



November 2024

Ruimtelijke ontwikkelvisie (adviesrapport)



Samen Stenfert | wijk voor iedereen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Dit is Stenfert	8
3	Dit heeft Stenfert nodig	24
4	Aan de slag!	52



1 – Inleiding

In de wijk Stenfert werken woningcorporatie Vivare en gemeente Rheden vanuit en in samenspraak en samenwerking met inwoners en partners aan het versterken van de veerkracht van de wijk. In 2022 is hiervoor de Integrale Wijkaanpak (IWA) opgesteld. De ambities voor Stenfert zijn het creëren van:

- Een ‘samenredzame’ wijk waarin bewoners elkaar kennen en omzien naar elkaar;
- Een wijk met kansen voor iedereen;
- Een aantrekkelijke woonwijk in de juiste balans;
- Een uitnodigende, beweegvriendelijke en toegankelijke openbare ruimte;
- Een duurzame wijk die biodivers en klimaatadaptief is.

Urgentie

De basis onder de Integrale Wijkaanpak is het onderzoek Veerkracht Rheden door In.Fact.Research en Circusvis in 2022. De onderzoekers onderscheiden Stenfert als een van de wijken in de gemeente Rheden waar – door een concentratie sociale huurwoningen – twee landelijke trends zichtbaar zijn:

Trend 1

Steeds meer kwetsbare bewoners wonen geconcentreerd in de sociale huursector.

Trend 2

De leefbaarheid en kansen voor bewoners om zich te ontwikkelen in wijken met veel sociale huurwoningen blijven achter bij andere wijken, waardoor een sociaal economische tweedeling ontstaat.

In Stenfert zien de onderzoekers - net als in de kernen van Velp en Rheden - dat de veerkracht van de wijk onder druk staat door de toenemende concentratie kwetsbare bewoners. Er zijn beperkte sociale voorzieningen en de grote culturele diversiteit maakt het opbouwen van onderlinge relaties lastiger. Het is dan moeilijker om iets te kunnen betekenen voor

de ander en relaties opbouwen tussen nieuwe en bestaande bewoners kost meer inspanning. Er is dan ook weinig saamhorigheid onder bewoners en de oorspronkelijke en nieuwe bewoners verdragen elkaar niet goed. Het is volgens de onderzoekers moeilijk om de bewoners in Stenfert te typeren. Er is sprake van veel (gelaagde) problematiek achter de voordeur.

Vanuit het onderzoek worden twee routes voorgesteld om veerkracht weer te versterken:

A - Omgaan met concentraties kwetsbare bewoners, door:

- Samenwerken aan goede zorg en ondersteuning
- Investeren in kwaliteit van de woningvoorraad en openbare ruimte
- Samenwerken aan een integrale wijkaanpak

B - Tegengaan van concentraties kwetsbare bewoners, door:

- Differentiatie in de woningvoorraad
- Sturen op de instroom door (tijdelijke huurprijsverhogingen (met compensatie elders)
- Sturen op de instroom door in de woonruimteverdeling voorrang te geven aan huishoudens met inkomen uit werk, met vrijwilligerswerk, kunstenaars, studenten of andere groepen
- Sturen op instroom van bijzondere doelgroepen in samenwerking met zorgorganisaties



Dieren Stenfert

Wijkvisie en -ambitie 2042

Stenfert is de **gezelligste buurt** van Dieren. Deze buurt is ruim opgezet, veilig, groen, duurzaam en heeft karakter. Stenfert is **klaar voor de toekomst** en heeft verschillende soorten woningen. Bewoners kennen elkaar en kijken naar elkaar en hun buurt om, hiervoor maken zij gebruik van elkaars talenten & kennis.

Bijvoorbeeld bij de vernieuwde school, het Duynhuis en langs de kenmerkende Van Duyn van Maasdamstraat. Bewoners voelen zich **blijer en gezonder** door alle initiatieven en verbeteringen van de afgelopen jaren. In Stenfert wil je dan ook **blijven wonen** of juist **terugkomen**. Ongeacht je achtergrond, leeftijd of inkomen.



Dieren Stenfert Wijkvisie en -ambitie 2042

Hoe bereiken we dit?



Community building

De Integrale Wijkaanpak staat in het teken van sociale en fysieke versterking van de wijk. De eerste jaren van de Integrale Wijkaanpak staan sterk in het teken van community building. Samen met Incluzio werken Vivare en gemeente samen met bewoners 'waar de energie stroomt'. Dit betekent dat er vanuit het tempo van de bewoners in de wijk wordt gewerkt. Er is ondertussen een groeiende groep bewoners die zich – onder de noemer 'Samen Stenfert' inzet voor de wijk. Zo worden er ieder kwartaal opfleurdagen georganiseerd, is er een maandelijkse buurthap en een wekelijkse buurtklets. Deze momenten dragen bij aan ontmoeting tussen bewoners, eigen beheer en onderhoud van met name tuinen en leveren gesprekken op waarin professionele partijen steeds meer inzicht krijgen in de behoefte van bewoners in de wijk.



Bewoners tijdens opfleurdag en participatiemoment



Bewoners tijdens opfleurdag en participatiemoment

Naar een ruimtelijke ontwikkelvisie

In Stenfert is niet alleen de groeiende groep bewoners actief voor de wijk. Vanuit de Integrale Wijkaanpak zijn Vivare en gemeente ook volop bezig met het versterken van de fysieke structuur van de wijk. De afgelopen jaren zijn er woningen verduurzaamd, is een onderzoek gedaan naar de toekomstige invulling van de voorzieningen in de wijk en worden voorbereidingen getroffen om een ontwikkelvisie voor het winkelcentrum Calluna op te stellen. Daarnaast staat er voor een deel van de wijk een opgave gepland om de riolering te vervangen. Kortom, Stenfert is ook in ruimtelijke zin in beweging.

De ruimtelijke beweging in Stenfert maakt dat er behoefte is aan een samenhangende ontwikkelvisie om meer grip en regie op de ontwikkelingen te krijgen. Gemeente en Vivare hebben INBO gevraagd deze ruimtelijke ontwikkelvisie op te stellen. Hierin is gevraagd om te komen tot een voorkeurs-ontwikkelscenario met een plan van aanpak en strategie voor nieuwe bouw- en inrichtingsplannen die op korte en (middel) lange termijn kunnen worden opgepakt. Het voorkeurs-ontwikkelscenario is een advies van INBO en een basis voor een later op te stellen stedenbouwkundig plan.

De ruimtelijke ontwikkelvisie is in twee stappen opgesteld. Ter voorbereiding op de ruimtelijke visie is een ruimtelijke agenda opgesteld, in samenspraak met buurtbewoners, gemeente, Vivare en Incluzio. In de ruimtelijke agenda zijn sociale en ruimtelijke kwaliteiten, beleid, opgaven en ambities in kaart gebracht en is een ruimtelijke en organisatorische strategie ontwikkeld. De ruimtelijke ontwikkelvisie bouwt hierop voort en maakt de ruimtelijke kansen inzichtelijk die de veerkracht en toekomstbestendigheid van de wijk dienen.

Deze ruimtelijke ontwikkelvisie is een eerste aanzet en start voor verdere uitwerking, samen met bewoners en organisaties in de wijk.

Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk – ‘dit is Stenfert’ worden de sociaal-ruimtelijke opgaven uit de ruimtelijke agenda kort samengevat om van deze ontwikkelvisie een zelfstandig leesbaar document te maken. Voor meer informatie over de opgave kan de ruimtelijke agenda worden opgevraagd bij Vivare en de gemeente. In het hoofdstuk ‘dit heeft Stenfert nodig’ zijn de doelstellingen uit de ruimtelijke agenda verder aangescherpt en presenteren we de uitgangspunten die gemeente en Vivare hanteren in de uitvoering.

In het hoofdstuk daarna – zo gaan we het doen – wordt de ruimtelijke strategie gepresenteerd. Een gelaagde aanpak met daarin:

- Een groenstructuur en, verbindende en uitnodigende wijkstraten als onderlegger voor een openbare ruimte met meer ruimte voor spelen, bewegen en laagdrempelig ontmoeten;
- Aangescherpte profielen voor sterke voorzieningen als ankers van de wijk;
- Ruimtelijke oplossingen voor wonen en aangrenzende openbare ruimte;
- Ondersteunende beleidsmaatregelen.

In het laatste hoofdstuk volgt een uitvoeringsprogramma dat op hoofdlijnen de uitvoering in tijd laat zien.

2 – Dit is Stenfert

Stenfert ligt in het hart van Dieren. In de afgelopen 100 jaar is een wijk ontstaan met twee gezichten. Deze gezichten bieden kansen en brengen uitdagingen met zich mee. In dit hoofdstuk volgt een samenvatting van de analyse uit de ruimtelijke agenda.



Tussen de IJssel en de Veluwe
en in het hart van Dieren ligt de
wijk Stenfert.

Dieren

Stenfert

Hof te Dieren





De twee gezichten van Stenfert

Het ene gezicht laat een wijk zien met karakteristieke woningen en gebouwen. Op loopafstand van het winkelcentrum en met kleinschalige voorzieningen in de buurt. Met ruime woningen en tuinen die het landschap uit de omgeving naar binnen halen. Bewoners zijn trots op hun wijk en de cultuurhistorie die verbonden is met de industriële geschiedenis van Dieren. Ze wonen hier graag en spreken van een wijk 'waar mensen elkaar nog kennen, aanspreken op straat en naar elkaar omkijken'.

"Een groeiende groep bewoners zet zich in voor de wijk. Kenmerkend voor Stenfert is dat bewoners niet bij de pakken neer gaan zitten. De vele initiatieven laten zien dat bewoners zich willen inzetten voor een nieuwe gemeenschapszin. De buurthap is hier een goed voorbeeld van." - Bewoner Stenfert.

Het andere gezicht van Stenfert is een verouderde wijk met uitdagingen op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, zorg en kwaliteit van de leefomgeving. Hoewel Stenfert centraal in Dieren ligt, wordt deze wijk niet ervaren als het hart van Dieren. Bewoners spreken van een wijk met een slechte reputatie, onvoldoende (levensloopbestendige) woningen om door te stromen, gebrek aan speel- en ontmoetingsplekken voor kinderen en jongeren en achterstallig onderhoud van (grote) tuinen en de openbare ruimte.

"Vroeger waren mensen trots om in Stenfert te wonen. Tegenwoordig verlaten bewoners de wijk als ze het zich kunnen veroorloven om ergens anders een woning te kopen of te huren." - Bewoner Stenfert.

"Er wonen veel oude mensen in de wijk, maar er zijn maar weinig woningen levensloopbestendig." - Bewoner Stenfert.

Wensen en ideeën van bewoners

Tijdens gesprekken en bijeenkomsten met bewoners zijn concrete wensen en ideeën gedeeld door bewoners van Stenfert. Een aantal terugkerende wensen en ideeën geven we een plek in deze ontwikkelvisie en zijn onderdeel van de ontwikkelstrategie:

- Een centrale ontmoetingsplek. Laagdrempelig en voor jong en oud. Specifiek voor jongeren zijn er andere en eigen ontmoetingsplekken nodig volgens bewoners.
- Blijven wonen en doorgroeien in de eigen wijk. Met levensloopgeschikte woningen voor ouderen, starterskansen voor eigen kinderen en instroom van sterke bewoners zonder zorgproblematiek.
- Sporten in de eigen wijk. Georganiseerd en zowel binnen als buiten.
- Ruimte voor bewonersinitiatieven, zoals muziekavonden, workshops en gezamenlijk koken.
- Meer groen in de wijk, maar dan wel goed onderhouden.
- Hondenuitlaatplekken. Hondeneigenaren ontmoeten elkaar hier en het zorgt voor minder overlast op andere plekken.



Sociaal-ruimtelijke opgave

In Stenfert staat de veerkracht onder druk. De wijk is zowel in sociale als fysieke zin kwetsbaar (zie Ruimtelijke Agenda en samenvatting van de opgaven op de pagina's hierna).

Deze ruimtelijke ontwikkelvisie gaat vooral in op de fysieke kant van de opgave, als basis om aan de sociale opgave te werken. In veerkrachtige wijken bouwen gemeenschapszin (**zelfredzaamheid, betrokkenheid en verbondenheid**, zie figuur rechts) en sociaal maatschappelijke ondersteuning (**zorg en ondersteuning, onderwijs, bewonersparticipatie en activiteiten**) namelijk op een stevige ruimtelijke fundering. Deze fundering heeft de volgende eigenschappen:

Groene ruimte

Voldoende parken, bomen, tuinen en open ruimtes zorgen voor een prettige omgeving, bieden mogelijkheden voor spelen, bewegen en ontmoeten en dragen bij aan de gezondheid en het welzijn van bewoners.

Goed bereikbaar

Goede verbinding met hoofdwegen en openbaar vervoer maakt een wijk aantrekkelijk voor een brede groep bewoners en maakt bewoners zelfredzaam. Ook in de wijk moeten voorzieningen nabij en goed bereikbaar zijn.

Veilig en overzichtelijk

Wijken met goed verlichte straten, heldere zichtlijnen en overzichtelijke openbare ruimtes voelen veiliger en aantrekkelijker aan. Dit bevordert het gebruik van de openbare ruimte en faciliteert sociaal toezicht.

Divers voorzieningenaanbod

Een fijne wijk heeft een mix van winkels, scholen, gezondheidszorg, sport- en spelfaciliteiten en andere voorzieningen binnen loop- of fietsafstand. Dit maakt het mogelijk om lang zelfstandig in de wijk te blijven wonen en draagt bij aan levendigheid en ontmoeting op straat.

Divers woningaanbod

Een wijk met een mix van woningtypes

maakt het voor bewoners met verschillende levensbehoeften en inkomens mogelijk om in de wijk te wonen en te blijven wonen wanneer behoeften veranderen. Dit behoudt sociale netwerken en bewoners met binding met de wijk.

Kwaliteit in de openbare ruimte

Openbare pleinen, speeltuinen en bankjes stimuleren beweging en dragen bij aan laagdrempelige ontmoeting. Voorwaarde is dat de infrastructuur en inrichting van voldoende kwaliteit is en aansluit bij de (veranderende) behoefte van bewoners.

Fiets- en loopvriendelijk

Goede fiets- en wandelinfrastructuur stimuleert bewoners om actief te blijven en draagt bij aan sociale interactie op straat. Ook is het ruimte-efficiënter dan auto infrastructuur, waardoor ruimte overblijft voor groen en andere mensgerichte functies.

Esthetisch aantrekkelijk

Herkenbare en aantrekkelijke architectuur en inrichting van straten dragen bij aan de trots en binding van bewoners en verhogen de algehele waardering van de wijk.

Ruimtelijk beleid met de volgende kenmerken draagt bij aan het optimaal benutten van een goede ruimtelijke fundering:

Koop-huur verhouding

Divers woningaanbod zit niet alleen in het type woning, maar ook in de verhouding koop-huur, met daarin verschillende prijsklassen. Met gericht beleid – met name bij nieuwbouw – is op deze verhouding te sturen.

Prijsklasseverdeling sociale huur

Binnen het segment sociale huur zijn verschillende prijsklassen – die samenhangen met woningkwaliteit en -kenmerken – waarmee verder gestuurd kan worden op de bewonerssamenstelling.

Parkeerbeleid

De positie van de auto in de wijk is niet alleen een kwestie van ontwerp, maar ook ondersteunend parkeerbeleid (vergunning, betaald parkeren, etc.).

Verkeersbeleid

In veel straten is ruimte te winnen voor groen, fietsen en wandelen door de verkeersstructuur aan te passen. Bijvoorbeeld door tweerichtingsstraten éénrichting te maken of door snelheden te verlagen waardoor rijbanen smaller kunnen worden ingericht. Ook het verplaatsen van parkeren is een oplossing.

Energie- en warmtetransitie

Energie-efficiënte wijken dragen bij aan een duurzame leefomgeving, maar bieden ook kansen om maandelijkse lasten van bewoners te verlagen.

Klimaatadaptieve maatregelen

Toekomstbestendige wijken zien er niet alleen groen uit, maar hebben ook slimme klimaatadaptieve maatregelen getroffen die het groen multifunctioneel maken.

Natuurinclusief

In wijken met een goede balans tussen mens en natuur is het groen gericht aangeplant met beplanting die de lokale biodiversiteit stimuleert. Daarnaast zijn er nestplekken en voedsel aanwezig.

