

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Ontwerp-omgevingsprogramma Wechelerhoek

Notagegevens

Bestuursorgaan : B-en-W 9-07-2024
Notanummer : 2024-578
Datum : 9-07-2024
Programma : 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,

Bijlage(n) :

Parafering

03-07-2024: Wethouder03-07-2024: Programmamanager

Agendering

* 03-07-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

* 04-07-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

9-07-2024

B & W d.d.: 9-07-2024

Besluit

1. Het ontwerp-omgevingsprogramma Wechelerhoek vast te stellen
2. Het ontwerp-omgevingsprogramma Wechelerhoek voor een periode van zes weken ter inzage te leggen

De nota en het besluit openbaar te maken

Inleiding

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd in stad en dorpen. Om een goed antwoord te kunnen geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt, en om potentiële ontwikkellocaties vast te kunnen stellen, is het proces 'Deventer Bouwt' (voorheen Wonen-Ruimte-Stad) opgezet. Voor het proces 'Deventer Bouwt' is een routekaart opgesteld waarin de ambitie voor woningbouw op de langere termijn (tot 2035) is vastgelegd. In de routekaart wordt beschreven welke keuzes er te maken zijn en wat daarbij de kansen en consequenties zijn. De raad heeft de routekaart in december 2021 vastgesteld.

Het gebied Wechelerhoek is door de raad als zoekgebied gedefinieerd. Fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is in mei 2023 afgerond. De raad heeft in mei 2023 verschillende aanbevelingen onderschreven. Een van deze aanbevelingen was om een verkenning uit te voeren naar de vraag of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad. Deze verkenning is uitgevoerd en in december 2023 aan het college voorgelegd. Het college heeft de Verkenning vastgesteld en opdracht gegeven een omgevingsprogramma voor de Wechelerhoek op te stellen. Het concept-omgevingsprogramma is op 23 april 2024 vastgesteld door het college. Op 19 juni 2024 heeft de raad ingestemd met het concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek. Nu de raad heeft ingestemd kan het college een besluit nemen over

het ontwerp-omgevingsprogramma. Het ontwerp-omgevingsprogramma dat nu voorligt is gelijk aan het concept-omgevingsprogramma waarover het college eerder heeft besloten.

Het ontwerp-omgevingsprogramma is globaal van karakter. Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de middellange termijn tot de periode 2028 - 2035. Het Omgevingsprogramma bevat de globale doelstellingen voor het ontwikkelen van het gebied Wechelerhoek. In het programma worden fysieke, maatschappelijke en enkele economische ambities geformuleerd. Er worden in het omgevingsprogramma nog geen specifieke ambities benoemd. Het programma beperkt zich tot het aanwijzen van de verkleuring van het gebied. In de fase na vaststelling van het omgevingsprogramma kan besloten worden welke specifieke ambities gerealiseerd kunnen worden bij ontwikkeling van de Wechelerhoek. Daarmee ontstaat er ruimte om keuzes tegen elkaar af te kunnen afwegen. Het doel van het omgevingsprogramma Wechelerhoek is om het gebied te ontwikkelen naar een gebied met stedelijke voorzieningen en 1.200 tot 1.600 woningen.

Om te kunnen onderzoeken of de Wechelerhoek kansrijk is als één van de locaties om een deel van de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren is op een aantal percelen in de Wechelerhoek op 29 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd. Met vestiging van het voorkeursrecht wordt grondspeculatie voorkomen. Hierdoor houdt de gemeente de regie op mogelijke ontwikkeling van het gebied. De vestiging van het voorkeursrecht geldt voor een periode van 3 jaar waarna deze van rechtswege verloopt indien er geen omgevingsprogramma is vastgesteld. Wanneer een omgevingsprogramma wordt vastgesteld door uw college voor 29 september 2024 wordt daarmee het voorkeursrecht voor 3 jaar bestendigd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit voorstel wordt gevraagd het ontwerp-omgevingsprogramma vast te stellen en deze voor 6 weken ter inzage te leggen op grond van de gemeentelijke participatieverordening. Na afloop van deze termijn zal het definitief-omgevingsprogramma opgesteld worden en aan uw college aangeboden worden voor besluitvorming. De inzagetermijn overlapt gedeeltelijk met de vakantieperiode. In verband met het aflopen van het voorkeursrecht is het niet mogelijk het ontwerp-omgevingsprogramma op een ander moment ter inzage te leggen.

