Deventer over het herindelingsplan Bathmen-Deventer-Diepenveen van gedeputeerde staten van Overijssel**, 3 december.

Gemeente Deventer, 1997, Brief van de Burgemeester en Wethouders van Deventer aan het Onderzoeksinstituut OTB, 12 augustus.

Olden, H. en H. Priemus, 1996, **De behoefte aan bouwlocaties voor woningen en bedrijven in Deventer tot het jaar 2020**, OTB-werkdocument 96-08, Delftse Universitaire Pers.

Provincie Overijssel, 1993, **Streekplan West-Overijssel**.

Provincie Overijssel, 1995a, **De Grote Steden in Overijssel 5 Nyenhuisbrochure 1**

Provincie Overijssel, 1995b, **Rapportage actualisering Vinex Overijssel, verkenning ruimtelijke ontwikkeling stadsgewesten Twente, Zwolle en Deventer (Stedendriehoek) 2005-2010**.

Provincie Overijssel, 1996a, **Varianten voor gemeentelijke herindeling Deventer e.o.**, maart.

Provincie Overijssel, 1996b, **Reactie van gedeputeerde staten op het rapport, 1996b, 'De behoefte aan bouwlocaties voor woningen en bedrijven in Deventer tot het jaar 2020' d.d. 29 maart 1996, onderzoeksbureau OTB**, 2 juli.

Provincie Overijssel, 1997, **Verslag van het ruimtelijk beleid over het jaar 1996**, Zwolle.

Witpaard-partners, 1992a, **Studie toekomstige uitbreiding Deventer**.

Witpaard-partners, 1992b, **Vervolgonderzoek uitbreiding Deventer**.

BIJLAGEN

TU Delft

Technische Universiteit Delft

Onderzoeksinstituut OTB

Thijsseweg 11
2629 JA Delft

Postbus 5030
2600 GA Delft

Telefoon (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
http://www.otb.tudelft.nl

Gemeente Deventer
Postbus 5000
7400 GC DEVENTER

Ons kenmerk	: 7071810B.AHD CM/AV
Doorkiesnummer	: (015) 278 76 40
E-mail	: maat@otb.tudelft.nl
Datum	: 21 juli 1997
Onderwerp	: varianten woningbouwlocaties Deventer

L.S.,

In verband met het voornemen tot samenvoeging van de gemeenten Deventer en Diepenveen, doen wij in opdracht van de gemeente Diepenveen onderzoek naar de mogelijkheden voor woningbouw voor de gemeente Deventer tot het jaar 2020. In het Voorlopig Standpunt College van B&W Deventer omtrent de gemeentelijke herindeling (16 april 1996) wordt gesteld: "Om deze taakstellingen te kunnen waarmaken heeft Deventer voldoende ruimtelijke armslag nodig. Deventer moet op eigen grondgebied kunnen bouwen. Voor een evenwichtige en gedifferentieerde ontwikkeling van de stad moeten zowel voor wonen als voor werken verschillende typen lokaties aangeboden kunnen worden. Het grondgebied van de stad moet tenminste zodanig ruim zijn dat bij locatiekeuzen eigen afwegingen gemaakt kunnen worden. De ervaring in Deventer heeft geleerd dat een gebrek aan keuzemogelijkheden leidt tot een onevenwichtige ontwikkeling van de stad".
Graag zou ik van u vernemen welke locaties daarvoor in aanmerking komen, zowel in, als buiten uw gemeente. Kunt u bovendien aangeven hoeveel hectare het per locatie betreft, en een aanduiding geven van de prioriteit die de locatie geniet,

Ik dank u bij voorbaat hartelijk voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

prof. dr. ir. H. Priemus
(wetenschappelijk directeur)

DEVENTER BURGEMEESTER & WETHOUDERS

Onderzoeksinsituut O.T.B.
T.a.v. prof.dr.ir. H. Priemus
Postbus 5030
2600 GA Delft

Dienst/Sector: RD/RMW/SO
Behandeling : ir. G.J. Sizoo
Onderwerp : varianten woningbouwlocaties Deventer