Vanuit de Integrale Wijk aanpak wordt naast de ruimtelijke factoren ook ingezet op de sociaal-maatschappelijke ondersteuning in de wijk. Op deze sociaal-ruimtelijke inzet moet gemeenschapszin kunnen floreren. Dit is zichtbaar in wijken waar bewoners eigenaarschap tonen over de eigen leefomgeving, er onderlinge sociale interactie is en de wijk als leefbaar wordt ervaren (vrij van overlast). Dit alles met als einddoel: veerkrachtige wijken.

Elementen van een veerkrachtige wijk



Gemeenschapszin



Sociaal-maatschappelijke ondersteuning

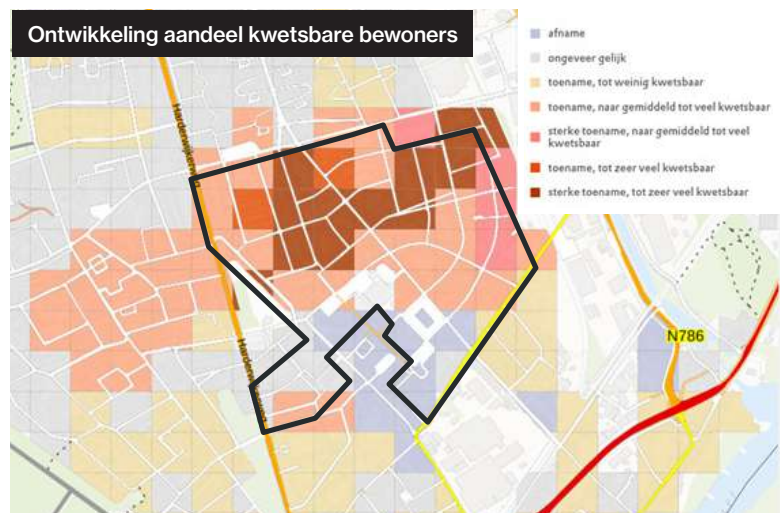
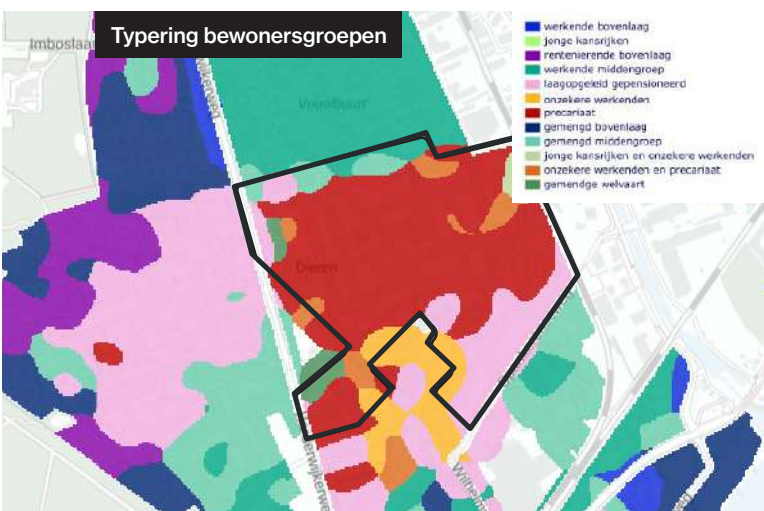
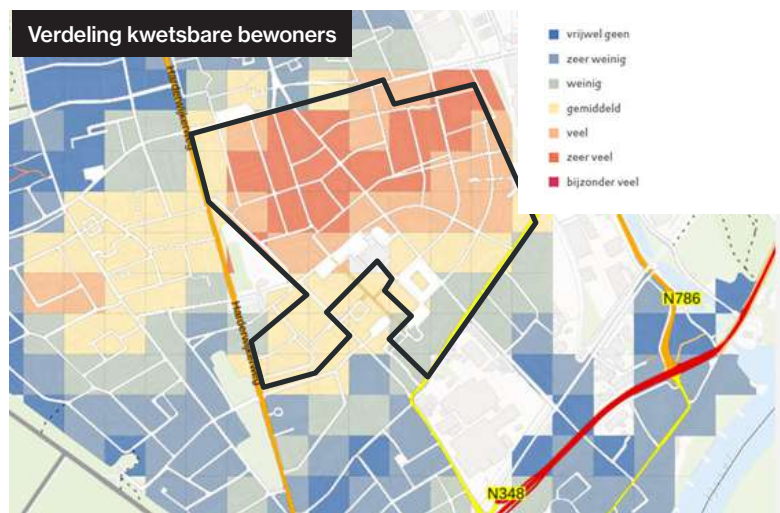
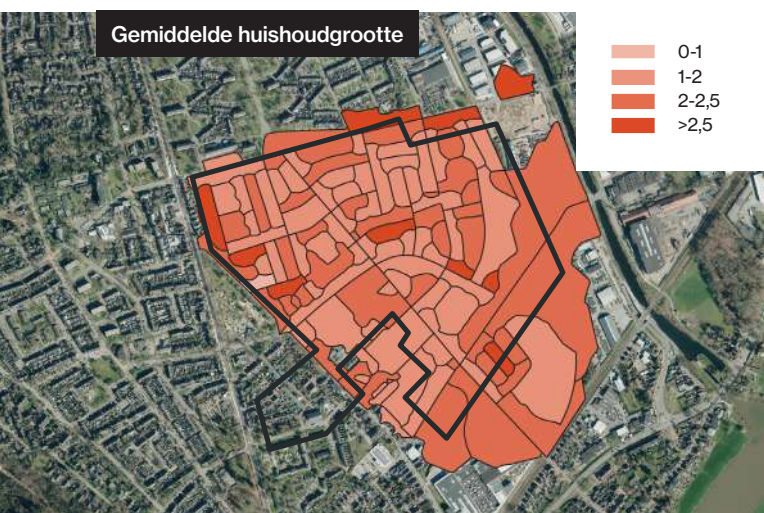


Ruimtelijke beleid



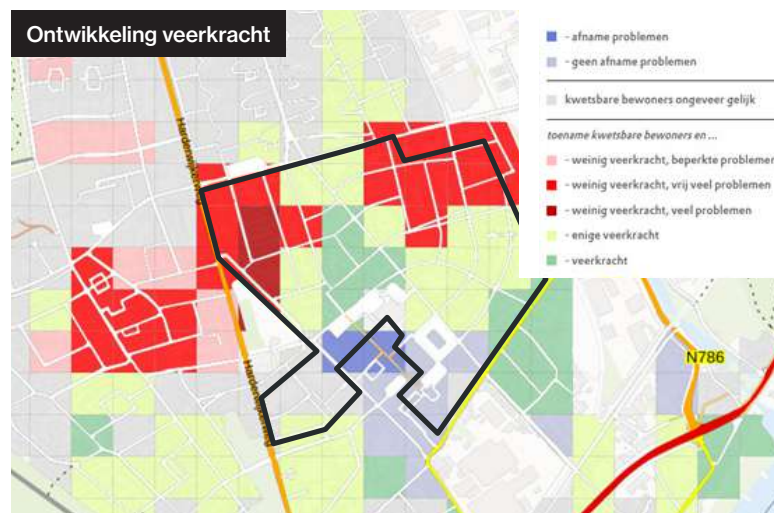
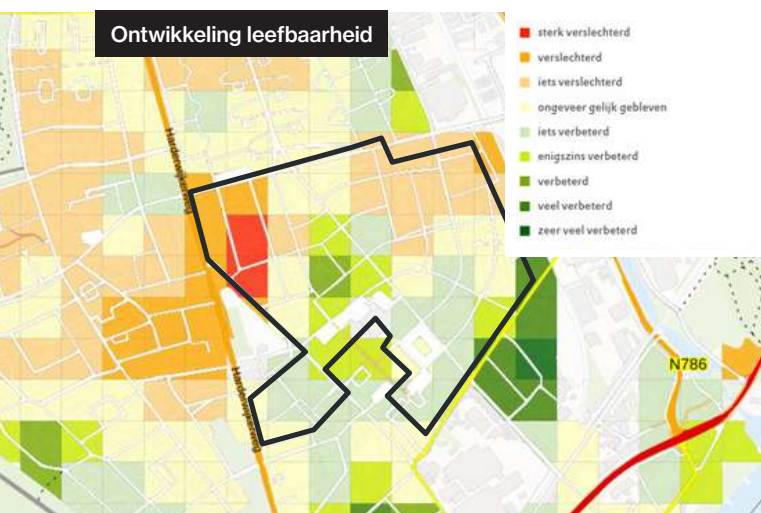
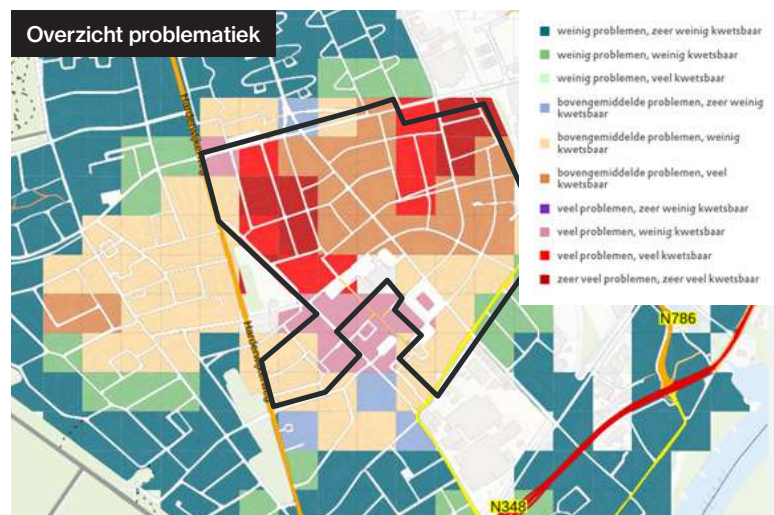
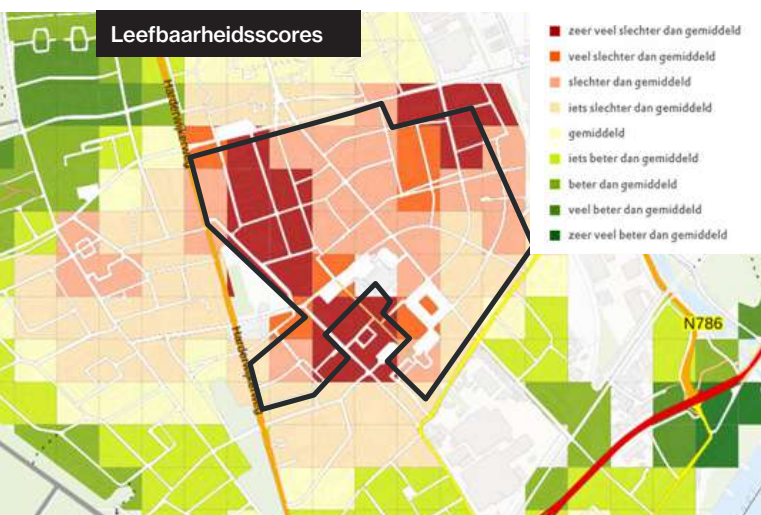
Ruimtelijke fundering

Sociale opgave



In Stenfert wonen ruim 2.400 bewoners, van verschillende nationaliteiten. De grootste groep bewoners is 45-65 jaar (31%), gevolgd door 65+ (25%). Er wonen opvallend veel alleenstaanden in Stenfert (63% van de huishoudens is een éénpersoonshuishouden). De bewonerssamenstelling is opvallend kwetsbaar ten opzichte van omliggende wijken. In Stenfert vallen bewoners vaak in de groep die wordt getypeerd door financiële en sociale onzekerheid, ongezonde leefstijl en weinig perspectief om daaruit te groeien.

In de periode 2014-2022 is het aantal kwetsbare bewoners (sterk) toegenomen naar veel tot zeer veel kwetsbare bewoners. Zowel de concentratie als toename in Stenfert is groter dan in de rest van Dieren. Bewoners zien en ervaren deze verandering als achteruitgang van de wijk.



De (ervaren) overlast en onveiligheid ligt overal in de wijk hoger dan het gemiddelde van de gemeente Rheden. Delen van de wijk scoren zelfs zeer veel slechter. In de buurten is met name sprake van bure- en woonoverlast en een verloederde leefomgeving. In en rondom het winkelcentrum gaat het voornamelijk over overlast van hangende jongeren.

Stenfert heeft ten opzichte van de rest van Dieren en de gemeente Rheden te maken met bovengemiddeld tot (zeer) veel problemen en veel tot zeer veel kwetsbare bewoners. Deze kenmerken gelden voor de hele wijk, waarbij met name in de oostelijke en meest westelijke kant van de wijk een extra concentratie van problematiek en kwetsbaarheid is. Opvallend is dat ten opzichte van het landelijke gemiddelde op enkele plekken wel sprake is van een toename van kwetsbare bewoners, maar er desondanks sprake is van (enige) veerkracht.

Conclusie sociale opgave

De geschetste sociale opgave laat zien dat de gemeenschapszin en daarmee de veerkracht in Stenfert op dit moment onvoldoende is. De drie elementen van gemeenschapszin scoren als volgt:

Zelfredzaamheid	Betrokkenheid	Verbondenheid	
Gemeenschapszin			
Zorgen ondersteuning	Onderwijs	Bewoners participatie	Activiteiten
Sociaal-maatschappelijke ondersteuning			
Koop-huur verhoudig	Prijsklasse sociale huur	Parkeerbeleid	
Verkeersbeleid	Energie-en warmtetransitie	Klimaatadaptief	Natuurinclusief
Ruimtelijke beleid			
Groene ruimte	Goed bereikbaar	Veilig en overzichtelijk	Divers voorzieningen aanbod
Divers woningaanbod	Kwaliteit in openbare ruimte	Fiets- en loopvriendelijk	Esthetisch aantrekkelijk
Ruimtelijke fundering			

Matig tot voldoende

Betrokkenheid

Een groeiende groep bewoners zet zich in voor de wijk. Wijkbreed is de betrokkenheid echter nog te verbeteren.

Urgent

Verbondenheid

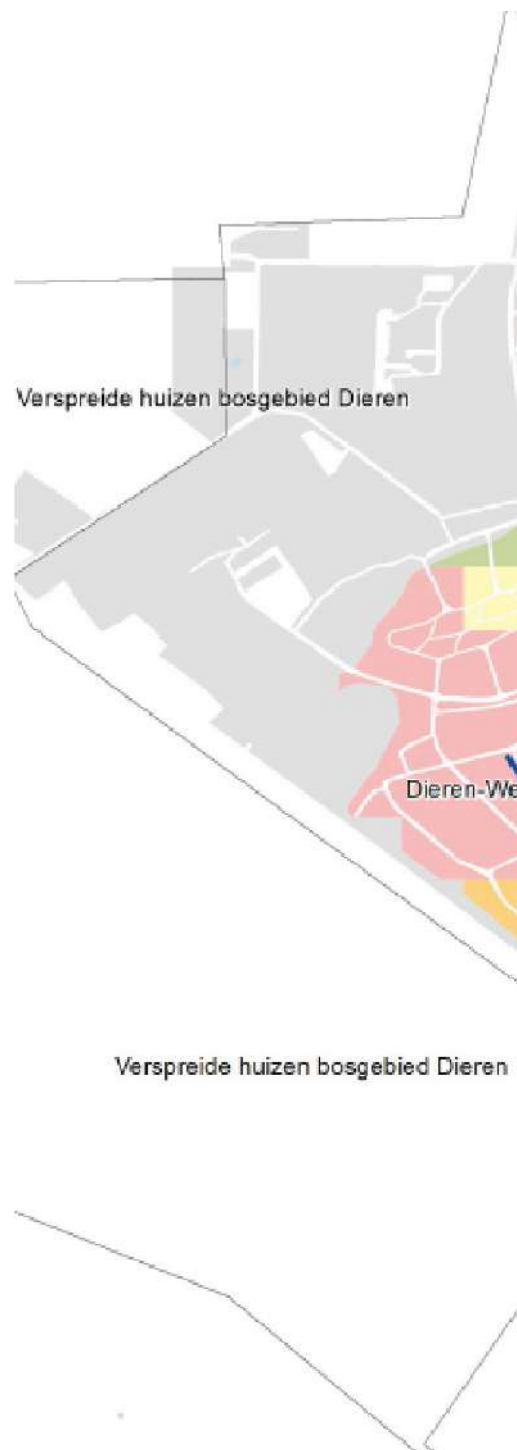
Bewoners voelen zich weinig verbonden met elkaar. De hoge doorstroom en instroom van kwetsbare bewoners zorgt dat bestaande bewoners zich weinig verbonden voelen met nieuwe bewoners. De analyse hiervoor laat zien dat dit een groeiend probleem is door de groeiende kwetsbare instroom. Daarnaast zijn er directe leefbaarheidsproblemen die de verbondenheid met elkaar en de wijk ondermijnen, zoals burenen- en woonoverlast en een verloederde leefomgeving.