Indien het omgevingsprogramma in september 2024 door uw college wordt vastgesteld wordt het gevestigde voorkeursrecht op de gronden in de Wechelerhoek met 3 jaar verlengd. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om haar positie ten aanzien van een voornemen tot een ontwikkeling van het gebied verder te verkennen en vorm te geven. Door verlenging van het voorkeursrecht houdt de gemeente regie op de ontwikkeling van het gebied. Ook indien de gemeente niet tot aankoop van de betrokken percelen over wenst te gaan, zit gemeente aan de onderhandelingstafel waarbij zij een regierol kan vervullen. Door het vaststellen van een omgevingsprogramma kunnen er naar verwachting ca. 1.200 - 1.600 woningen toegevoegd worden aan de zachte planvoorraad voor ontwikkeling voor de middellange termijn (vanaf ca. 2028).

Kader

- * Omgevingswet
- * Woonvisie 2018
- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen!' (inclusief routekaarten Wonen-Ruimte-Stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- * Woonzorgvisie (2022)

- * Consulterende raadsmededeling Wonen-Ruimte-Stad, Fase 2 (31 mei 2023)
- * Voorbereidingskrediet Wechelerhoek (2023-593)
- * Verkenning Wechelerhoek (2023-1190)
- * Concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek (2024-293)
- * Consulterende raadstafel Deventer Bouwt, Fase 3 (1e sessie, 5 juni 2024)

Betrokken partijen en participatie

- * In fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is reeds geparticipeerd op de vraag voor welke doelgroepen er gebouwd dient te worden en met welke kwaliteiten rekening gehouden moet worden bij de keuzes en afwegingen voor nieuwe woningbouwlocaties.
- * In fase 3 van het proces 'Deventer Bouwt' is door middel van participatie verkent welke kansen en dilemma's er zijn. In het tussenproduct is verbeeld en beschreven welke combinatie van groeiscenario's het meest geschikt is om tijdig passende woonmilieus voor de woningbouwopgave van de stad Deventer te kunnen aanbieden. Het tussenproduct is in mei 2024 aan de raad gepresenteerd in een technische sessie en op 5 juni consulterend besproken in een 1e raadsessie. Een 2e consulterende sessie is in juli 2024 gepland.
- * Om tot een omgevingsprogramma Wechelerhoek te kunnen komen heeft afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke organisatie.
- * Om tot een omgevingsprogramma Wechelerhoek te kunnen komen heeft er participatie plaatsgevonden met externe stakeholders waaronder collega-overheden, adviesinstanties en (maatschappelijke) organisaties, waaronder Netwerk Schalkhaar en jongeren-netwerken. Ook enkele bewoners uit Schalkhaar hebben aan de participatie deelgenomen. In het omgevingsprogramma wordt de participatie en de opgehaalde input beschreven. Betrokkenen hebben op het betrokkenheidsniveau van meedenken hun wensen en zorgen ingebracht. Zo zijn verschillende belangen en perspectieven op tafel gekomen.
- * De eigenaren in het gebied zijn geïnformeerd over het collegebesluit om een omgevingsprogramma te laten opstellen en zijn betrokken in het proces om te komen tot een vastgesteld omgevingsprogramma.

Toelichting op participatiebeleid

Argumenten voor en tegen

Het doel van het omgevingsprogramma Wechelerhoek is om het gebied te ontwikkelen naar een gebied met stedelijke voorzieningen en wonen. Daarbij is het doel om de daadwerkelijke ontwikkeling te starten vanaf 2028 met de start bouw van de eerste ontwikkelingen. Door het vaststellen van een omgevingsprogramma voor de locatie Wechelerhoek kunnen er naar verwachting ca. 1.200 - 1.600 woningen toegevoegd worden aan de zachte planvoorraad voor ontwikkeling voor de middellange termijn (vanaf ca. 2028). Met het vaststellen van een programma wordt het voorkeursrecht verlengd voor een periode van drie jaar. In die periode kan de gemeente haar plannen verder uitwerken. Indien het voorkeursrecht verloopt verliest de gemeente haar regierol op de ontwikkeling van het gebied.

