

TOETSRAPPORTAGE Vernieuwingsplan Landsherenkwartier

Status

Dit eerste concept van de toetsrapportage bevat de resultaten van de toets aan de gestelde randvoorwaarden Keizerslanden van het (gemeentelijke) Toetsteam Keizerslanden met betrekking tot het concept Vernieuwingsplan Landsherenkwartier d.d. 10 april 2006. Deze eerste toets is vanwege de beperkt beschikbare tijd om de stukken te doorgronden mogelijk nog niet volledig. De leden van het toetsteam behouden daarom het recht voor om deze week nog met nadere opmerkingen te komen.

Met de corporaties is afgesproken dat deze eerste toetsrapportage verwerkt wordt in een definitief concept van het vernieuwingsplan dat volgende week wordt aangeboden voor agendering in het college van B&W van 25 april a.s. Het college stelt vervolgens de definitieve versie van de toetsrapportage vast. Deze definitieve versie kan een stuk korter worden als de opmerkingen, tekstvoorstellen en adviezen worden opgevolgd.

Algemeen

Allereerst is een compliment op zijn plaats voor de doordachte inhoud van het vernieuwingsplan, voor de open wijze waarop de planvorming gestalte is gegeven, de wijze waarop de wensen van bewoners (tijdens workshops en via de 36 puntenlijst) zijn betrokken bij de planvorming, de duidelijkheid van de kaartbeelden en de groeiende samenwerking tussen corporaties en gemeente.

In het vernieuwingsplan is voor een groot deel rekening gehouden met de randvoorwaarden die door de gemeente van te voren zijn meegegeven (ontwikkelingsvisie, uitvoeringsplan, gemeentelijke kaders). Op een aantal punten acht het Toetsteam het noodzakelijk om opmerkingen te maken, zowel ten aanzien van de gestelde randvoorwaarden, als ten aanzien van adviezen over de leesbaarheid van het stuk. Deze opmerkingen en adviezen (zowel op de kaartbeelden als op de aangeleverde platte tekst) worden in de bijlage bij deze notitie gedetailleerd beschreven. Hierna worden de belangrijkste opmerkingen samengevat.

Samenvatting opmerkingen

Vooraf: door de incompleetheid van de stukken kan niet echt op een efficiënte wijze worden getoetst; stukken zijn als platte tekst en losse kaartbeelden en ontbrekende hoofdstukken bij ons gebracht; hierdoor kunnen verbanden die er zijn niet altijd worden doorgrond (o.a. plaatjes als illustratie van de tekst, of andersom)

De ontwikkelingsvisie, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en het sociaal kader zijn goed verwerkt in het stuk behoudens de opmerkingen die gemaakt zijn in de bijlage. Dit betreft vooral de aansluitingen van het LV-netwerk, de aanduiding van speel- en ontmoetingsplekken voor 0-6 jarigen, de positie van De Elegast, de participatie-ambitie bij fysieke projecten, de economische positieverbetering van bewoners, de fysieke ingreep in 2007, start sociaal plan / veiligheidsplan (en herhuisvesting/terugkeergarantie Keizerslanden) en de 1 op 1 terugbouwafpraak.

- De visie moet duidelijker zijn over de positie van de Elegast. Het gaat niet om de verplaatsing van het gebouw; het gaat om het combineren van (delen van) de functie van het buurtcentrum met de zorg- en welzijnsfuncties bij Humanitas of het wijkvoorzieningscentrum; hierbij doet zich mogelijk een planningsprobleem voor ten aanzien van de multifunctionele buitenruimte
- Het stimuleren van maatschappelijke participatie, positieverbetering en activering van bewoners wordt gemist in het sociaal programma;

- Door het ontbreken van alle aantallen te slopen c.q. nieuw te bouwen woningen kan geen finale toets gedaan worden op het 1 op 1 terugbouwen voor het hele gebied.
- We verwachten nog een exacte afbakening van de plangrens. Deze is onduidelijk ten aanzien van de eerst te slopen flat aan de Lebuinuslaan, het groen bij de sporthal, de westelijke ontsluitingsweg (grens door middenberm = wadi?), wel of niet inclusief Parkway (Keizer Karellaan), en tenslotte bij fase 3: de grens met het park. Door de fietsdoorsteken op de Lebuinuslaan ontstaat de behoefte om aan de noordzijde van deze weg het fietspad aan te passen op een gebruik in 2 richtingen. Dit betekent dat de plangrens aan de noordrand van de hoofdrijbaan op Lebuinuslaan zou moeten komen te liggen, waarbij het fietspad met aangrenzende groenstrook en voetpad binnen het plangebied valt.