Zelfredzaamheid

Veel bewoners zijn in beperkte mate zelfredzaam. De analyse laat zien dat veel bewoners kampen met eigen financiële

problemen, sociale onzekerheid en weinig kansen om daaruit te komen.

Hoewel de sociale problematiek grotendeels wijkbreed is, zijn er drie aandachtsgebieden (zie kaart hieronder). In het noordoostelijke deel van de wijk staat de leefbaarheid onder druk door een concentratie kwetsbare bewoners, met relatief veel kwetsbare eenouder gezinnen. De woonkwaliteit is hier op orde sinds de recente verduurzaming. In het westen gaat het om veelal kleine (alleenstaande) huishoudens met een lage woonkwaliteit, zowel energetisch als akoestisch. Winkelcentrum Calluna is een aandachtsgebied door overlast van hangjongeren.



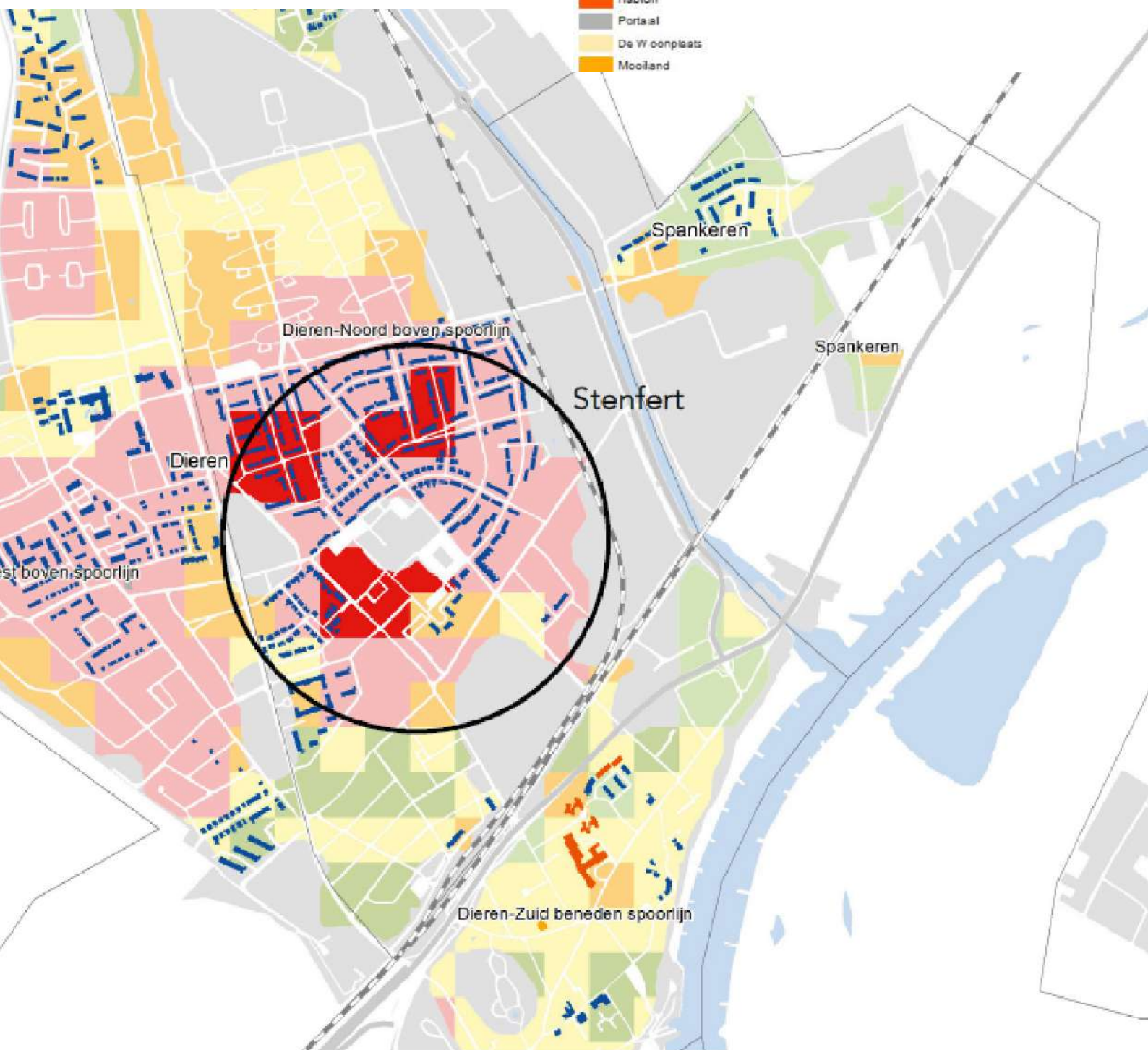
ontwikkeling kwetsbare groepen, overlast/onveiligheid (ontwikkeling t.o.v. gem. in gemeente en niveau; 2012 - 2018)

- afname kwetsbare groepen
- kwetsbare groepen ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verbetering bij veel overlast
- > kwetsbaren, overlast t.o.v. gem. ontwikkeling in NL ongeveer gelijk
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij weinig overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij enige overlast
- > kwetsbaren, relatieve verslechtering bij veel overlast

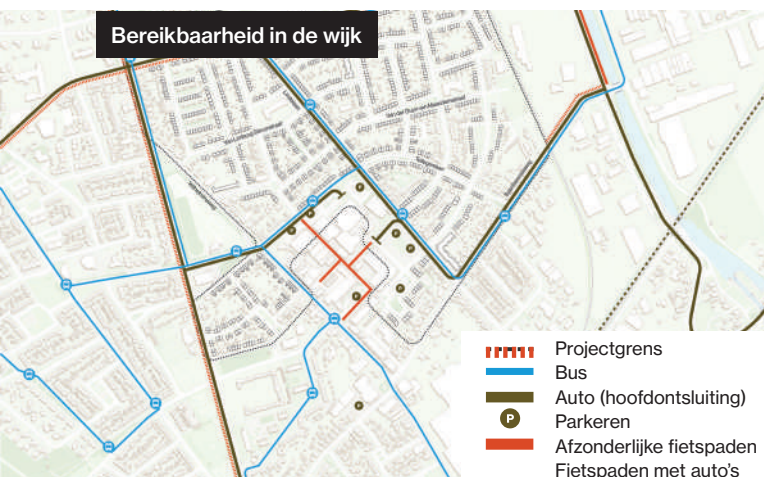
Panden

corporaties

- Vivare
- Veluwonen
- Habion
- Portaal
- De Woonplaats
- Mooland

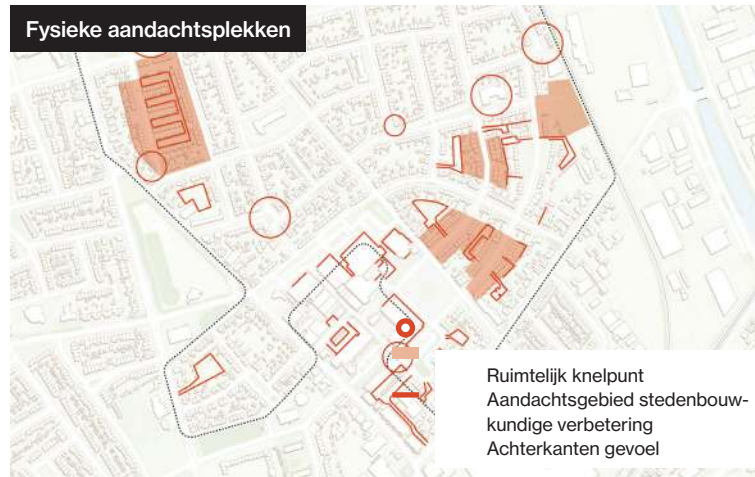


Ruimtelijke opgave



Stenfert is op dorp- en regioniveau goed bereikbaar. De wijk heeft een centrale ligging en is goed aangesloten op regionale fiets-, auto-, en ov-netwerken. Dit maakt de wijk toegankelijk en bereikbaar.

In de wijk is de openbare ruimte echter te sterk een verkeersdomein geworden. Er zijn overwegend tweerichtingsstraten die samen met de geparkeerde auto veel ruimte in beslag nemen. De wegprofielen zijn smal en er is weinig ruimte voor openbaar groen.



De openbare ruimte is op dit moment een monotone functionele ruimte met een stenig karakter. Hier spelen de volgende uitdagingen:

- Onvoldoende onderscheid tussen hoofdstructuren (doorgaande wegen) en substructuren (subwegen/woonstraten). De auto is hierdoor overal dominant.
- Parkeren domineert het straatbeeld. Er is weinig ruimte en gelegenheid voor ontmoeting, sport, spel en beweging.
- In een deel van de wijk moet het riool vervangen of gerelined worden en zijn bestrating, stoepen en stoepbanden aan vervanging toe. De openbare ruimte moet hiervoor op de schop en biedt kansen om verbeteringen aan te brengen.
- Aan de randen van de wijk liggen juist ruime (overmatige) groenstroken, zoals het grasveld achter de kerk aan de oostzijde van de wijk en de groenstrook ten noorden van de Geitenbergweg. Deze ruime plekken zijn kansrijk om kwalitatief groen, speelruimte en/of potentieel zelfs woonruimte toe te voegen.

Op loop- en fietsafstand in en van de wijk liggen voorzieningen voor bewoners van Stenfert en heel Dieren. Voor het winkelcentrum Calluna wordt eind 2024/ begin 2025 een aparte ontwikkeling opgesteld. In 2023 is door Pentha Rho een scenario-onderzoek gedaan naar de toekomstige huisvestingsbehoefte van voorzieningen in de wijk:

- 't Sterrenbos is per 1 september '24 in bezit van de gemeente na het vertrek van SBO 't Sterrenbos. Het pand komt vrij voor een nieuwe invulling met voorzieningen, ruimte voor bewonersinitiatieven en eventueel woningen.
- Kindcentrum Robin heeft een sterke relatie met de wijk. Op de huidige locatie komt nieuwbouw die kansen biedt voor extra voorzieningen gerelateerd aan de kindfunctie.
- Het Duynhuis is een bedrijfsverzamelgebouw met vijf organisaties die gericht zijn op participatie, armoedebestrijding en circulaire economie van Dieren. Het gebouw functioneert, maar partijen staan (op lange termijn) ook open voor herhuisvesting. De ontwikkelingen in winkelcentrum Calluna kunnen aanleiding zijn om hierover in gesprek te gaan.
- Links bovenin de wijk staat aan de Geitenbergweg een appartementenblok met voorzieningen in de plint. Allen van particuliere eigenaren. Het gebouw oogt verouderd en heeft op dit moment geen relatie met de wijk.
- Door de hele wijk zijn kleine ondernemers die kleur geven aan de wijk. Voor deze ondernemers spelen op dit moment geen actuele huisvestingsvragen.
- Breed gedeelde behoeftes die ontbreken is ruimte voor jongeren in de wijk, zorgvoorzieningen en ruimte voor bewoners(groepen) om activiteiten te organiseren.





De ligging dichtbij natuurgebieden en voorzieningen, karakteristieke woningen en grote tuinen geven woonkwaliteit aan Stenfert. Deze kwaliteiten worden op dit moment onvoldoende benut door:

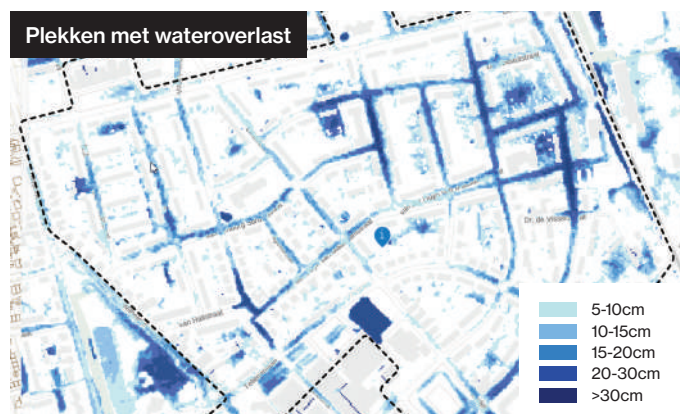
- Een te sterke concentratie sociale huur (95%), voor een groot deel in lage prijsklassen. Hierdoor stromen onevenredig veel kwetsbare bewoners in met weinig binding met de wijk. Bewoners met binding vertrekken juist, omdat zij de wijk achteruit zien gaan.
- Onderbenutting wooncapaciteit. Er zijn overwegend gezinswoningen, terwijl de gemiddelde huishoudgrootte 2,0 bedraagt.
- Eentonige woningvoorraad, met onvoldoende levensloopbestendige woningen. Hierdoor zijn er nauwelijks kansen voor doorstroming en het opbouwen van een wooncarrière.
- Achterstallig onderhoud van tuinen en binnenterrein. Wat leidt tot een verloederde aanblik en ergernissen van bewoners.

De afgelopen jaren zijn veel woningen verduurzaamd. Een groot deel van de woningen is nog toe aan energetische en akoestische verbetering. De cultuurhistorische woningen vragen

daarin extra aandacht. Deze hebben cultuurhistorische waarde, maar zijn relatief duur om te verduurzamen.

Dieren is ontstaan als dorp in het landschap. Stenfert was de eerste bebouwing in het rijke landschap tussen de Veluwezoom en de IJssel. Decennia later is deze sterke verbinding steeds meer verloren gaan. De wijk is op dit moment onvoldoende toekomstbestendig door:

- Wateroverlast. Grote delen van Stenfert zijn onvoldoende in staat om water te bergen en af te voeren.
- Hittestress. De stenige en geasfalteerde inrichting leidt ertoe dat het nog heter is in de wijk op warme dagen en dat warmte lang wordt vastgehouden.
- Onderbreking groenstructuren. In het rijke natuurnetwerk is Stenfert een stenige onderbreking geworden waar onvoldoende kwalitatief groen voor de lokale biodiversiteit aanwezig is. Ook voor bewoners is er onvoldoende groen aanwezig volgens de 3-30-300 regel. De regel gaat uit van zicht op 3 bomen vanuit iedere woning, 30% bladerdek in iedere buurt en een park of groenplek binnen 300 meter voor iedere bewoner.



Eentonige woontypologieën in de wijk



Conclusie fysieke opgave

Zelfredzaamheid	Betrokkenheid	Verbondenheid	
Gemeenschapszin			
Zorgen ondersteuning	Onderwijs	Bewoners participatie	Activiteiten
Sociaal-maatschappelijke ondersteuning			
Koop - huur verhouding	Prijsklasse sociale huur	Parkeerbeleid	
Verkeersbeleid	Energie- en warmtetransitie	Klimaatadaptief	Natuurinclusief
Ruimtelijke beleid			
Groene ruimte	Goed bereikbaar	Veilig en overzichtelijk	Divers voorzieningen aanbod
Divers woningaanbod	Kwaliteit in openbare ruimte	Fiets- en loopvriendelijk	Esthetisch aantrekkelijk
Ruimtelijke fundering			

De ruimtelijke fundering in Stenfert is op meerdere onderdelen onvoldoende om aan veerkracht in de wijk te werken. Twee onderdelen vallen in positieve zin op en bieden aanknopingspunten. Samenvattend ziet de fundering er als volgt uit:

Aanknopingspunten

Goed bereikbaar

Stenfert is goed bereikbaar vanaf de hoofdwegen in Dieren en het station. Ook op regionale schaal profiteert Stenfert van de ligging van Dieren ten opzichte van regionale infrastructuur.

Divers voorzieningenaanbod

In het naastgelegen winkelcentrum Calluna zijn volop dagelijkse voorzieningen voor bewoners. In de wijk zijn daarnaast voorzieningen te vinden zoals de bakker, kappers en een tweedehandswinkel. Met de Dierense Speeltuin nabij is er ook voor kinderen iets te vinden. Aandachtspunt hier is het vertrekkende onderwijs uit 't Sterrenbos, daartegenover staat dat Kindcentrum Robin aan de rand van de wijk ligt.