Voor

Indien een omgevingsprogramma uiterlijk in september 2024 wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht in Wechelerhoek bestendigd voor een periode 3 jaar. Vervolgens kan daarna gewerkt worden aan een verdere uitwerking van de plannen. Het programma is een tussenstap om te komen tot een ontwikkeling van het gebied. Het is een middel om de ontwikkeling verder vorm te geven. Met het vaststellen van het programma wordt het gebied toegevoegd aan de zachte planvoorraad van Deventer, waarmee uiteindelijk invulling gegeven kan worden aan een

de woningbouwopgave vanaf de periode 2028. Als de gronden in de Wechelerhoek worden ontwikkeld voor woningbouw ontstaan er ook kansen voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone.

Het mogelijk vaststellen van het programma is een volgende stap richting toekomstige ontwikkeling in het gebied ten behoeve van wonen en voorzieningen. Deze transformatie in het buitengebied is niet in lijn met de Omgevingsvisie 2019 maar is wel aangewezen als een van de zoeklocaties, er is een voorkeursrecht gevestigd, de raad heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning en de raad heeft een richtinggevend besluit genomen over het concept-omgevingsprogramma.

Met een besluit van de raad over het concept-omgevingsprogramma kan uw college een afgewogen besluit nemen over het omgevingsprogramma, omdat het programma afwijkt van de Omgevingsvisie 2019.

Tegen

Uit de financiële verkenning (nota 2023-1190) is duidelijk geworden dat woningbouw in de Wechelerhoek substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt. De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren zoals het te realiseren woonmilieu, de prijscategorieën waarbinnen de woningen moeten vallen en de parkeeroplossingen in het gebied. Dat zal nader worden uitgewerkt in vervolgplannen.

Het mogelijk vaststellen van het programma is een volgende stap richting toekomstige ontwikkeling in het gebied ten behoeve van wonen en voorzieningen. Deze transformatie in het buitengebied is niet in lijn met de Omgevingsvisie 2019 maar is wel aangewezen als één van de zoeklocaties, er is een voorkeursrecht gevestigd, de raad heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning en de raad heeft een richtinggevend besluit genomen over het concept-omgevingsprogramma.

Eigenaren en/of omwonenden in het gebied zullen mogelijk niet enthousiast reageren. Met eigenaren en omwonenden wordt geparticipeerd en met eigenaren zorgvuldig gecommuniceerd over de te volgen stappen en de eventuele gevolgen.

Financiële consequenties en dekking

Het vaststellen van het ontwerp-omgevingsprogramma Wechelerhoek heeft geen financiële consequenties. De huidige proceskosten worden gedekt uit het reeds beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet vanuit de begroting 2024. Deze is toereikend.

Vervolfase:

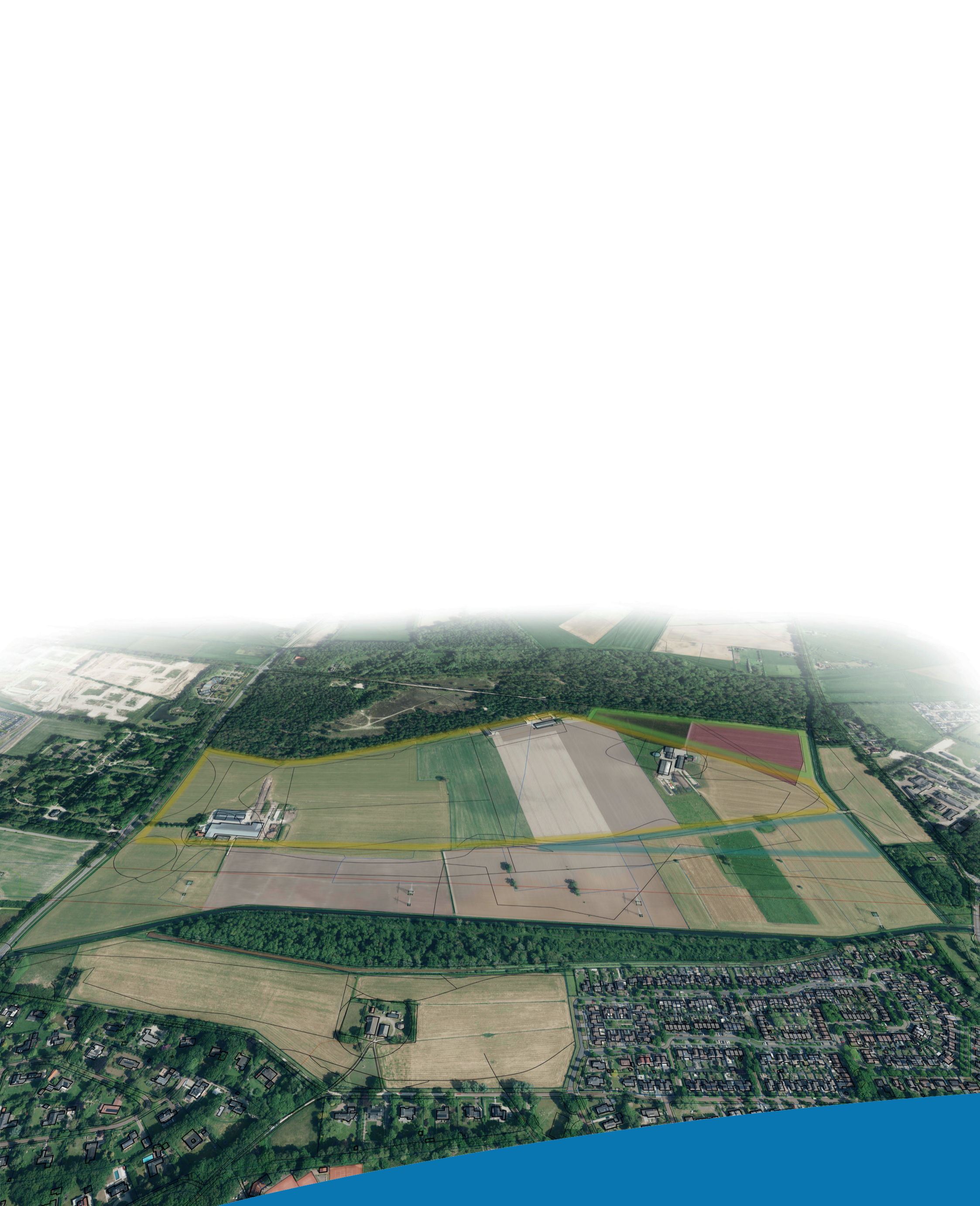
Indien positief wordt besloten over het programma door het college in september 2024 is het nodig om te komen tot een uitvoeringsstrategie en een Masterplan (inclusief bijkomende werkzaamheden). Hiervoor zijn aanvullende financiële middelen benodigd. Op basis van een plankostenscan wordt verwacht dat er voor 2025 en 2026 respectievelijk € 325.000 en € 85.000 nodig is als aanvullend voorbereidingskrediet. Deze middelen worden opgenomen in een mogelijke toekomstige grondexploitatie. Voorwaarde is dan wel dat de voorbereidingskosten binnen 5 jaar geleid moeten hebben tot een grondexploitatie. De raad heeft op 19 juni 2024 ingestemd met het gevraagde raadscrediet van € 410.000 voor 2025 en 2026.

Openbaarmaking en communicatie

De betrokken grondeigenaren zijn persoonlijk geïnformeerd over de uitkomsten van de participatieronde. Tevens worden ze geïnformeerd over het verloop van het proces.

Aanpak en uitvoering

- * Het ontwerp-omgevingsprogramma wordt op grond van de participatieverordening voor 6 weken ter inzage gelegd.
- * Na terinzagelegging zal het college gevraagd worden een definitief besluit te nemen over het omgevingsprogramma.
- * Na vaststelling van het omgevingsprogramma kunnen de plannen voor de Wechelerhoek verder worden vormgegeven. Pas dan worden stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt en voorgelegd.