De tijdhorizon van het vernieuwingsplan is erg lang (15 jaar): kunnen we dat de bewoners aandoen?

Eén van de blikvangers voor het gebied is de herontwikkeling van Humanitas: deze is echter in dit vernieuwingsplan niet nader uitgewerkt; ook niet de relatie van Humanitas in een grotere woonservicezone Keizerslanden; in het algemeen: relaties met het omliggende gebied (en voorzieningen) kunnen er nog beter in.

Beheer gericht ontwerp van de openbare ruimte is als onderwerp goed ingestoken; in het algemeen geldt dat wij een hoge verwachting hebben van de uitwerking van de nu nog algemeen omschreven ambities in de toekomst; Overigens gelden hier natuurlijk de gestelde financiële kaders en randvoorwaarden (zie Gemeentelijke kaders: PvU en PvE)

Advies over de structuur van het vernieuwingsplan:

- de analyse per thema zit er mager in; misschien meer elementen uit eerdere presentatiestukken (o.a. ten behoeve van de gehouden modelstudie) opnemen; de basisstructuur van thema's, doelstellingen en dragers kan veel strakker worden gestructureerd (te beginnen bij het schema op bladzijde 4). Dit vergroot de leesbaarheid van het plan.
- Voeg aan de drie genoemde dragers een vierde drager toe: de verbinding tussen groen/water en de buurt.
- In het vernieuwingsplan zitten verschillende duurzaamheidsthema's verstopt. Om te benadrukken dat het een duurzame herstructurering betreft is het misschien goed om de uitwerking van deze duurzaamheidsthema's onder één kopje/hoofdstuk onder te brengen (duurzame stedenbouw?). Hierbij moet gedacht worden aan energie, (langzaam-)verkeer, groen en (afkoppelen van hemel-)water, ruimtegebruik en levensduurverlenging/-bestendig.

Het Toetsteam Keizerslanden

Rob Smetsers

Peter van Dalen

Christophe Meijer

Tom Draisma

Marcel Udink/Pieter van Bentum

Tinus Meijerink

Bijlage: gedetailleerde opmerkingen (eerste toetsrapportage 12 april)

Legenda:

T = tekstvoorstel

A = advies

R = randvoorwaardelijke opmerking

Kaartbeelden

1. (T) Op kaartbeeld drie zijn de omliggende voorzieningen opgenomen met een ster-aanduiding. Het toetsteam mist op deze kaart een ster-aanduiding voor de Graaf Florishof, als belangrijke relatie met Humanitas (woonservicezone). De naam kan toegevoegd worden onder “winkelcentrum”.
2. (T) Op kaartbeeld drie staat abusievelijk de steraanduiding “Steenbrugge”. Dit moet zijn “Park Zandwetering”
3. (R) Op kaartbeeld drie (en de andere kaartbeelden) staan de langzaamverkeer (LV)-routes en de relatie met de omgeving aangegeven. Het toetsteam heeft hierop de volgende opmerkingen: de LV-route van Oost naar West wordt toegejuicht. De aansluiting aan de West-kant op het Keizerspad verdient een verbetering; is nu niet voldoende uitgewerkt (vloeiende aansluiting?).
4. (R) Ten aanzien van de Noord-Zuid LV-route is het toetsteam van mening dat de verbinding met de fietsroute in de richting Steenbrugge verder oostwaarts ingestoken moet worden (gele pijl verplaatsen) in het verlengde van de LV-route links langs gebied fase 3.
5. (R) Om de bereikbaarheid van het winkelcentrum Keizerslanden vanuit de Humanitas locatie te handhaven is het gewenst een derde LV-verbinding te maken naar de Lebuinuslaan ter hoogte van de huidige Radboudlaan en lopend tussen de geplande waterpartij en het gebouw Humanitas (aanbrengen 3^e rode pijl).
6. (A) Een verder uitgewerkt beeld van de herontwikkeling van Humanitas wordt gemist op het kaartbeeld (Humanitas is in het gebied een blikvanger en biedt de mogelijkheid van een zorg- en welzijnsfunctie voor de buurt)
7. (R) Op de kaartbeelden moeten, naast de aanduiding “SPLARK”, de speel- en ontmoetingsplekken voor 0-6 jarigen duidelijker aangegeven worden (is wel in de tekst aangegeven, maar niet op de kaart)
8. (A) Er wordt op de kaartbeelden veelal uitgegaan van geconcentreerd parkeren. Hier kleven echter ook nadelen aan, zoals een moeizame handhaving in het tegengaan van straatparkeren, zeker in een gebied waar voorlopig geen sprake is van gereguleerd parkeren. Er is een degelijke inkadering noodzakelijk. Op enig moment zullen stedenbouwkundige plannen ook naar derden ter beoordeling gaan en zal de politie deze gaan beoordelen.