Matig tot voldoende

Veilig en overzichtelijk

De verlichting in de wijk is op orde. De wijk is daarnaast op de meeste plekken

overzichtelijk en ook achterpaden zijn niet genoemd als onveilige plekken. Garageboxen en woongebouwen met een dichte plint zorgen in het noordwesten voor minder zichtlijnen tussen bebouwing en openbare ruimte. In het westen van de wijk ontbreekt het overzicht en de koppeling met de wijk rondom de kerk en het grasveld.

Fiets- en loopvriendelijk

Door de nabijheid van voorzieningen en de lage snelheden in de wijk is Stenfert redelijk fiets- en loopvriendelijk. Desondanks is de kwaliteit en ruimte voor deze functies beperkt door de dominante plek van de auto.

Esthetisch aantrekkelijk

Karakteristieke cultuurhistorische woningen geven Stenfert een gezicht en identiteit. Op andere plekken zorgen slecht onderhouden woningen, straten en tuinen juist voor een minder esthetisch aantrekkelijk straatbeeld.

Urgent

Groene ruimte

Hoewel enkele straten en tuinen een groen beeld geven, is de wijk overwegend verstedend. Groenstroken hebben daarnaast weinig groene waarde. Er is sprake van hittestress en wateroverlast in de wijk.

Divers woningaanbod

Het woningaanbod in Stenfert is eentonig en op plekken van onvoldoende kwaliteit. Het woningaanbod sluit steeds vaker niet meer aan op de veranderende behoefte en samenstelling van bewoners, zoals woningen voor kleine huishoudens en levensloopbestendige woningen. De wooncapaciteit wordt onderbenut. Veel gezinswoningen, maar de gemiddelde huishoudgrootte is 2,0.

Kwaliteit in de openbare ruimte

De kwaliteit in de openbare ruimte is ondermaats. Stoepen en wegdek zijn op veel plekken aan vervanging toe. Plekken om te spelen en te ontmoeten zijn daarnaast beperkt en de inrichting is van lage kwaliteit en sluit onvoldoende aan bij wensen van bewoners.

Bovenop deze ruimtelijke fundering zien we de volgende opgaven voor ruimtelijk beleid:

Matig tot voldoende

Verkeersbeleid

Snelheden zijn laag en er zijn weinig doorgaande wegen in de wijk. Dit maakt het verkeersbeeld relatief rustig. Oversteekbaarheid van de Geitenbergweg - bewoners ervaren dit als onveilig - en het ruimtebeslag van de auto vragen extra aandacht.

Energie- en warmtetransitie

In de afgelopen jaren zijn veel woningen al verduurzaamd en beter geïsoleerd. Op het gebied van energieopwekking, warmtebronnen en elektrificatie moeten nog plannen worden gemaakt.

Urgent

Koop-huur verhouding

De verhouding koop - (sociale) huur (5%-95%) is sterk uit balans in Stenfert.

Prijsklasseverdeling sociale huur

Binnen de oververtegenwoordiging sociale huur zijn veel woningen in de lagere huurklassen, hierdoor is de instroom van kwetsbare bewoners groot.

Parkeerbeleid

Geparkeerde auto's zijn dominant aanwezig in het straatbeeld en beperken kansen voor activiteit op straat en sociale interactie.

Klimaatadaptatieve maatregelen

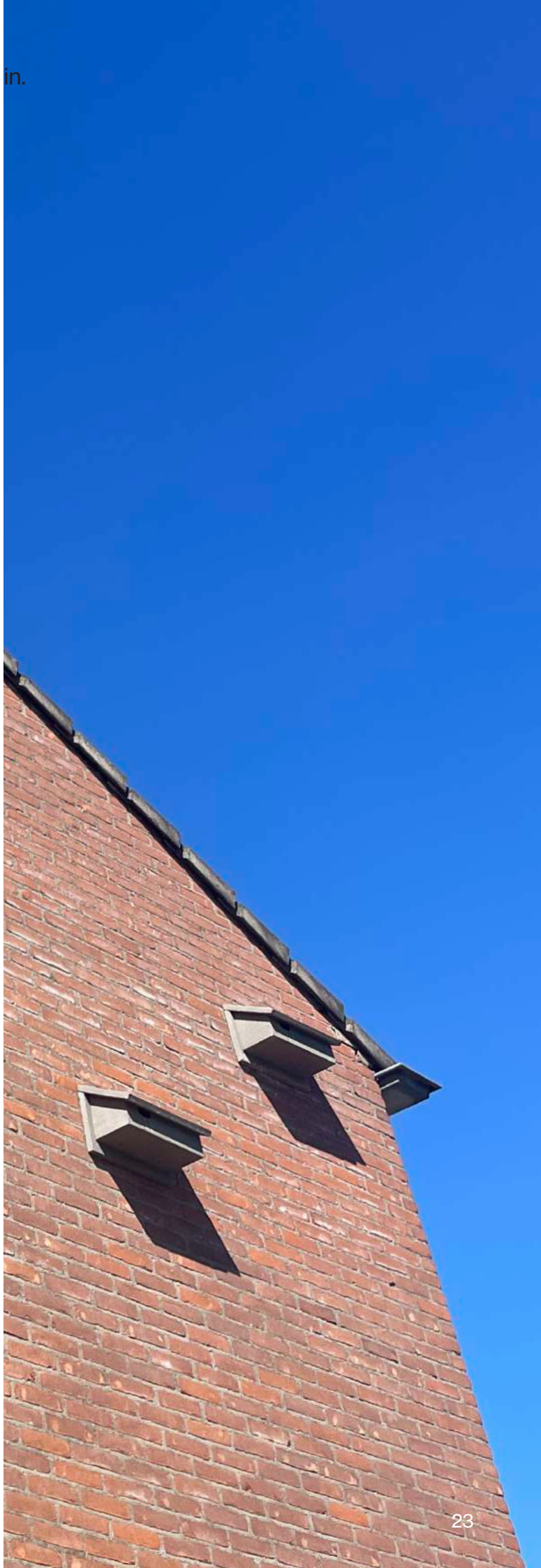
Er worden op dit moment niet of nauwelijks klimaatadaptatieve maatregelen genomen tegen hittestress en wateroverlast.

Natuurinclusief

Hoewel niet ecologisch onderzocht, is er nog veel winst te behalen voor de lokale biodiversiteit door betere beplanting en aandacht voor voedsel en nestgelegenheid voor lokale dieren.

De aandachtsgebieden uit de sociale opgave verdienen ook ruimtelijk extra aandacht. Daar gaan we in het volgende hoofdstuk verder op

in.



3 – Dit heeft Stenfert nodig

Stenfert is in fases opgebouwd. Ook nu is een gefaseerde aanpak nodig om de wijk veerkrachtig en toekomstbestendig te maken. In tijd en type interventies. Niet alles hoeft en kan tegelijk. We onderscheiden in de aanpak daarom:

1

Drie sleutelprojecten met impact op de hele wijk (een groen ommetje, verbindende wijkstraten, sterke voorzieningen, zie kaart hiernaast)

2

Zes deelgebieden waar wonen en openbare ruimte samen optrekken

3

Ondersteunende beleidsmaatregelen, zowel aanvullend als voorwaardelijk.

Legenda sleutelprojecten

-  fietsstraat, auto's te gast
-  langzaamverkeersstraat
-  groene verbinder
-  groen ommetje



Het Groene Ommetje

De ruimtelijke aanpak start letterlijk van onderop. Een groen raamwerk maakt de wijk hittebestendig en klimaatadaptief door ruimte te creëren voor meer biodivers groen en waterberging. Zo transformeren we de openbare ruimte van stenige verkeersruimte naar een groen publiek domein. Ruimte voor groen winnen we door aanpassingen in de verkeersstructuur (van twee- naar éénrichtingswegen), parkeren aan de achterzijde van woonblokken te organiseren, groenruimtes te vergroten bij gerichte sloop-nieuwbouw en door de kwaliteit van bestaande groenruimten te versterken.

De rioolopgave biedt kansen om op korte termijn al te starten met inrichten van dit groene raamwerk.

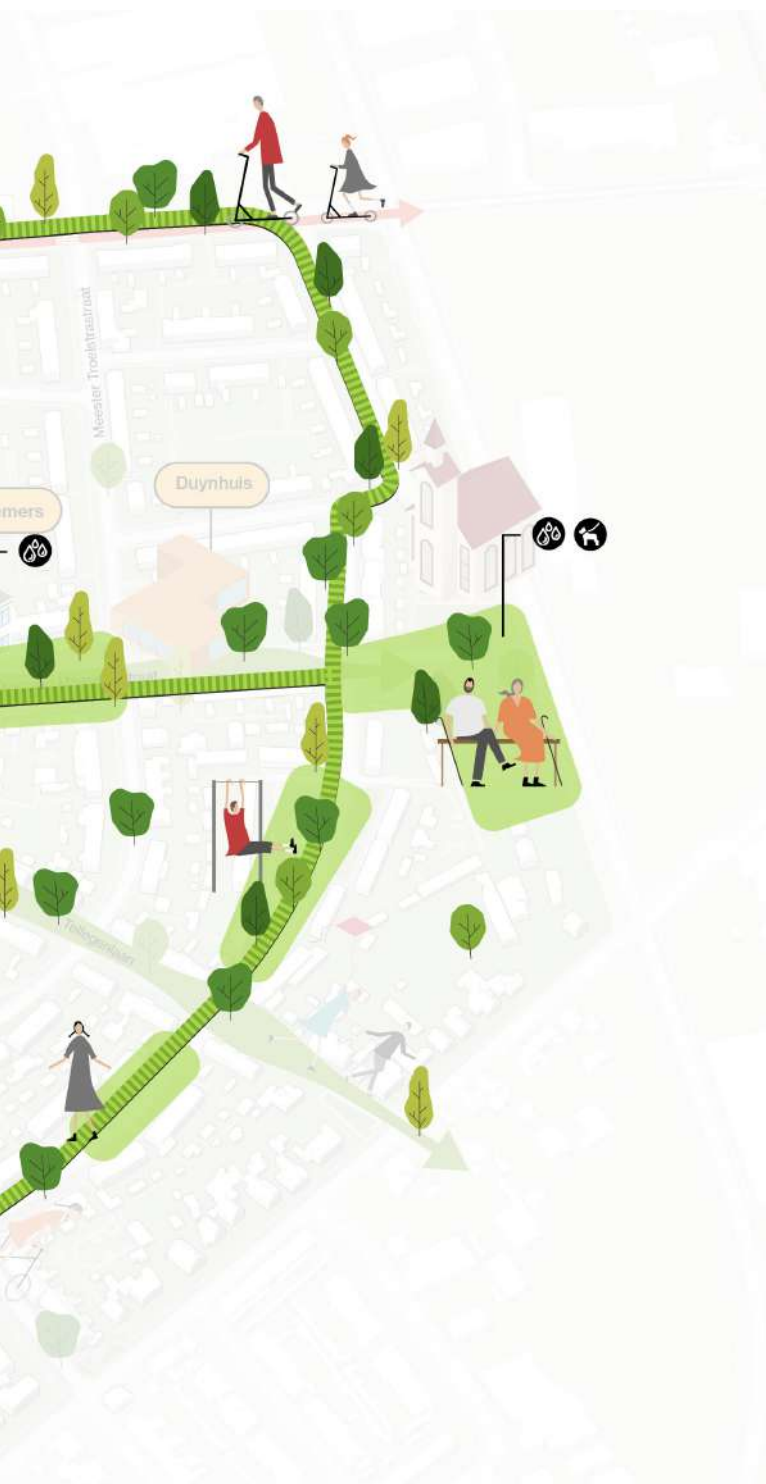
Het groene raamwerk biedt zo de kans om een nieuw groen ommetje in de wijk te introduceren. Een rondje Stenfert. Dit ommetje verbindt en versterkt de bestaande en nieuwe groenplekken en voorzieningen in de wijk. Zo ontstaat een wandel- en fietsroute om bijvoorbeeld de hond uit te laten, een wandeling door de eigen wijk te maken en dagelijkse boodschappen te doen. We activeren het ommetje samen met bewoners met een netwerk aan speel- en ontmoetingsplekken.



Legenda

-  wadi (waterberging in groen)
-  hondenuitlaat gebied
-  autovrije straat

Zo krijgen de concrete wensen van bewoners een plek. Door nieuwe groenplekken toe te voegen en door bestaande plekken te versterken. Bijvoorbeeld door picknickplekken langs het ommetje te maken of door spelopdrachten toe te voegen (zie foto's hieronder). Het groene ommetje stimuleert meer leven en beweging op straat en faciliteert meer laagdrempelige contacten tussen buurtbewoners.



Groene ommetje verbindt bestaande groenplekken



Openbare ruimte vergroenen en verduurzamen langs de route



KWIEK beweegroutes, activiteiten organiseren langs de route



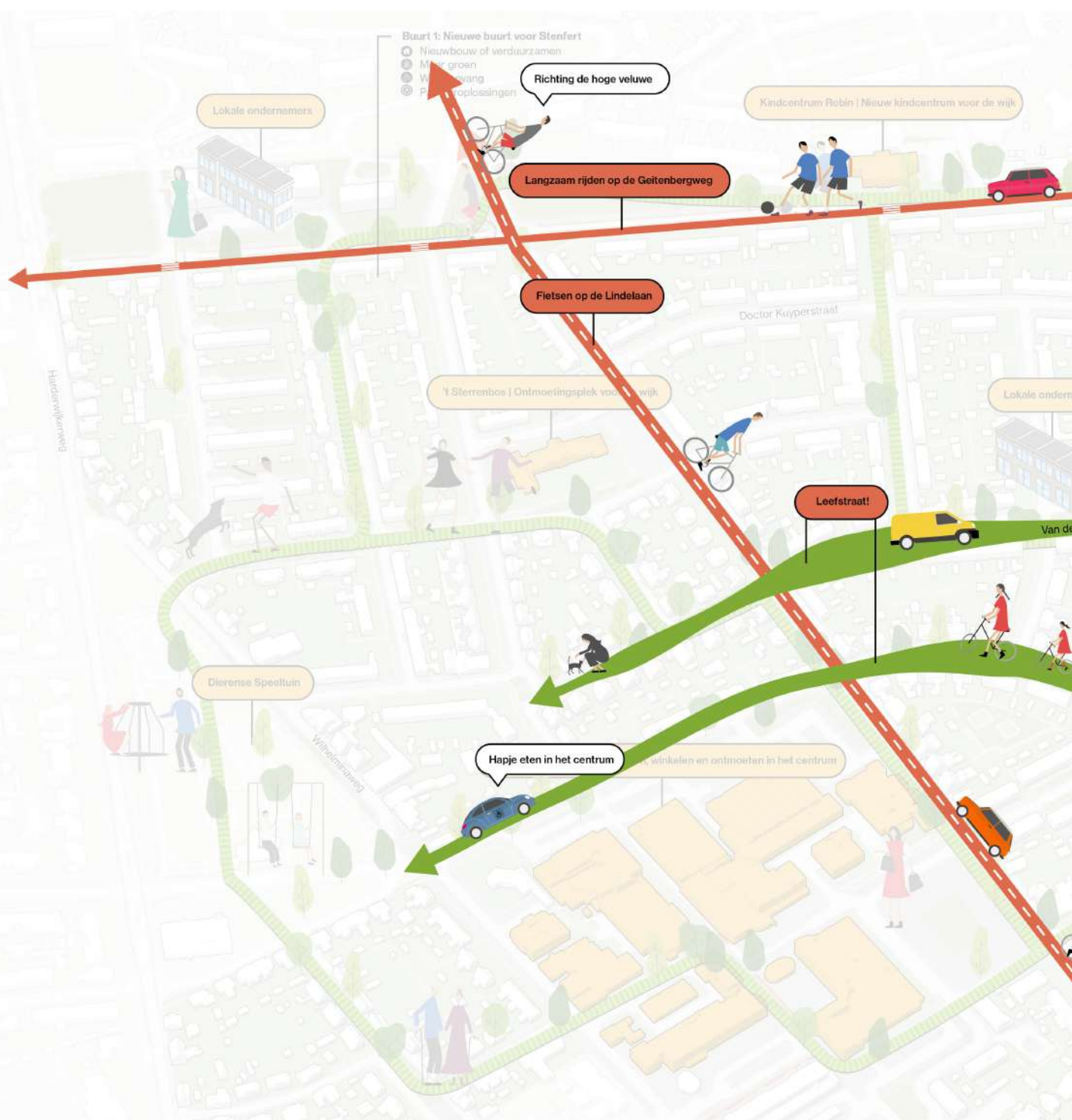
Verbindende wijkstraten

De transitie in de openbare ruimte naar een groen publiek domein versterken we verder door een aantal strategische straten rigoureus te transformeren. Deze zogenaamde wijkstraten zijn de levensaders van de wijk. Het zijn herkenbare straten die alles samen verbinden en waar je het nieuwe gezicht van Stenfert ziet. De wijkstraten bouwen verder voort op het groene raamwerk en zetten een bredere mobiliteitstransitie in gang waarbij meer ruimte en aandacht ontstaat voor fietsen, wandelen en ontmoeten in de wijk. De volgende straten ondergaan een transitie:

1

Fietsen op de Lindelaan

De Lindelaan transformeert van harde grens naar een zachte verbinder tussen de oostelijke en westelijke delen van Stenfert. Deze brede autostraat wordt een fietsstraat waarin de auto te gast is. Voor vrachtverkeer naar Calluna wordt een oplossing gezocht. Buiten de wijk takt deze fietsstraat aan op de fietsroute van Dieren Station naar de Veluwezoom. In de wijk wordt de Lindelaan een fraaie herkenbare hoofdstraat met daaraan winkelcentrum Calluna en 't Sterrenbos als hoofdbestemmingen.