Deventer, 12 augustus 1997
Telefoon : 0570-693504
Kenmerk : 97.015754

Geachte heer Priemus,

In uw brief van 21 juli jl., kenmerk 7071810B.AHD CM/AV, vraagt u ons aan te geven welke locaties in en buiten onze gemeente voor woningbouw in aanmerking komen, hoeveel hectare het per locatie betreft en welke prioriteit die locaties hebben.
In verband daarmee sturen wij u hierbij, wellicht ten overvloede, een exemplaar van ons voorlopig standpunt over de 5 varianten voor gemeentelijke herindeling (april 1996) en van het standpunt van de gemeenteraad van Deventer over het Herindelingsplan Bathmen-Deventer-Diepenveen (december 1996).
Met name in de bijlage van de eerstgenoemde nota hebben wij de ruimtebehoefte van Deventer en de globale looptijd van de uitbreidingslocaties uit ons structuurplan Deventer Visie (de Vijfhoek en Steenbrugge) onderbouwd.
Voor verdere informatie hierover kunt u contact opnemen met de heer G.J. Sizoo, hoofd van de sector Ruimte, Milieu en Wonen.

Wij merken op dat uw vraagstelling o.i. voorbij gaat aan de kern van de zaak.
De gemeentelijke herindeling maakt een einde aan de periode waarin de stadsuitleg van Deventer meer werd bepaald door wat bestuurlijk haalbaar dan door wat planologisch gewenst was. De herindeling schept ruimte voor evenwichtige locatiekeuzen, die rekening houden met de belangen van wonen, werken, landbouw, natuur en landschap.
Het wordt ook mogelijk bij nieuwe locatiekeuzen voor woon- en werkgebieden rekening te houden met de bijdrage daarvan aan de vitaliteit van de bestaande stad. Bij de destijds gedwongen keuze voor Colmschate in plaats van Steenbrugge is onder meer aan dat aspect voorbij gegaan. Daarnaast is het voor een centrumstad als Deventer, met een door het rijk en provincie meegegeven groeitaakstelling, van belang om 'reserve-locaties' beschikbaar te hebben, zodat tijdig ingespeeld kan worden op een sterkere groei dan verwacht, of op complicaties bij beoogde locaties.

Uw vraag naar aantallen hectares en jaartallen duidt op een cijfermatige benadering. Herindeling maakt het nu juist mogelijk in de toekomst te **kiezen** wat het beste is in plaats van te **berekenen** wat nog mogelijk is.

Verder menen wij dat prognoses over woningbehoefte en de daarmee samenhangende demografische en economische ontwikkeling voor een periode van 25 jaar en verder een grote mate van onzekerheid hebben. Analyses van prognoses die 25 jaar geleden zijn gemaakt stemmen tot bescheidenheid. Ook de spreiding van bevolking en woningbouw, bijvoorbeeld tussen Randstad en andere landsdelen, is op die termijn zeer onzeker.
Verkenningen op dit punt zijn ongetwijfeld interessant, maar ze hebben in het kader van gemeentelijke herindeling slechts beperkte betekenis.

Tenslotte willen wij er op wijzen dat de voorgestelde gemeentelijke herindeling het mogelijk maakt dat het bestuur van de **nieuwe** gemeente de ruimte krijgt voor verantwoorde keuzen voor stadsuitleg. Het zou daarom niet alleen weinig zinvol maar ook principieel onjuist zijn als het bestuur van de **huidige** gemeente Deventer in antwoord op uw vragen zich zou uitspreken over locaties, hectares en prioriteiten voor de periode nà de in ons structuurplan aangegeven locaties Vijfhoek en Steenbrugge.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Deventer,
secretaris, burgemeester,

mr. Th. Bakhuizen drs. J. van Lidth de Jeude

VERSCHENEN IN DE SERIE OTB-WERKDOCUMENTEN

97-01 A.W. Faber, In naam van De Roos: verzelfstandiging van woningcorporaties. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/107 blz./ISBN 90-407-1508-4/*f* 30,-

97-02 J.J. Koffijberg, Kwaliteit met beleid: Voorschriften en Wenken ter discussie. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/130 blz./ISBN 90-407-1509-2/*f* 30,-

97-03 J.J. Koffijberg, Niet zonder slag of stoot: keerpunt in de stadsvernieuwing. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/186 blz./ISBN 90-407-1510-6/*f* 50,-

97-04 A.W. Faber, Werk in uitvoering: het groeikernenbeleid. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/128 blz./ISBN 90-407-1511-4/*f* 30,-