Platte tekst vernieuwingsplan (paginagewijs)

9. (T) bladzijde 1: “Uitvoeringsplan Keizerslanden, de uitwerkingen, versie BO 16 november 2005” vervangen door “Gemeentelijke kaders Keizerslanden, maart 2006”
10. (T) bladzijde 2: De intro geeft vooral aan dat de vernieuwing een opdracht van het ministerie is. Dit is een niet juiste aanleiding. Beter is om hier te verwijzen naar de stedelijke transformatieopgave, waarvan Keizerslanden als één van de grotere ontwikkelingsgebieden deel van uitmaakt (Nota Wonen, januari 2002). En dat het ministerie inmiddels twee van deze ontwikkelingsgebieden in Deventer, waaronder Keizerslanden, heeft aangewezen als prioriteitswijk waar versnelling van de herstructureringsopgave wordt gevraagd.
11. (T) bladzijde 2: derde alinea “masterplan” moet zijn “vernieuwingsplan”

12. (T) bladzijde 2: De zin onderaan over “Landsheren maakt kwartier” wordt als overbodig ervaren, mede omdat er verder niets met deze kreet wordt gedaan en de kreet ook niet wordt begrepen.
13. (R) bladzijde 3: Kader over Comité Landsherenoffensief, laatste alinea: op deze plaats of op bladzijde 19 bij “partners bij buurtvernieuwing” is een nadere aanduiding gewenst van het ambitieniveau ten aanzien van de participatie bij de fysieke ingrepen.
14. (T) bladzijde 4: Ten aanzien van de doelen: het woningaanbod hoort ons inziens bij het doel sociale balans.
15. (T/A) bladzijde 4: Het schema (met name de thema’s, doelstellingen en dragers) zou de structuur van het vernieuwingsplan moeten aangeven. Hoofdstuk drie sluit hier echter niet altijd even helder op aan; geadviseerd wordt om de structuur in dit hoofdstuk strakker te houden op het schema (de volgorde van de onderwerpen hetzelfde houden, thema’s en doelstellingen niet verwarren door duidelijke kopjes boven de teksten)
16. (T/A) bladzijde 4: schema: methodiek van het schema uitleggen; is mede door slechte kopie van de kolommen niet helemaal duidelijk
17. (T) bladzijde 4: schema: bij sociale balans woningdifferentiatie opnemen en de termen evenwicht, verdeling en variatie vervangen door een andere term
18. (T) bladzijde 4: schema: de term “gescheiden verkeer” is een achterhaalde term; beter is om hier de dragers “30-km-zone” en “langszaamverkeerstructuur” op te nemen;
19. (T) bladzijde 4: schema: “welzijnssteunpunt” moet zijn: “zorg- en welzijnssteunpunt”
20. (T/A) bladzijde 5: beter aangeven: hoofdstuk 3 bevat vier thema’s, met ieder een beschrijving van de huidige situatie en een beschrijving van de doelen (misschien door kopjes te verduidelijken)
21. (T/A) hoofdstuk 3 algemeen: de beschrijvingen van de huidige situatie (de analyse) bij de vier thema’s wordt magertjes genoemd; node wordt in de analyse de link gemist met de presentatie aan de bewoners van de modelstudies; mede gezien de enthousiaste reactie van de bewoners op de betreffende avond;
22. (T) bladzijde 6: “Affiniteit” moet zijn “affiniteit met de buurt”
23. (T) bladzijde 6: eerste zin: “woningen voor seniorenwoningen” moet zijn “woningen geschikt voor zo lang mogelijk zelfstandig wonen”. Dit geldt ook elders in de tekst als de term “zorgwoningen” wordt gebruikt (dit is geen juiste term).
24. (T) bladzijde 6: de zin over studenten en starters: hier hoort ook bij: door de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad.
25. (R) bladzijde 6: conclusie slaat niet terug op analyse van de kerngegevens, namelijk dat ook het algemene opleidingsniveau en het inkomensniveau mee spelen. Dit geeft meteen een link naar stimulans in maatschappelijke betrokkenheid, werkgelegenheid en scholing.
26. (T) Algemeen: conclusies misschien vet drukken
27. (T) bladzijde 8: verkeer opbouwen vanuit de twee dragers: “30-km-zone” en “LV-structuur”
28. (T) bladzijde 8: onder kopje Openbare ruimte, 4^e alinea: hier ook een relatie leggen met omliggende voorzieningen (sterretjes op de kaartbeelden)
29. (T) bladzijde 8: bij conclusies opnemen dat groen als positief wordt gewaardeerd.
30. (A) bladzijde 9: De busroute door de wijk vraagt ook aandacht. Op dit moment loopt er een busroute door/langs de wijk: via de Keizer Karellaan en de Radboudlaan enerzijds en via de Lebuinuslaan anderzijds. De Radboudlaan wordt onderbroken, dus daarmee vervalt de huidige route. Nu is er een mogelijk alternatief via de nieuwe ontsluitingsweg, maar dit is tot nu toe nog niet besproken met Connexxion, de huidige vervoerder in Deventer. De afdeling verkeer zal dit op korte termijn op nemen. Gevraagd wordt rekening te houden met de bediening door openbaar vervoer en sluit