2

Verkeersveilige Geitenbergweg

De Geitenbergweg wordt verkeersveiliger door een inrichting die beter aansluit bij 30 km/u. en oversteekplaatsen te creëren waar voetgangers en fietsers voorrang hebben. Zo wordt Kindcentrum Robin beter en veiliger bereikbaar voor kinderen en ouders die het nu als onveilig ervaren. Op langere termijn wordt meer verbinding gemaakt met de voorzieningen, groenstrook en woonbuurt aan de noordzijde van de wijk.

3

Groene verbinders

De Tellegenlaan en Van der Duyn van Maasdamstraat worden getransformeerd naar groene oost-west verbindingen. Een gedeelde ruimte voor spelen, ontmoeten, wandelen, fietsen en gemotoriseerd verkeer (stapvoets). Hier ontmoeten bewoners elkaar en spelen kinderen voor het huis op straat. De verbinders zijn groene aders in de wijk met extra ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.



Straatprofiel vriendelijker maken voor fietsers en voetgangers



Auto te gast in de Lindelaan, nieuw profiel als fietsstraat



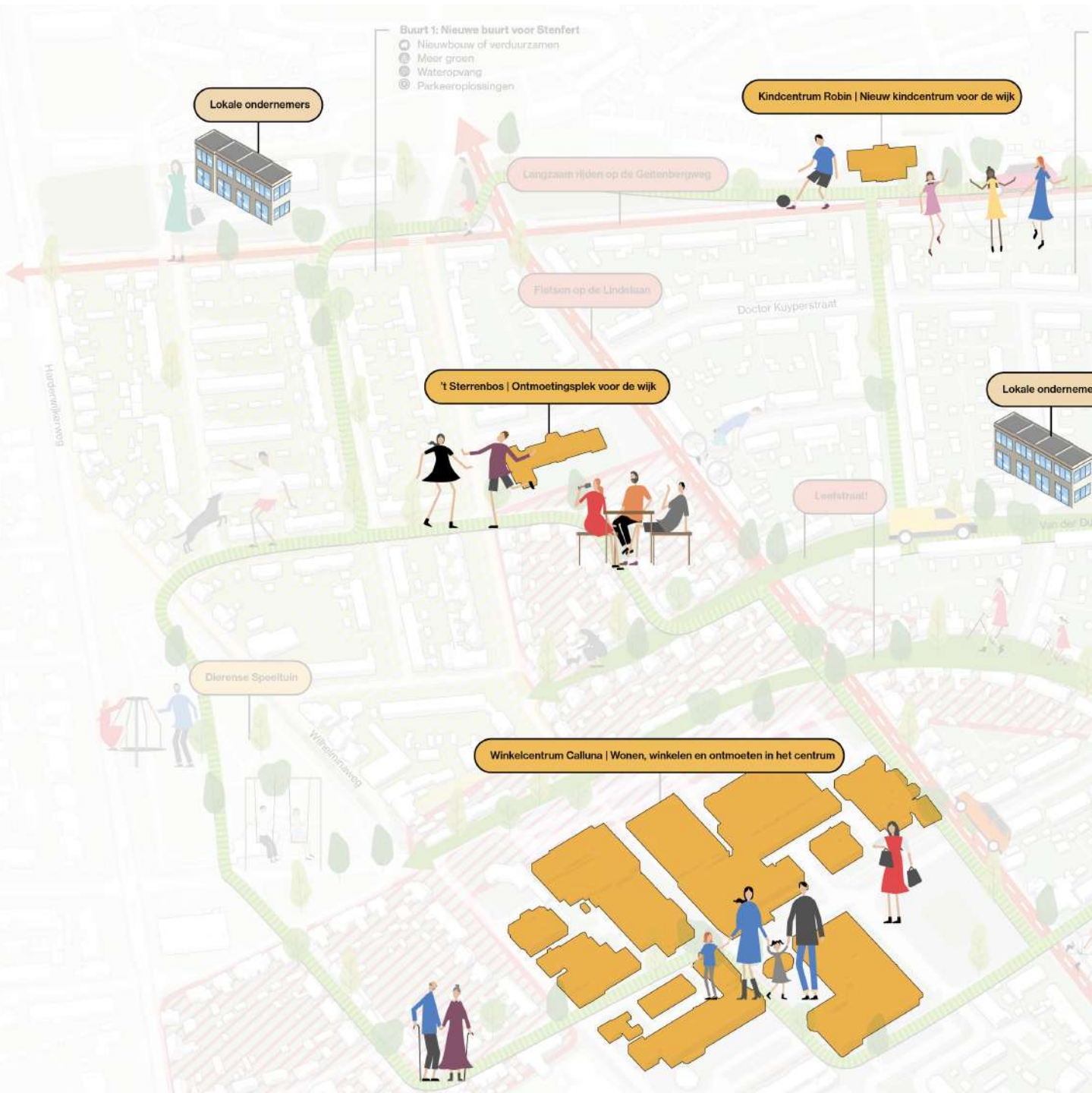
Groene leefstraten die buurten verbinden

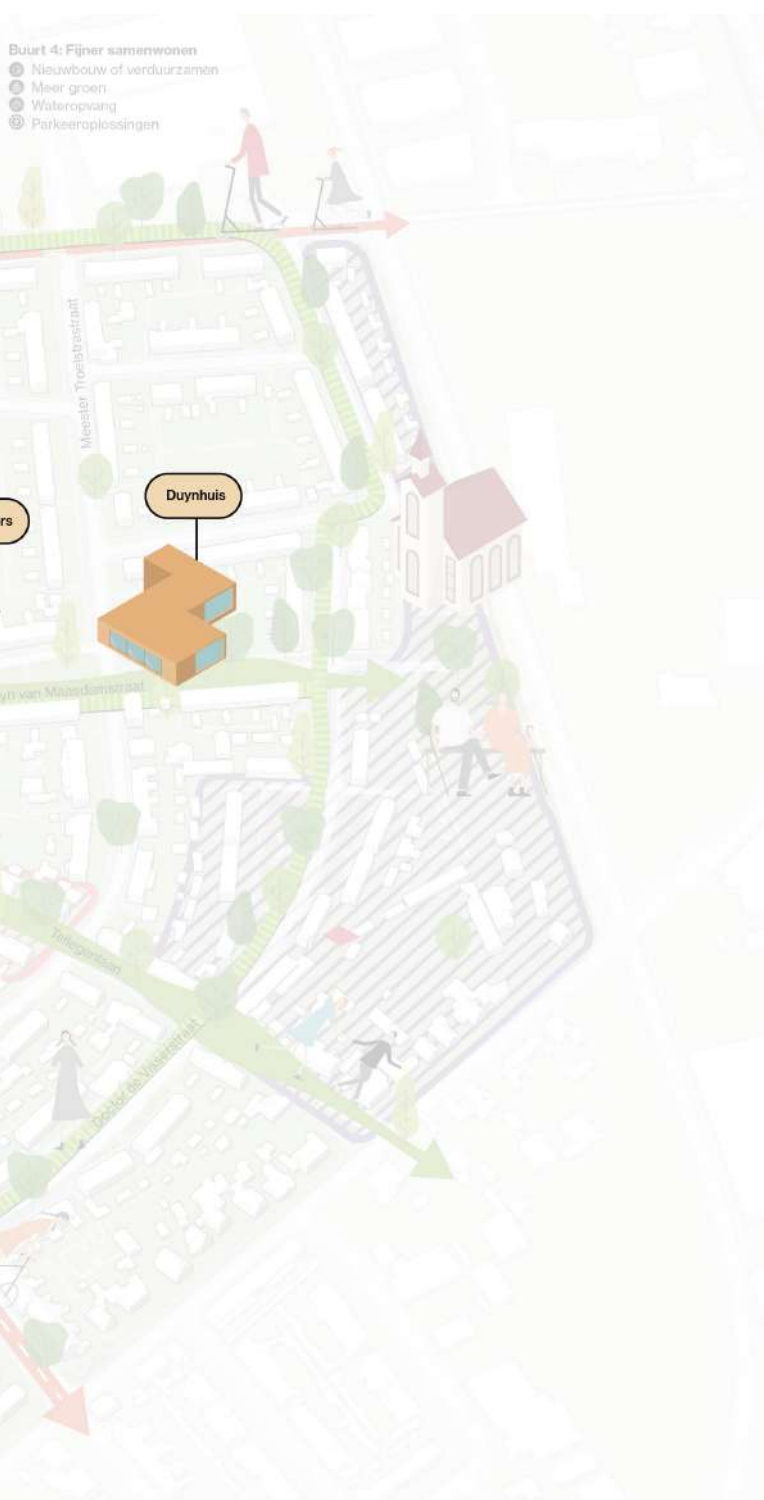


Sterke voorzieningen

Sterke voorzieningen in de wijk bieden de kans om fysieke en sociale wijkontwikkeling bij elkaar te brengen. Voor de onderlinge relatieopbouw is het belangrijk dat juist in deze wijk bewoners elkaar dichtbij, in hun eigen leefomgeving in hun straat en buurt kunnen ontmoeten en daar kunnen spelen en bewegen. Sterke voorzieningen bieden de kans om ook met de ontwikkeling van bewoners in de wijk aan de slag te gaan. Met het versterken van bestaande voorzieningen versterken we het proces van community building dat met de Integrale Wijkaanpak reeds in ingezet.

In een apart traject is de afgelopen twee jaar met organisaties in de wijk gesproken over hun huisvestingsbehoefte. In deze ruimtelijke ontwikkelvisie zijn de uitkomsten van dit onderzoek aangevuld met een ruimtelijke blik op de voorzieningen en de omliggende omgeving. Dit leidt tot de volgende profielen en gewenste doorontwikkeling van de volgende plekken in de wijk:





1

Winkelcentrum Calluna | Wonen, winkelen en ontmoeten in het centrum

Winkelcentrum Calluna is belangrijk voor de wijk. Het biedt bewoners dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen op loopafstand. Tegelijkertijd is er sprake van overlast in de avonden door rondhangende jongeren en is het winkelcentrum onvoldoende verbonden met de wijk. Door de grote parkeervelden aan de rand en gebouwen die met de rug naar de wijk staan. Voor het winkelcentrum wordt een aparte visie opgesteld om een transitie te maken naar gemixte buurt met een gevarieerde balans tussen wonen, voorzieningen en een groene openbare ruimte met verblijfskwaliteit. Een van de doelstellingen voor de visie Calluna is om ook hier te onderzoeken welke kansen er zijn om woningen toe te voegen en zo ook verder bij te dragen aan het differentiëren van de woningvoorraad in en nabij Stenfert. Daarnaast biedt het kansen voor bestaande voorzieningen om te verhuizen naar Calluna of juist vanuit Calluna naar de wijk te trekken. In het visietraject voor Calluna wordt daar verder onderzoek naar gedaan.

2

Kindcentrum Robin | Nieuw kindcentrum voor de wijk

Kindcentrum Robin is nu al een belangrijke plek voor de wijk. Kinderen gaan er naar school en/of de opvang en buiten schooltijd wordt het schoolplein als speelplek gebruikt. Zowel het gebouw als het schoolplein zijn verouderd. Voor deze locatie worden daarom plannen gemaakt voor nieuwbouw, met de mogelijkheid om extra voorzieningen toe te voegen die passen bij de functie van integraal kindcentrum. We adviseren ook te onderzoeken of een nieuw gebouw kansen biedt om woningen toe te voegen. Met een nieuw gebouw, woningen en een vernieuwd schoolplein wordt deze plek de hele dag gebruikt en vervult deze plek straks een nog belangrijkere rol voor de wijk.



t 'Sterrenbos

3

't Sterrenbos | Ontmoetingsplek voor de wijk

't Sterrenbos geeft kleur en identiteit aan de wijk. Door het vertrek van de onderwijsfunctie ontstaat hier de kans om in het cultuurhistorische hart van de wijk een centrale ontmoetingsplek voor bewoners te maken. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

1

Een combinatie van wonen en nieuw programma is kansrijk. In de originele plannen voor 't Sterrenbos werden woningen op het terrein bedacht. De ontwikkelingen rondom 't Sterrenbos bieden kans om te onderzoeken of deze woningen alsnog zijn toe te voegen. Ook een combinatie met een gedeeltelijke transformatie naar wonen van het bestaande gebouw is kansrijk. Woningen brengen extra eigenaarschap en sociale controle op deze locatie, overdag en 's avonds als er geen activiteiten zijn.

2

De nieuwe programmatische invulling richt zich op activiteiten voor en door bewoners en sociaal-maatschappelijke initiatieven.

3

Om een laagdrempelige ontmoetingsplek te waarborgen is er bij voorkeur geen zorgprogramma in het gebouw dat drempelverhogend kan werken.

4

De ruimte rondom het gebouw wordt samen met bewoners heringericht, met als voorwaarde dat de ruimte groener en klimaatadaptiever wordt en ontmoeting stimuleert.

5

Bij ontwikkelingen in de deelgebieden rondom 't Sterrenbos (zie 'deelgebieden' hierna) is het zoeken van fysieke en visuele verbinding gewenst.

4

Toekomstige kansen voor Duynhuis en lokale ondernemers

Het Duynhuis is een belangrijke voorziening voor de wijk en voor organisaties in het Duynhuis voldoet de huidige huisvesting. Tegelijkertijd is het pand beperkt verbonden met haar omgeving en slecht vindbaar. Tijdens het visietraject voor winkelcentrum Calluna ontstaat er aanleiding om verder te onderzoeken wat kansen of gevolgen voor organisaties in het Duynhuis zijn. Door gebruikers te verhuizen of juist extra organisaties toe te voegen ontstaan mogelijk kansen om het gebouw te transformeren naar of uit te breiden met woningen. Deze visie

laat alleen potentiële ruimtelijke kansen in de toekomst zien (zie sleutelgebieden hierna).

Lokale ondernemers aan de Van der Duyn van Maasdamstraat geven kleur en identiteit aan de wijk. Op dit moment voldoet de huisvesting en zijn ze voor de wijk belangrijk om te behouden. Ook hier geldt dat ontwikkelingen in het winkelcentrum aanleiding kunnen gaan geven om de huisvesting opnieuw te bekijken. Voor de ondernemers in de plint van het gemengde (particuliere) gebouw aan de Geitenbergweg bestaat de behoefte om deze plek op termijn meer te verbinden met de wijk. Ook hier kan verhuizing naar of uitwisseling met Calluna plaatsvinden.