97-05 J.J. Koffijberg, Tussen sturen en schipperen: decentralisatie van de volkshuisvesting. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/120 blz./ISBN 90-407-1512-2/*f* 30,-

97-06 A.W. Faber, Van de nood een deugd gemaakt: de Tussenbalans 1991. Deelstudie Vijftig jaar DGVH
1997/93 blz./ISBN 90-407-1513-0/*f* 30,-

97-07 P.J. Boelhouwer, Concentratie, segregatie en probleemcumulatie in Den Haag: naar een ruimtelijke driedeling
1997/86 blz./ISBN 90-407-1439-8/*f* 20,-

97-08 H. Boumeester, ...Met de doorstroombemiddelaar. Een tussentijdse evaluatie van het project 'De doorstroombemiddelaar Alkmaar'
1997/47 blz./ISBN 90-407-1425-8/*f* 10,-

97-09 J. Kullberg en B. van Rosmalen, Aanbodgerichte woonruimteverdeling en segregatie op de woningmarkt. Ervaringen en strategieën in grotere gemeenten
1997/51 blz./ISBN 90-407-1441-X/*f* 10,-

97-10 B. van Rosmalen en J. Kullberg, Evaluatie woonruimteverdeling Walcheren
1997/97 blz./ISBN 90-407-1434-7/*f* 20,-

97-11 G.L.M. Hilkhuysen, E. Louw en C. Maat, Waardering van woningen in Arnhem-Noord
1997/31 blz./ISBN 90-407-1436-3/*f* 10,-

97-12 H. Priemus en E. Philipsen (red.), Postmodern lokaal volkshuisvestingsbeleid. Balanceren tussen doelgroep, kernvoorraad en herdifferentiatie
1997/57 blz./ISBN 90-407-1443-6/*f* 20,-

97-13 R. Raat, Regionalisering van de volkshuisvesting
1997/112 blz./ISBN 90-407-1458-4/*f* 30,-

97-14 A. Straub, G. Vijverberg en E. Philipsen (red.), Onderhoudsbeleid woningcorporaties. Strategisch voorraadbeleid - stuurinstrumenten - onderhoudscontracten
1997/73 blz./ISBN 90-407-1447-9/*f* 20,-

97-15 H. Priemus en E. Philipsen (red.), Herziene huisvestingswet, expansief en restrictief ruimtelijk beleid: afschermen of openbreken van woningmarkten?
1997/56 blz./ISBN 90-407-1477-0/*f* 10,-

97-16 C. Maat, E. Louw en G.L.M. Hilkhuysen, Waardering van woningen in Goes, Vlissingen en Middelburg
1997/43 blz./ISBN 90-407-1496-7/*f* 10,-

97-17 H. Priemus en E. Sjoer (red.), Ouderenhuisvesting: modernisering van wonen en zorg
1997/72 blz./ISBN 90-407-1554-8

97-18 H. Priemus en E. Philipsen (red.), De nieuwe Huursubsidiewet. Consequenties voor het lokale volkshuisvestingsbeleid
1997/53 blz./ISBN 90-407-1515-7/*f* 10,-

97-19 G. Vijverberg en E. Philipsen (red.), Prestatie-overeenkomsten in het onderhoud
1997/49 blz./ISBN 90-407-1516-5/*f* 10,-

97-20 H. Priemus en E. Philipsen (red.), Herstructureringsplannen stadswijken. Naar ongedeelde en vitale steden
1997/69 blz./ISBN 90-407-1517-3/*f* 20,-

97-21 H. Heeger, Masterplan Goese polder
1997/133 blz./ISBN 90-407-1529-7/*f* 30,-

97-22 J.G.S.N. Visser en E. Philipsen (red.), Stedelijk goederenvervoer nu en in de toekomst
1997/17 blz./ISBN 90-407-1600-5

97-23 H. Priemus en E. Philipsen (red.), Monitoring VINEX-woningbouw: marktsignalering en voorraadeffecten
Verschijnt binnenkort

2340089

ISBN 90-407-1608-0





ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
Sectie Infrastructuur, Vervoer en Ruimte

Postbus 5030
2600 GA Delft

Thijsseweg 11
2629 JA Delft
Telefoon (015) 278 30 05
Telefax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
http://www.otb.tudelft.nl