- hier met de langzaam verkeerroutes in de wijk zoveel mogelijk op aan. De huidige haltes aan de Lebuinuslaan kunnen een plek krijgen op de kaartbeelden: ter hoogte van Humanitas (twee zijden van de rijbaan), net ten oosten van de aansluiting met de Ludgerstraat aan de zuidzijde, net ten westen van deze aansluiting aan de noordzijde en net ten oosten van de rotonde met de Laan van Borgele aan de zuidzijde;
31. (T) bladzijde 10: Onder beheerbewust ontwerpen van de openbare ruimte: tweede alinea: twee keer moeten;
 32. (T) bladzijde 11: Woningaanbod hier schrappen (naar sociale balans); Bij de analyse de relatie met omliggende voorzieningen en de relatie met Humanitas ook aangeven
 33. (T) bladzijde 12: “zorgwoningen” (4x) vervangen door “geschikt voor zolang mogelijk zelfstandig wonen”
 34. (T) bladzijde 12: “scheiding van verkeerssoorten” vervangen door “LV-structuur in combinatie met 30-km-zone”
 35. (T) bladzijde 12: “rekening houden met nieuwe energienormen” vervangen door “streven naar een optimale energiereductie ontleend aan een energievisie”.
 36. (T) bladzijde 12: Eigentijdse woningen als onderwerp verplaatsen naar sociale balans
 37. (T) bladzijde 13: Eerste zin: Landsherenkwartier “ligt in de nabijheid van voorzieningen zoals...” (centrale ligging in Deventer is niet juist)
 38. (T) bladzijde 13: Landsherenkwartier wil zich profileren = doelstelling, hoort onder kopje “betere positionering”
 39. (T) bladzijde 13: betere positionering, tweede alinea: hier ook de komst van wijkvoorzieningencentrum melden
 40. (A) bladzijde 13: “Door het groen zichtbaar en functioneel te maken door het letterlijk te verbinden met de buurt zal dit positief doorwerken in de verbetering van het imago” = de vierde drager van het vernieuwingsplan! (zie ook hoofdstuk 4 Plankaart)
 41. (A) bladzijde 15: vier essentiële dragers: 1) kloppend hart, 2) 30-km-zone en LV-structuur 3) gedifferentieerd wonen in clusters en 4) groen/water in combinatie met de buurt
 42. (R) bladzijde 15: uitspraken over (verplaatsing van) het gebouw de Elegast weghalen en consequent spreken over de functies van het buurtcentrum (zie ontwikkelingsvisie: functie gehandhaafd, locatie kan veranderen). Functie buurtcentrum heeft o.a. relatie met bouw van het wijkvoorzieningencentrum, zorg- en welzijnsfunctie Humanitas.
 43. (A) bladzijde 15: planningsprobleem wordt zichtbaar in eerste alinea van stuk onder Kloppend hart: Het einde van het buurtcentrum De Elegast (eerder dan 2012), de aanleg van de multifunctionele buitenruimte (in planning na 2011) en de realisatie van de zorg- en welzijnsfunctie bij Humanitas (planning herontwikkeling nog niet bekend) vragen om een op elkaar afgestemde planning en een ruimtelijke koppeling van de buitenruimte met de ontwikkeling Humanitas. Wellicht moet een tijdelijke interimperiode worden ingelast, waarin de zorg- c.q. welzijnsfunctie op een tijdelijke locatie wordt ingericht.
 44. (T)Algemeen: Humanitas is aangeduid als zorgsteunpunt. Minder duidelijk is aangegeven dat dit zorgsteunpunt een onderdeel is van een woonservicezone Keizerslanden (relatie met Graaf Florishof en Ludgerus).
 45. (T/A) bladzijde 17: Splark = spelen en park, en zal mogelijk gecombineerd worden met een zorg- en welzijns-steunpunt bij Humanitas en wordt daaraan ook ruimtelijk verbonden (rekening houden met verbinding in ontwerpfase)
 46. (T) bladzijde 17: bij woonservicezone: als het gaat om Humanitas kan beter gesproken worden van een woonservice strip als onderdeel van een grotere zone Keizerslanden (anders begripsverwarring)