Winkelcentrum Calluna



Kindcentrum Robin



Duynhuis

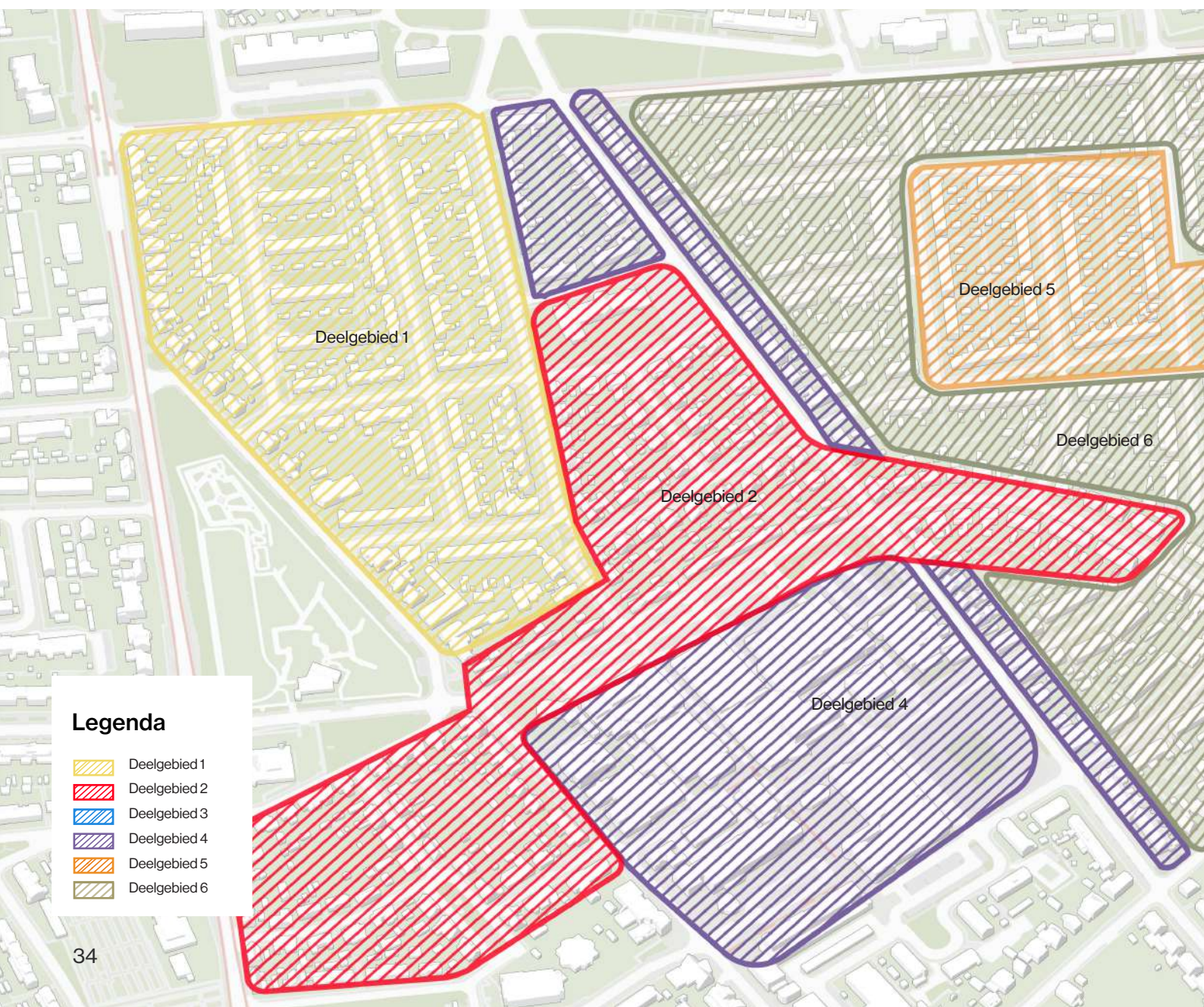
Deelgebieden voor wonen en openbare ruimte

Naast concrete sleutelprojecten onderscheiden we zes deelgebieden met een eigen opgave en aanpak voor wonen en openbare ruimte. Ieder deelgebied kent eigen specifieke opgaven met een eigen sociale aanleiding en/of eigen knelpunten in de ruimtelijke fundering of ruimtelijk beleid.

In ieder deelgebied trekken wonen en openbare ruimte samen op. Aanpassingen in de woningvoorraad brengen namelijk kansen mee om ook de openbare ruimte mee te versterken. Of waar er geen aanleiding is om in het woningaanbod in te grijpen, bieden verbeteringen in de openbare ruimte juist kans

om de kwaliteit van het deelgebied toch te versterken.

De aanpak in ieder deelgebied is richtinggevend en geen vaststaand ontwerp. Voor deze visie zijn een aantal verkennende studies gedaan naar mogelijkheden om deze interventies toe te passen in de wijk. Deze studies zijn geen ontwerp en hebben geen status, maar laten ons wel zien welke variatie in de woningvoorraad realiseerbaar is.



Bij de verdere uitwerking van de aanpak per deelgebied hanteren gemeente en Vivare de volgende uitgangspunten:

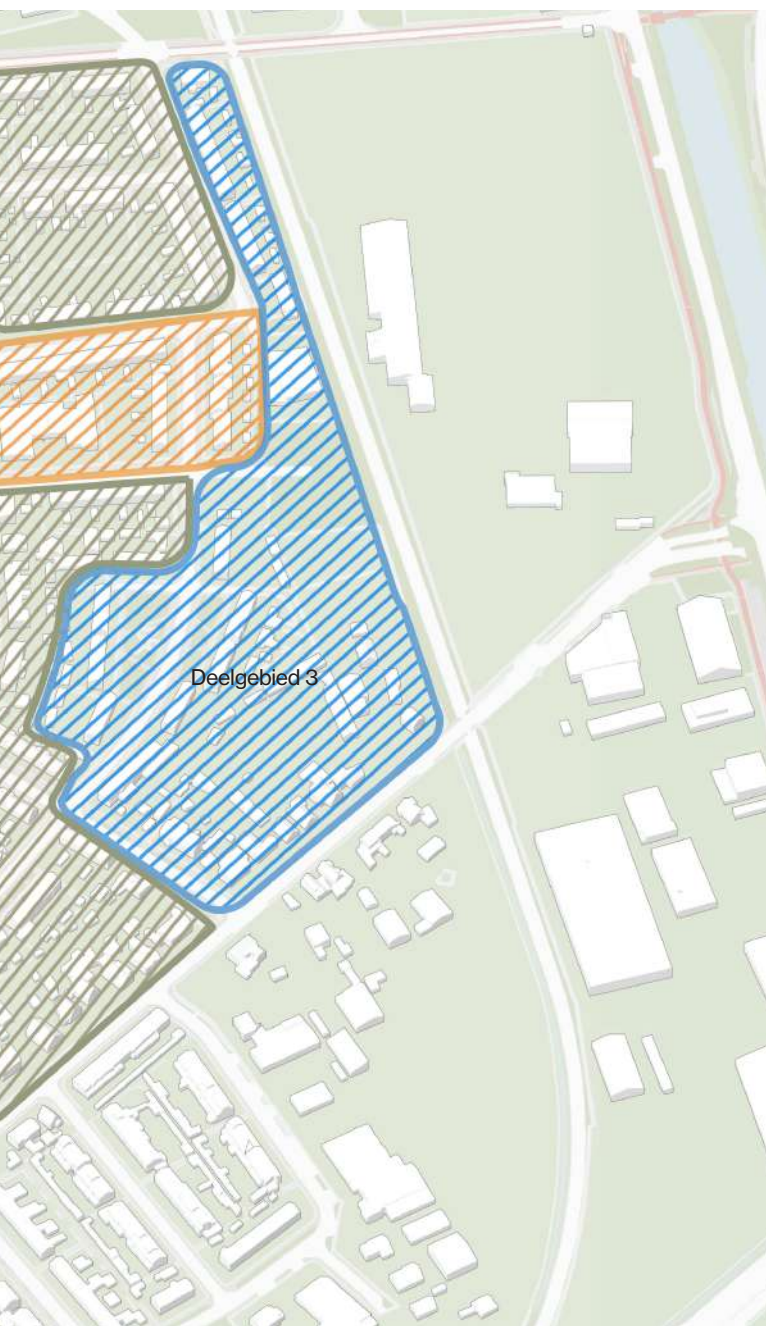
1

Er is geen gouden regel voor een gezonde bewonersmix en een gevarieerde woningvoorraad. We streven er daarom naar om de bewoners- en woningsamenstelling in Stenfert een betere afspiegeling te laten zijn van het gemiddelde in de gemeente Rheden. In de gemeente Rheden is ongeveer één op de drie woningen een sociale huurwoning en ongeveer één op de vier woningen een meergezinswoning. In Stenfert loopt het percentage huurwoningen gemiddeld op tot 95% en is één op de tien woningen een meergezinswoning. In percentages zal deze ambitie in de praktijk niet haalbaar

zijn, maar het opent onze blik dat Stenfert vooral behoefte heeft aan het toevoegen van woningen in verschillende segmenten (koop en huur) en typologieën (met name meergezins) om een diversere bewonerssamenstelling te krijgen.

2

We stellen voor om een meer gevarieerde woningvoorraad te creëren door de huidige woningen te verduurzamen, door een deel van de sociale huurwoningen in hogere prijssegmenten te brengen of uit te ponden en door nieuwe woningen en andere woonvormen toe te voegen door middel van slooppnieuwbouw en inbreiding. Onder inbreiding vallen ook de mogelijkheden om woningen te delen of te splitsen of op hoeken van blokken woningen bij te bouwen.



3

Dieren en de gemeente Rheden willen toegankelijk blijven voor iedereen. Daarom willen we in aantal sociale huurwoningen niet achteruit. Wel is meer spreiding gewenst over de verschillende wijken in de gemeente. Op basis van het coalitieakkoord is het daarom mogelijk om bij nieuwbouwprojecten in Stenfert een koop/(sociale)huur verhouding op maat vast te stellen. Hierbij geldt de voorwaarde dat lage percentages sociale huur in een nieuwbouwproject worden gecompenseerd in andere wijken in de gemeente Rheden.

4

In lijn met de woonvisie leggen we de focus op het toevoegen van middeldure huur en koopwoningen. Hier kan ook een uitwisseling tussen uitponden, prijsklassebeleid en nieuwbouw ontstaan. Bijvoorbeeld door bestaande woningen met een hoge kwaliteit naar een middeldure prijsklasse te brengen en in nieuwbouw ook lagere sociale huurklasse woningen op te nemen. Voor bewoners van sociale huurwoningen die verdwijnen geldt een terugkeermogelijkheid volgens de Wet op het Passend toewijzen.

5

Bij nieuwbouw proberen gemeente en Vivare rekening te houden met de woonwensen van huurders die terugkeren naar de nieuwbouw. Bij uitponden gaat de focus uit naar betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen. Wanneer woningen met een laag energielabel (<D) worden aangewezen voor uitponden, worden deze voor verduurzaming op de markt gebracht. Dit beperkt de investeringsopgave voor Vivare en maakt het mogelijk om woningen betaalbaar op de markt te brengen. Een renovatie- en verduurzamingsstimulus verdient daarbij de aandacht om te voorkomen dat woningen verloederen. Dit geldt extra zwaar voor cultuurhistorische woningen, waarbij tevens eisen aan aanpassingen worden gesteld.

6

In Stenfert wonen veel ouderen en kleine huishoudens. Met veel voorzieningen op loopafstand is Stenfert geschikt om meergezinswoningen toe te voegen.

De focus bij nieuwbouw gaat dan ook uit naar het toevoegen van meergezinswoningen en nieuwe (collectieve) woonvormen voor starters en ouderen, aangevuld met woningen voor gezinnen. Meergezinswoningen zijn minimaal 45m², levensloopbestendig en geschikt om zorg aan huis te ontvangen. Bij nieuwbouw stellen gemeente en Vivare een verhouding vast in betaalbaar (sociale en lage middenhuur), middenhuur, betaalbare en middeldure koop.

7

We gaan uit van een collectieve woningaanpak. Dit betekent dat we de interventies niet op individuele woningen richten, maar op gerichte plekken rijen woningen aanwijzen waar ingrepen plaatsvinden. Deze collectieve aanpak levert extra (koppel)kansen op, zoals het meenemen van ingrepen in de openbare ruimte, herstellen van stedenbouwkundige knelpunten en het toevoegen van nieuwe woonvormen. Daarnaast heeft een collectieve aanpak als voordeel dat er geen versnippering plaatsvindt in corporatiebezit. Versnippering kan toekomstige ontwikkelingen in de weg kan zitten.

8

Verdichting met nieuwe en meerlaagse gebouwen is mogelijk in Stenfert, mits meerlaagse gebouwen aan de verbindende wijkstraten en het groene ommetje worden geplaatst. Zo behoudt de buurt lucht en ruimte en hebben bewoners uitzicht vanaf balkons. Naast wooncomfort levert dit ook meer gelegenheid voor sociaal toezicht op de belangrijke wijkstraten en het ommetje.

9

We behouden en versterken zoveel mogelijk cultuurhistorisch waardevolle woningen en gebouwen. Cultuurhistorie heeft economische en educatieve waarde en draagt bij aan het unieke karakter en de identiteit van Stenfert en Dieren. Het helpt bestaande en nieuwe bewoners zich verbonden te (blijven) voelen met de wijk. Op dit moment kennen we geen monumentale status toe aan panden om onomkeerbare beslissingen te voorkomen en toekomstige ontwikkelingen mogelijk te houden.



Verouderde beneden-bovenwoningen aan de Thorbeckestraat

De openbare ruimte in Stenfert is een stenige verkeersruimte waarin de auto dominant is en veel ruimte in beslag neemt. De verkeersstructuur en parkeeroplossingen dragen daaraan bij. Om een transitie te maken naar een ruimte waarin wandelen, fietsen en ontmoeten centraal staat boven de auto verplaatsen we parkeren zoveel mogelijk van de straat naar de achterzijde van woningen (binnen bouwblokken). Daarnaast zetten we in op meer éénrichtingsstraten voor autoverkeer en waarderen we straten op tot fietsstraten en woonerven waar de auto te gast is.

11

Om hittestress, wateroverlast en afname van de biodiversiteit tegen te gaan zetten we in op het toevoegen en versterken van bestaande groene plekken met klimaatadaptieve maatregelen en biodiverse beplanting. We zetten in op multifunctionele groenruimtes waar klimaatadaptatie, spelen, sporten en ontmoeten samengaan. Verder ontharden we verharde oppervlakten. Door (verouderd) asfalt te vervangen met klinkers, door straatprofielen en parkeeroplossingen te wijzigen met meer ruimte voor groen en door gerichte sloop-nieuwbouw om grotere groene ruimtes te creëren.

12

We werken de deelgebieden samen met bewoners verder uit. De rol en invloed van bewoners wordt nog bepaald. Ook ondersteunen we bewoners waarvan de woonsituatie veranderd.

Om bewoners te betrekken en te informeren worden in samenwerking met bewoners bijeenkomsten dichtbij de mensen georganiseerd. Ook zoeken we nog meer naar geschikte communicatiekanalen in de wijk.

Op de volgende pagina's presenteren we de deelgebieden met een nu en straks beschrijving, gevolgd door voorgestelde interventies op de korte en (middel)lange termijn.



Versteende openbare ruimte

Deelgebied 1

Wijkvernieuwing NoordWest

Nu

Hoofdkenmerken deelgebied 1:

Zelfredzaamheid	Betrokkenheid	Verbondenheid	
Gemeenschapszin			
Zorgen ondersteuning	Onderwijs	Bewoners participatie	Activiteiten
Sociaal-maatschappelijke ondersteuning			
Koop-huur verhouding	Prijsklasse sociale huur	Parkeerbeleid	
Verkeersbeleid	Energie- en warmtetransitie	Klimaatadaptief	Natuurinclusief
Ruimtelijke beleid			
Groene ruimte	Goed bereikbaar	Veilig en overzichtelijk	Divers voorzieningen aanbod
Divers woningaanbod	Kwaliteit in openbare ruimte	Fiets- en loopvriendelijk	Esthetisch aantrekkelijk
Ruimtelijke fundering			

In deelgebied 1 is de veerkrachtopgave het grootst. Dit begint in alle elementen van de ruimtelijke fundering. Woningen in dit deel van de wijk moeten worden verduurzaamd en met name de benedenbovenwoningen zijn energetisch en akoestisch van onvoldoende kwaliteit. De rijwoningen aan de Schimmelpenninckstraat zijn stedenbouwkundig ingepast, waarbij achterkanten en bergingen voor blinde gevels aan de openbare ruimte zorgen. Bergingen op andere plekken zorgen in dit gebied voor meer blinde gevels en verloederde aanblikken. Tuinen en de openbare ruimte zijn ruim, maar sleets en van onvoldoende kwaliteit. De openbare ruimte gaat de komende jaren op de schop voor herstel en vervanging van het riool. In deze buurt is doorloop van bewoners hoog en de sociale samenstelling door de lage woonkwaliteit het meest kwetsbaar (zie kaarten in het hoofdstuk 'Dit is Stenfert').