47. (T) bladzijde 17: De levering van de zorg- en welzijnsdiensten door Humanitas is te stellig geformuleerd; dit is nog geen uitgemaakte zaak; deze zinsnede zal bij een aantal instellingen tot reactie leiden.
48. (T) bladzijde 17: bij Parkway: als dit als voorstel/toekomst van de Keizer Karellaan wordt opgenomen, dat moet deze parkway ook binnen de plangrens worden gebracht. Anders geen stellige beschrijvingen opnemen.
49. (T) bladzijde 17: Park Zandwetering is geen “natuurpark”
50. (A) bladzijde 19: Genoemde doorlooptijd van 15 jaar: de doorlooptijd is wel erg lang. vele bewoners zitten dan lang in de troep. Het lijkt me dat bestuurlijk gecheckt moet worden of dit zo kan of niet.
51. (R/A) bladzijde 20: eerste fase: De afspraak met gemeente en het rijk is dat in 2007 de fysieke ingreep start; dit is vormgegeven door de sloop van de eerste flat aan de Lebuinuslaan(eerste mijlpaal): nadrukkelijk vermelden en ook communiceren naar VROM
52. (R/A) bladzijde 21: tweede fase: verplaatsing van de Elegast is niet aan de orde. Wij moeten niet de indruk wekken dat de voorziening in de huidige vorm weer terug komt. Onderzocht zal worden of de huidige functie geïntegreerd kan worden met de (toekomstige) functie van Humanitas. De instandhouding van de Elegast tot die tijd kan niet gegarandeerd worden. De ontwikkeling van het nieuwe zorg/welzijnssteunpunt zal in 2010 gereed moeten zijn. (de Elegast kan waarschijnlijk niet langer dan tot 2010 gehandhaafd blijven, dan is immers het WVC ook gereed). Dus de herontwikkeling van voorzieningen zal veel eerder opgepakt moeten worden (overleg al in 2006/2007 nodig).
53. (A) bladzijde 21: Elegast moet naast Raster ook met gemeente besproken worden;
54. (T) bladzijde 21: Radboutlaan moet zijn Radboudlaan
55. (R) bladzijde 21: fase 3: hier ontbreekt de aanduiding van de nieuwbouw (o.a. aan het park) en de aantallen woningen die hiermee zijn gemoeid
56. (R) bladzijde 21: fase 4: ook hier ontbreekt een globale aanduiding van te herstructureren woningen (desnoods met enkel marges);
57. (R) bladzijde 21: door ontbreken van nieuwbouwcijfers fase 3 en sloop en nieuwbouw in fase 4 is de toets op het 1 op 1 terugbouwen moeilijk te maken. Graag explicieter dit aangeven. Huidig beeld (optellen aantallen van alle fasen zoals genoemd): 542 woningen slopen en 330 woningen terugbouwen: dit is een verkeerd beeld
58. (T) bladzijde 22: eerste alinea: Huisbezoek-plus: woonconsulenten weghalen en algemener stellen: gesprekken worden gevoerd met...
59. (R) bladzijde 22: bij sociaal plan ook aangeven wanneer deze van kracht wordt en dat deze in overleg met bewoners is opgesteld (geldt ook voor veiligheidsplan op blz 23)
60. (R) bladzijde 22: sociaal plan: de herhuisvesting (en terugkeerrecht in Keizerslanden) wordt erg summier aangegeven door te verwijzen naar het sociaal plan. Dit onderwerp vraagt iets meer uitleg in het vernieuwingsplan.
61. (R) bladzijde 22: sociaal programma: gemist wordt een verhaal over de sociale positieverbetering, bewoners een treetje hoger op de maatschappelijke ladder, (relatie met huisbezoek-plus-project). Dit is wat anders dan zorg/aanbod van diensten door zorgvragers. Het gaat hier om maatschappelijke participatie, zoals educatie, arbeid, vrijwilligerswerk e.d.
62. (A) bladzijde 22: opsomming van verbeteringen: prima concrete punten uitgewerkt; ook verbeteringspunten opnemen over positieverbetering en activering bewoners