Straks

Een wijkvernieuwingaanpak in deelgebied 1 doorbreekt de vicieuze cirkel in dit gebied van hoge doorloop en concentratie kwetsbare bewoners. In deze aanpak worden de woningen, stedenbouwkundige opzet en inrichting van de openbare ruimte grondig

herzien. Inzet op ruimtelijk beleid of sociaal-maatschappelijke ondersteuning zijn hier ontoereikend als de basis niet sterk wordt verbeterd. Deelgebied 1 verandert zo van doorn in het oog naar uithangbord van het nieuwe Stenfert. Hier ontstaat een nieuwe woonbuurt met een mix van koop- en huurwoningen waar huishoudens van verschillende leeftijden en samenstellingen in meer collectieve levensloopbestendige vormen samenwonen. De openbare ruimte is opgewaardeerd met nieuwe verblijfsplekken die het groene ommetje door deze buurt activeren.

Interventies - korte termijn

- Herontwerp van de stedenbouwkundige structuur. Verdichten met sloop-nieuwbouw voor een nieuwe mix aan één- en meergezinswoningen met nieuwe (deels collectieve) woonvormen. Op plekken met nieuwbouw tot vier bouwlagen. Verkenningen laten zien dat hier de volgende variatie in de woningvoorraad kan worden bereikt:
 - Huidig: 163 eengezinswoningen, 68 meergezinswoningen (totaal 231)
 - Straks mogelijk: ongeveer 180 eengezinswoningen en ruim 200 meergezinswoningen (totaal ongeveer 400)
- Nieuwe parkeer- en verkeerstrategie. Met parkeren binnen bouwblokken, bereikbaar via inprikkers vanaf de Lindelaan en Geitenbergweg. In het gebied staan de fietser en voetganger centraal.
- Herinrichting openbare ruimte. Realisatie van een nieuw buurtpark verbonden met het Groene Ommetje en extra groen waarin spelen, bewegen, ontmoeten, klimaatadaptieve maatregelen en het toevoegen van biodivers groen hand in hand gaan.
- Aanhaken van het inbreidingsinitiatief achter de Koffiethuiswinkel om meer kwaliteit te behalen.



Deelgebied 2

Cultuurhistorische verbinder

Nu

Hoofdkenmerken deelgebied 2:

Zelfredzaamheid	Betrokkenheid	Verbondenheid	
Gemeenschapszin			
Zorgen ondersteuning	Onderwijs	Bewoners participatie	Activiteiten
Sociaal-maatschappelijke ondersteuning			
Koop-huur verhouding	Prijsklasse sociale huur	Parkeerbeleid	
Verkeersbeleid	Energie- en warmtetransitie	Klimaatadaptief	Natuurofusief
Ruimtelijke beleid			
Groene ruimte	Goed bereikbaar	Veilig en overzichtelijk	Divers voorzieningen aanbod
Divers woningaanbod	Kwaliteit in openbare ruimte	Fiets- en loopvriendelijk	Esthetisch aantrekkelijk
Ruimtelijke fundering			

In bouwfase 1 van Stenfert werd het huidige cultuurhistorische hart van de wijk gebouwd. De woningen geven met hun mooie details het gebied een eigen smoel en laten de historie van de wijk zien. De straten zijn grotendeels nog met de klinkerbestrating en bomenstructuren uit het originele ontwerp ingericht. De meeste woningen zijn ruim en bieden nog altijd de gewenste woonkwaliteit. De woningen aan de Tellegenlaan zijn beeldbepalend op de grens tussen het winkelcentrum en de wijk. De woonplaattegrond van deze woningen voldoet echter niet altijd meer. De woningen in het cultuurhistorische hart van de buurt zijn toe aan verduurzaming.

Straks

De cultuurhistorische woningen zijn een verbindende factor tussen nieuw en oud in de wijk. Naast (grootschalige) veranderingen in de wijk en het winkelcentrum wordt hier de historische waarde van het oude Stenfert en Dieren behouden. De woningen zorgen voor identiteit en gemeenschapsgevoel en hebben esthetische en educatieve waarde. Dit is een van de weinig plekken om esthetische waarde – als onderdeel van de ruimtelijke fundering – te behouden voor de wijk.

De afgelopen jaren zijn de woningen in het zuidwestelijke deel van de wijk al verduurzaamd. In dit buurtje ten westen van de Wilhelminaweg heeft Vivare daarnaast een kleinschalig inbreidingsplan. Hoewel verduurzaming van de woningen relatief duur is, maakt deze combinatie van waarden voor de wijk dat we adviseren de woningen te behouden en differentiatie in de woningvoorraad in andere gebieden te zoeken. Bij de verduurzaming van de cultuurhistorische woningvoorraad blijft het mogelijk om woningen aan de Tellegenlaan – met behoud van de karakteristieke voorgevels - uitgebreider te verbouwen om ze passend te maken aan de hedendaagse woonwensen. Daarnaast kunnen woningen worden uitgepand als er eisen aan behoud van cultuurhistorische uitstraling worden vastgelegd. Onderzocht dient te worden of het hiervoor wenselijk is om de gevels als monumentaal te bestempelen.

De openbare ruimte wordt op plekken klimaatadaptiever en aantrekkelijker door de inrichting terug te brengen naar het originele ontwerp.

Interventies - korte termijn

- Verduurzaming woningen. Met de mogelijkheid voor groot onderhoud aan de woningen aan de Tellegenlaan. Onderzoeken of er bij groot onderhoud extra aandacht kan zijn voor uitstraling, detaillering en cultuurhistorische waarde.
- Uitpanden woningen mogelijk met eisen aan behoud van cultuurhistorische uitstraling. Verkoop alleen aan kopers die aantoonbaar middelen hebben om de woningen op te knappen en te verduurzamen.
- Herinrichting straten met verouderd asfalt. Terugbrengen klinkerbestrating en originele bomenstructuur.
- Uitvoering inbreidingsplan Vivare westkant Wilhelminaweg.

Interventies - middellange termijn

- Tellegenlaan opwaarderen tot groene verbinder (zie 'wijkstraten' hiervoor).



Kansen voor cultuurhistorische woningen aan een wijkstraat



Eerder verduurzaamde cultuurhistorische woningen

Deelgebied 3 Oostrand Stenfert

Nu

Hoofdkenmerken deelgebied 3:

Zelfredzaamheid	Betrokkenheid	Verbondenheid	
Gemeenschapszin			
Zorgen ondersteuning	Onderwijs	Bewoners participatie	Activiteiten
Sociaal-maatschappelijke ondersteuning			
Koop-huur verhoudig	Prijsklasse sociale huur	Parkeerbeleid	
Verkeersbeleid	Energie-en warmtetransitie	Klimaatadaptief	Natuurinclusief
Ruimtelijke beleid			
Groene ruimte	Goed bereikbaar	Veilig en overzichtelijk	Divers voorzieningen aanbod
Divers woningaanbod	Kwaliteit in openbare ruimte	Fiets-en loopvriendelijk	Esthetisch aantrekkelijk
Ruimtelijke fundering			

De Oostrand van de wijk is een enigszins achtergebleven en anonieme zone van de wijk. In de omgeving van de Monseigneur Doctor Nolensstraat gaat de leefbaarheid de afgelopen jaren verder achteruit, ondanks verduurzaming van woningen ten westen van deze straat. 16 eengezinswoningen aan de oostzijde moeten nog worden verduurzaamd. Deze woningen liggen op dit moment ingesloten tussen het spoor en de Geitenbergweg.

Meer naar het zuiden van de Oostrand staan rondom de speeltuin aan de Doctor de Visserstraat 32 eengezinswoningen die inmiddels in voorbereiding zijn om te verduurzamen. De speeltuin is verouderd en de brede asfaltstraten zorgen voor hittestress en problemen met waterberging. Aan de zuidzijde van deze plek is een particulier initiatief voor woningbouw op het perceel Spankerenseweg 67 ingediend.

Middenin de Oostrand staat de kerk Evangelische Gemeente Dieren. Het is een anonieme plek die niet verbonden is met de straten in de wijk en het aangrenzende parkje. Het parkje ligt net als de kerk relatief afgesloten en wordt voornamelijk

als hondenuitlaatplek gebruikt. Het parkje wordt deels afgezonderd van de wijk door de positionering van de woonwagens. De inpassing en uitstraling van de woonwagens is op dit moment niet optimaal. Gemeentebreed is er een behoefte aan extra plekken voor woonwagens.

Straks

Aan de Monseigneur Doctor Nolenstraat worden woningen verduurzaamd en/of kunnen enkele meergezinswoningen worden toegevoegd door sloop-nieuwbouw aan de Geitenbergweg. Vanwege de ligging aan de doorgaande Geitenbergweg ligt hier een ruimtelijke kans om de entree van Stenfert te markeren met een steviger woonprogramma.

Aan de Doctor de Visserstraat is de openbare ruimte inclusief speeltuin klimaatadaptiever en aantrekkelijker ingericht tot een natuurlijke speelplek met waterberging. De kwalitatieve en ruimte openbare ruimte biedt hier kansen om bij een volgende verbeteronde bestaande woningen te vervangen door ongeveer 75 meergezinswoningen. Zo ontstaat een nieuw buurtpark waar meer mensen aan een fijne groene plek wonen en klimaatadaptatie, spelen en ontmoeten hand in hand gaan. In het verlengde van de nieuwe groene verbinder Van der Duyn van Maasdamstraat wordt het parkje samen met bewoners heringericht, waarbij waterberging en het toevoegen van biodivers groen leidend zijn.

Ook de kerk heeft hierna meer een gezicht naar de wijk en het park. De ontwikkelingen aan de Doctor de Visserstraat, Van der Duyn van Maasdamstraat, Hupkes terrein (zie hierna) en het parkje zijn aanleiding om keuzes te maken over de toekomst van de woonwagens op deze plek. Uitbreiding is mogelijk met voorwaarden voor een goede ruimtelijke inpassing. Eventuele verhuizing van de woonwagens biedt kansen om extra groen en/of woningen toe te voegen.

Hupkes terrein

Ontwikkelingen op het Hupkesterrein verdienen aandacht in relatie tot Stenfert zodra plannen hier concreet worden. Met name de aansluiting op Stenfert verdient aandacht. Het potentieel verdwijnen van de geluidscontouren maakt het mogelijk kansrijk om met extra woningen de verbinding te

maken. De planvorming op het Hupkesterrein valt buiten deze visie.

Interventies - korte termijn

- Verduurzaming en/of bouw nieuwe meergezinswoningen aan de oostzijde van de Monseigneur Doctor Nolenstraat. Bij eventuele bouw van nieuwe woningen kunnen er voor de 16 eengezinswoningen een vergelijkbaar aantal nieuwe eengezinswoningen en een kleine tien meergezinswoningen worden toegevoegd.
- Herinrichting speeltuin en openbare ruimte Doctor de Visserstraat tot multifunctionele groenzone voor klimaatadaptatie, biodivers groen en speelplekken.
- Versterking park aan het einde van de Van der Duyn van Maasdamstraat.
- Aanpassen streefhuren voor minder kwetsbare instroom.
- Onderzoeken of verduurzamingsplannen voor Doctor de Visserstraat gecombineerd kunnen worden met initiatief Spankerenseweg. Dit is kansrijk om extra woningen en kwaliteit in de openbare ruimte toe te voegen.

Interventies - middellange termijn

- Onderzoek toekomstige bestemming locatie woonwagens.

Interventies - lange termijn

- Bouw meergezinswoningen aan de Doctor de Visserstraat bij volgende verbeterronde. Verkenningen laten zien dat hier de volgende variatie in de woningvoorraad kan worden bereikt:
 - Huidig: 32 eengezinswoningen
 - Straks mogelijk: ongeveer 75 meergezinswoningen



Kansen voor klimaatadaptatie als speels element in de wijk



Kansen om te wonen aan een meer collectieve openbare ruimte

Deelgebied 4

Wonen langs de Lindelaan

Nu

Hoofdkenmerken deelgebied 4:

Zelfredzaamheid	Betrokkenheid	Verbondenheid	
Gemeenschapszin			
Zorgen ondersteuning	Onderwijs	Bewoners participatie	Activiteiten
Sociaal-maatschappelijke ondersteuning			
Koop-huur verhouding	Prikklassie sociale huur	Parkeerbeleid	
Verkeersbeleid	Energie- en warmtetransitie	Klimaatadaptief	Natuurofusief
Ruimtelijke beleid			
Groene ruimte	Goed bereikbaar	Veilig en overzichtelijk	Divers voorzieningen aanbod
Divers woningaanbod	Kwaliteit in openbare ruimte	Fiets- en loopvriendelijk	Esthetisch aantrekkelijk
Ruimtelijke fundering			

De Lindelaan wordt ervaren als een harde grens die de wijk in tweeën deelt. Bewoners wonen 'links of rechts' van de Lindelaan. Veel bewoners, bezoekers en passanten komen de wijk in of zien Stenfert vanaf de Lindelaan, vaak vanuit de auto. Langs de Lindelaan en met name langs het winkelcentrum wordt nu het stenige, verouderde en naar binnen gekeerde Stenfert getoond. De Lindelaan mist door de grote parkeervelden aan het winkelcentrum en de lage anonieme woningen langszij de herkenbaarheid en uitstraling van een centrale hoofdstraat van de wijk.

Straks

Aan de oostzijde van de Lindelaan blijven woningen in eerste instantie bestaan, met als optie om streefhuren aan te passen en kwetsbare instroom te beperken. Aan de westkant blijven de cultuurhistorische woningen een gezicht geven aan de straat. De herinrichting van de Lindelaan (sleutelproject Wijkstraten) wordt vooral versterkt door nieuwe onderscheidende woningbouw op de parkeervelden van winkelcentrum Calluna. Met meerlaagse woningbouw langs de Lindelaan wordt het centrale karakter van de heringerichte straat versterkt en zijn er altijd mensen en sociale ogen aanwezig

die toezien, spelen, bewegen en elkaar ontmoeten. Woningen worden toegevoegd aan het winkelcentrum, zodat hier een nieuwe verbinding met de wijk ontstaat. Daarnaast kunnen hier woningen worden toegevoegd zonder woningen te slopen. Ter hoogte van de Geitenbergweg kunnen nieuwe woningen op termijn voor een nieuwe entree tot de wijk zorgen. Langs de hele Lindelaan maken nieuwe meergezinswoningen op termijn het karakter van een centrale hoofdstraat compleet.

Interventies - korte termijn

- Herinrichting Lindelaan (zie sleutelproject Wijkstraten).
- Aanpassen streefhuren om instroom te sturen.
- In het visietraject voor Calluna wordt onderzocht hoe het huidige winkelcentrum en de aansluiting op de wijk kan worden versterkt. Het toevoegen van woningen is daarbij een van de doelstellingen.

Interventies - middellange termijn

- Een langdurige gerichte aanpak van woonblokken door nieuwe meergezinswoningen tot drie lagen hoog toe te voegen langs de Lindelaan.
- Bouw nieuwe meergezinswoningen als nieuwe entree van de wijk tussen 't Sterrenbos en de Geitenbergweg. Hier ligt de mogelijkheid om huidige woningen op korte termijn te verduurzamen en pas op langere termijn te vervangen.



Parkeervelden vormen een barrière tussen Stenfert en het winkelcentrum



Kansen om de Lindelaan met andere woningen nieuwe uitstraling te geven



Kansen om met nieuwe woningen op de parkeervelden meer verbinding met de wijk te maken

Deelgebied 5 Hart Stenfert Oost

Nu

Hoofdkenmerken deelgebied 5:

Zelfredzaamheid	Betrokkenheid	Verbondenheid	
Gemeenschapszin			
Zorg en ondersteuning	Onderwijs	Bewoners participatie	Activiteiten
Sociaal-maatschappelijke ondersteuning			
Koop-huur verhoudig	Prijsklasse sociale huur	Parkeerbeleid	
Verkeersbeleid	Energie- en warmtetransitie	Klimaatadaptief	Natuurinclusief
Ruimtelijke beleid			
Groene ruimte	Goed bereikbaar	Veilig en overzichtelijk	Divers voorzieningen aanbod
Divers woningaanbod	Kwaliteit in openbare ruimte	Fiets- en loopvriendelijk	Esthetisch aantrekkelijk
Ruimtelijke fundering			

In het oostelijke deel van Stenfert zijn woningen de afgelopen jaren verduurzaamd. De woonkwaliteit is toegenomen, maar de leefbaarheid neemt hier de laatste jaren af. De kwetsbare bewonerssamenstelling is hetzelfde gebleven in dit deel van de wijk. Rondom de groenstrook aan de Van der Duyn van Maasdamstraat zijn diverse ondernemers en organisaties gehuisvest in individuele panden of het Duynhuis. Vanuit pand 31 worden diverse activiteiten en bijeenkomsten voor de wijk georganiseerd.

Straks

Met de komst van het groene ommetje en de wijkstraten is de openbare ruimte in dit oostelijke deel van de wijk versterkt. De bestaande groenstrook aan de Van der Duyn van Maasdamstraat groeit hiermee uit tot nieuw park. De auto staat minder centraal door het parkeren binnen de bouwblokken op te lossen en er is minder hittestress en wateroverlast door het toevoegen van groen. Het Duynhuis is uitgebreid of getransformeerd (zie 'Sterke Voorzieningen') en beter verbonden met het nieuwe park. Bovenop deze fysieke verbeteringen worden streefhuren aangepast om een gezondere bewonerssamenstelling te creëren in dit

gebied. Zodra woningen op de lange termijn opnieuw aan verbetering toe zijn, ontstaan hier kansen om nieuwe en extra woningen toe te voegen aan de wijk en om het nieuwe park en de wijk in brede zin verder te versterken.

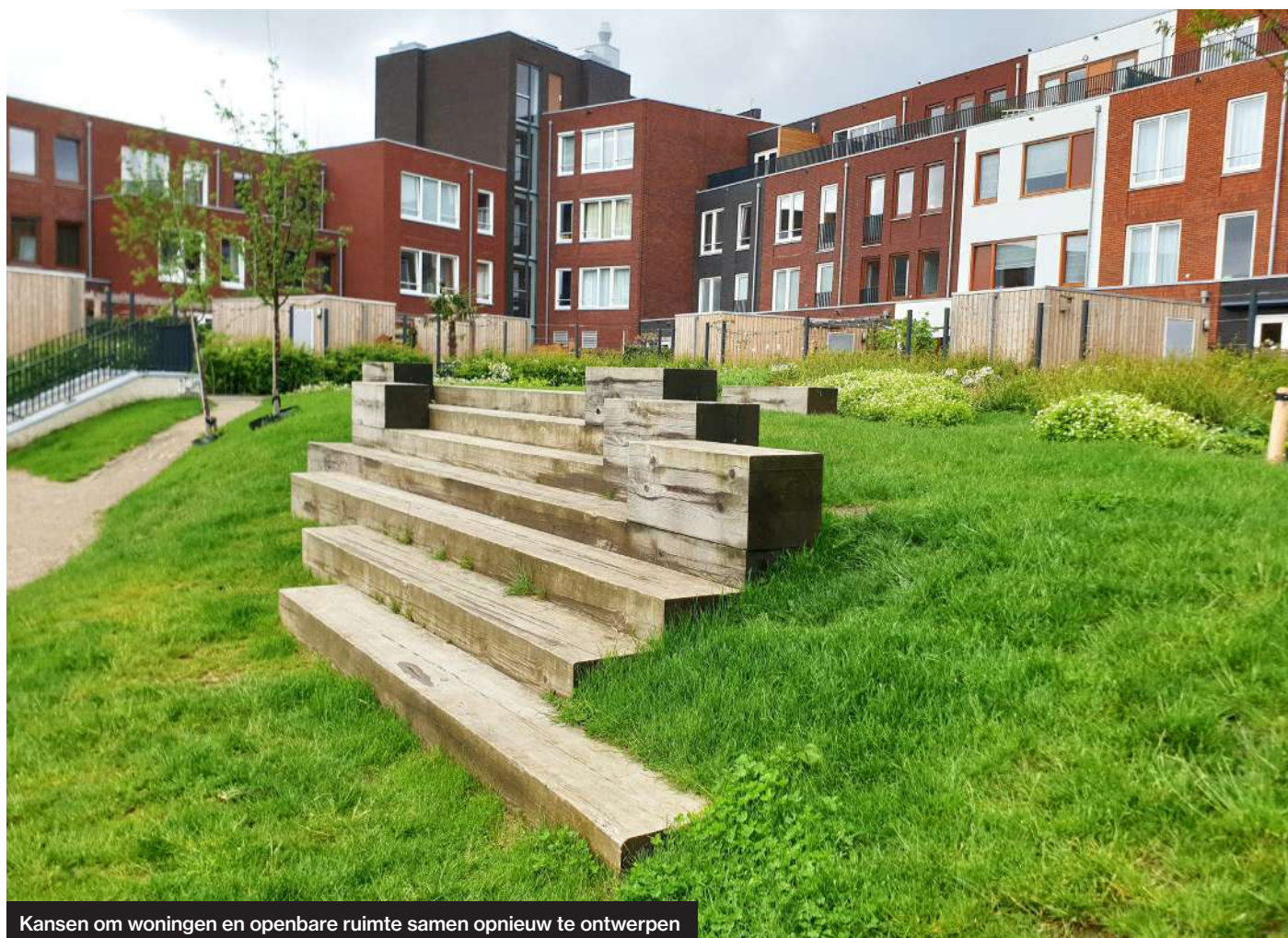
Interventies - middellange termijn

- Uitbreiding of transformatie Duynhuis vanuit sleutelproject (sterke voorzieningen)

Interventies - lange termijn

- Geen uitpondstrategie voor het centrale deel, wel ruimte voor aanpassingen in prijsklassebeleid.
- Bouw nieuwe woningen en woonvormen voor verdere differentiatie en versterking van het nieuwe park.





Deelgebied 6 Kleinschalig verbeteren

Nu

Hoofdkenmerken deelgebied 6:

Zelfredzaamheid	Betrokkenheid	Verbondenheid	
Gemeenschapszin			
Zorgen ondersteuning	Onderwijs	Bewoners participatie	Activiteiten
Sociaal-maatschappelijke ondersteuning			
Koop-huur verhouding	Prijsklasse sociale huur	Parkeerbeleid	
Verkeersbeleid	Energie- en warmtetransitie	Klimaatadaptief	Natuuinclusief
Ruimtelijke beleid			
Groene ruimte	Goed bereikbaar	Veilig en overzichtelijk	Divers voorzieningen aanbod
Divers woningaanbod	Kwaliteit in openbare ruimte	Fiets- en loopvriendelijk	Esthetisch aantrekkelijk
Ruimtelijke fundering			

Het laatste deelgebied geldt in zekere zin als het overige deel van de wijk. Hier is geen urgentie voor grootschalig fysiek ingrijpen. Wel is dit deel een typische buurt in Stenfert met de eerder beschreven problematiek. Sociale problematiek komt hier echter sterker voort uit de bewonerssamenstelling dan fysieke problematiek. Zo zijn de woningen in een deel van dit gebied eerder al verduurzaamd, maar is de algemene leefbaarheid - met name in het noordelijke deel - niet vooruit gegaan. Opvallend is verder dat de openbare ruimte in dit deel van de wijk erg eentonig is, veelal bestaat uit dezelfde geasfalteerde straten met gebrekkig onderhoud en daardoor variatie en speel- en ontmoetingsfuncties mist.

Straks

In deelgebied zes is geen fysieke aanleiding om in te grijpen in de woningvoorraad. Hier wordt de kwetsbare instroom en bewonerssamenstelling verbeterd door gericht prijsklassebeleid en uitponden van woningen. De openbare ruimte is beperkt voor grote veranderingen. Hier worden slimme treintjes gemaakt door op plekken het parkeren naar de binnenkant/achterzijde van woonblokken te brengen en op plekken de straat éénrichtingsverkeer te maken.

Vervolgens kan de openbare ruimte met de ruimtewinst heringericht worden met meer ruimte voor groen, fietsen, wandelen en ontmoeten. Voor een deel van dit deelgebied biedt de rioleringsopgave kansen om hier op korte termijn al mee aan de slag te gaan.

Interventies - korte termijn

- Uitponden, aanpassen huurklasse
- Gericht uitponden en aanpassen van prijsklassen sociale huurwoningen
- Onderzoeken en opstellen parkeer- en verkeerstrategie
- Benutten rioleringsopgave voor uitrollen parkeer- en verkeerstrategie, plus herinrichting openbare ruimte

Interventies - middellange termijn

- Verder uitrollen parkeer- en verkeerstrategie, gevolgd door herinrichting openbare ruimte deel, wel ruimte voor aanpassingen in prijsklassebeleid.



Veel dezelfde stenige straten



Smalle straten maken het moeilijk om ruimte te winnen



Kansen om ruimte te winnen voor groen, fietsen en wandelen



Kansen om anders om te gaan met straatinrichting

Ondersteunende (beleids) maatregelen

Naast ruimtelijke ingrepen zijn er ondersteunende (beleids)maatregelen nodig. Deze maatregelen bestaan uit onderzoeken en het opstellen van strategieën en uitgangspunten die ruimtelijke ingrepen versterken of voorwaardelijk zijn voor de uitvoering. We adviseren de volgende maatregelen.

Woningbouw- en verhuurplan (uitpondplan en prijsklasse)

In de ontwikkelvisie zijn voorstellen gedaan voor verduurzaming, renovatie en sloop-nieuwbouw en zijn delen van de wijk aangewezen waar woningen uitgepond kunnen worden. Deze maatregelen vragen om ondersteunend plan met daarin:

- Prijsklasse beleid sociale huurwoningen bij verduurzaming.
- Uitpondbeleid: op onderstaande kaart is weergegeven welke woningen in potentie uitgepond kunnen worden om meer variatie in bewonerssamenstelling op gang te brengen, zonder toekomstige ontwikkelingen in de weg te staan. Dit gebied bevat één van de aandachtsgebieden uit de sociale analyse, maar verschilt in de aanpak door inzet op beleidsmaatregelen in plaats van gerichte fysieke maatregelen. Een ondersteunend plan is nodig waarin wordt vastgesteld welke blokken en rijen woningen wel of niet in aanmerking komen.
- Programmering nieuwbouw: welke verhouding betaalbaar (sociale en lage middenhuur), middenhuur, betaalbare en middeldure koop bij nieuwbouwprojecten?

Woningen geschikt voor uitponden



Parkeer- en verkeersonderzoek

Ruimte voor het ommetje wordt gecreëerd door ander materiaalgebruik en door verkeers- en parkeermaatregelen die minder ruimte in beslag nemen. Zo worden geasfalteerde wegen waar mogelijk vervangen door klinkers en worden meerdere straten opgewaardeerd tot éénrichtingsstraat. Parkeren wordt vaker opgelost in de bouwblokken zodat de openbare ruimte meer het collectieve domein voor spelen, bewegen en ontmoeten wordt. Deze ingrepen brengen grote veranderingen met zich mee in de wijk.

Een parkeer- en verkeersonderzoek is nodig om te onderzoeken wat de toekomstige parkeerbehoefte is en waar parkeren naar de achterkant van woningen kan. Op het gebied van mobiliteit is het nodig te onderzoeken waar straten opgewaardeerd kunnen worden naar éénrichtingsstraten, met aandacht voor verkeersveiligheid.

Onderzoek kosten en opbrengsten verduurzaming en renovatie cultuurhistorische woningen

In deelgebied 2 is geadviseerd om cultuurhistorische woningen vanuit diverse overwegingen en toegevoegde waarde aan de wijk te verduurzamen en te renoveren. Met name de detaillering is een kostenpost in het verduurzamen en renoveren. Vanuit financieel en bouwkundig oogpunt is een onderzoek nodig naar de kosten en mogelijkheden om behoud van de woningen mogelijk te maken. Daarbij kunnen ook opbrengsten worden meegenomen door woningen langs de Telegenlaan met behoud van de gevel te renoveren en naar een hogere huurprijsklasse te brengen en door andere cultuurhistorische woningen voor- of na verduurzaming uit te ponden met afspraken over behoud van de esthetische waarde.

Overkoepelende visie op groen, groenstructuren en klimaatadaptatie

Het toevoegen van biodivers groen, nieuwe groenstructuren zoals buurtparken en klimaat adaptieve maatregelen zijn cruciaal om Stenfert op sociaal, fysiek en ecologisch vlak toekomstbestendig te maken. In de ontwikkelvisie zijn op hoofdlijnen maatregelen voorgesteld. Het implementeren van deze maatregelen vraagt om het opzetten van een overkoepelende maatwerk strategie voor Stenfert. Hierin staan beleidsuitgangspunten

en ontwerprichtlijnen die gaan over groenpercentage, richtlijnen voor het versterken van biodiversiteit en schaduw (beplanting en verbindingen), waterbeheer en -huishouding (zoals wadi's, regenwateropvang en groene daken), financiering en fasering.

Energie en warmtetransitie aanhaken

In de gemeente Rheden wordt volop gewerkt aan de energie- en warmtetransitie in woonwijken. Onderdeel hiervan is het verduurzamen van woningen tot minimaal Label D volgens de nationale prestatieafspraken. Voor de hele wijk is er daarnaast nog een bredere opgave om de transitie te maken naar alternatieve warmtebronnen en elektrificatie van gebouwen en auto's.

Inpassen en benutten rioleringsopgave

In Dieren staan delen van de wijk gepland om de riolering te vervangen en/of te onderhouden (relinen). Met name in sleutelgebied 1 zijn er structurele aanpassingen in de stedenbouwkundige opzet voorgesteld. De rioleringsopgave kan hier op aan worden gehaakt.

Afstemming ontwikkelplan winkelcentrum Calluna

Voor het winkelcentrum Calluna wordt in 2024/2025 een ontwikkelplan opgesteld. In en rondom het winkelcentrum ligt potentie om extra woningen toe te voegen en het voorzieningenprofiel te versterken. Dit biedt ook voor Stenfert kansen om fysiek een betere aansluiting op de wijk te maken, maar ook door de bewonerssamenstelling in en rondom Stenfert verder te versterken en meer wisselwerking tussen voorzieningen in de wijk en in Calluna te realiseren.

Uitvoeringskracht Ontwikkelvisie

Voor een gecoördineerde uitvoering en voldoende samenhang tussen de inzet van gemeente, Vivare en Incluzio en de samenwerking met bewoners en organisaties in de wijk, is het wenselijk om vanuit de gemeente een wijkmanager of Omgevingsmanager aan te stellen. Deze persoon overziet de uitvoering vanuit de IWA en de ruimtelijke ontwikkelvisie integraal ten opzichte van de meer project- en beleidsgerichte bestaande inzet vanuit de gemeente. Zo kan voldoende verbinding tussen de verschillende projecten worden gewaarborgd in een periode waarin er veel staat te gebeuren in de wijk.



Een overkoepelende visie voor lokale biodiversiteit

4 – Aan de slag!

Zoals eerder beschreven in onze aanpak: niet alles kan en hoeft tegelijk. We adviseren een gefaseerde aanpak die uitgaat van twee principes: 1) start met een aantal kleinschalige maatregelen (quick wins) met snel zichtbaar resultaat. In het eerste hoofdstuk zijn concrete wensen en ideeën van bewoners uiteengezet. Uitvoering hiervan zorgt voor betrokkenheid en zichtbare positieve verandering. 2) Start waar de urgentie ligt. De opgave in Stenfert vraagt om structurele verbetering vanaf het begin.

- Bestaande groenplekken activeren
- Placemaking 't Sterrenbos

Sleutelprojecten:

- Groene ommetje
- Wijkstraten (Lindelaan, Geitenbergweg, Van der Duyn van Maasdamstraat)
- Voorzieningen (Kindcentrum Robin, 't Sterrenbos, Calluna)

Deelgebieden:

- Deelgebied 1
- Deelgebied 2
- Deelgebied 4 (Calluna)
- Deelgebied 6

Quick Wins
2024/2025

Fase 1
2025-2030

Sleutelprojecten:

- Wijkstraten (Tellegenlaan)
- Voorzieningen (lokale ondernemers, Duynhuis)

Deelgebieden:

- Deelgebied 3 (woningen Monseigneur Doctor Nolenstraat, Woonwagens)
- Deelgebied 4 (Lindelaan)

Deelgebieden:

- Deelgebied 3 (omgeving dr. De Visserstraat)
- Deelgebied 4: woningen noordzijde 't Sterrenbos
- Deelgebied 5

**Fase 2
2030-2035**

**Fase 3
na 2035**

Adviesrapport

Dit adviesrapport is opgesteld door INBO. In opdracht van gemeente Rheden en woningcorporatie Vivare. In het kader van de Integrale Wijkaanpak Stenfert worden de uitkomsten en adviezen in dit rapport samen met bewoners en partners in de wijk verder uitgewerkt. Het rapport is geen definitief plan en aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.

Wilco van Oosten

wilco.vanoosten@inbo.com

Randy Bloeme

randy.bloeme@inbo.com

inbo.com