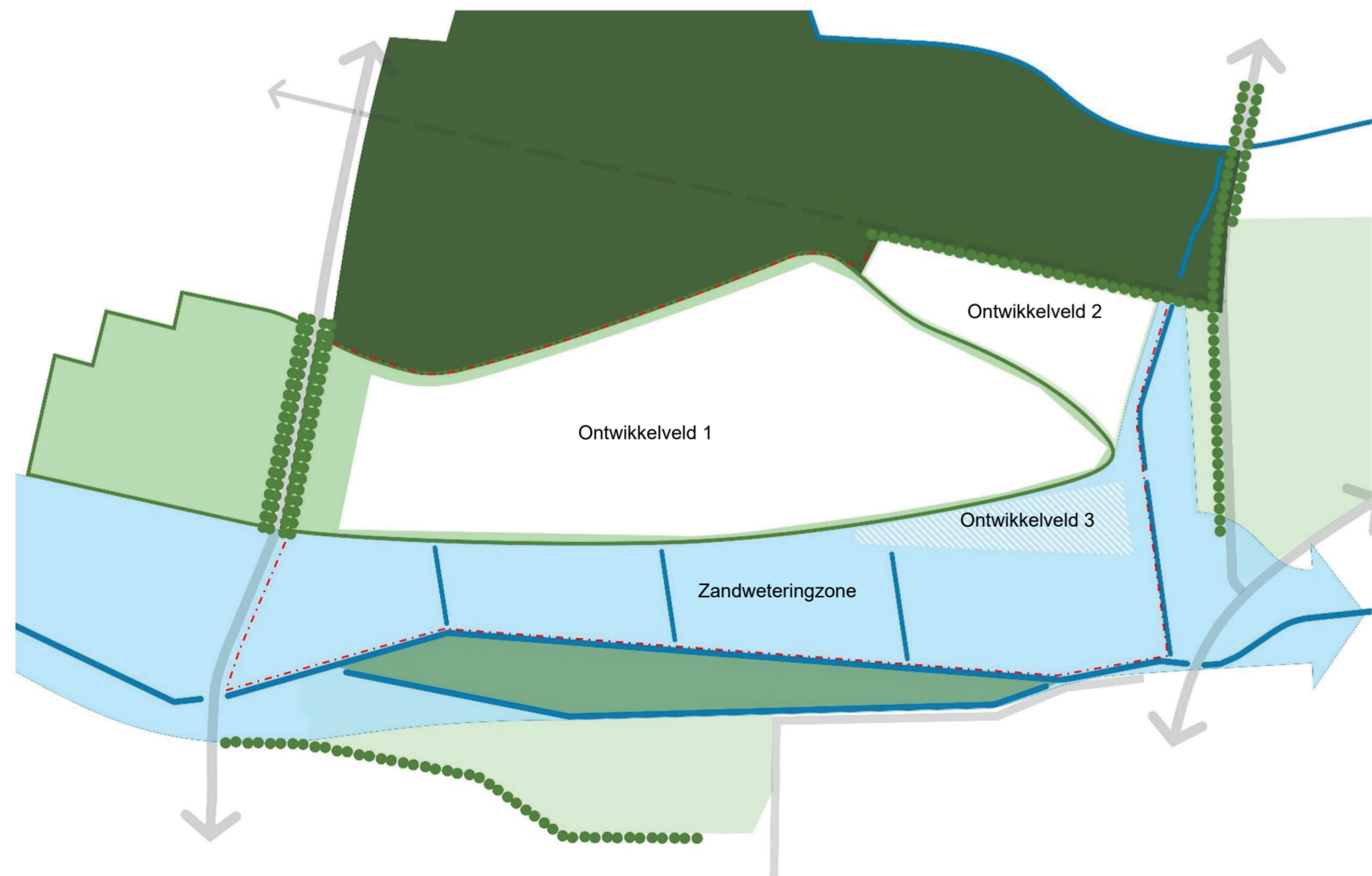
Wechelerhoek

Ontwerp-omgevingsprogramma

Managementsamenvatting



Zicht op de locatie 'Wechelerhoek' vanaf de Raalterweg



Het landschappelijk casco biedt uitgangspunten voor een ruimtelijk raamwerk waarbinnen verschillende scenario's kunnen worden uitgewerkt.

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd in stad en dorpen. In totaal wordt nog gezocht naar nieuwe ruimte voor circa 4.850 extra woningen in en rond de stad. Om een goed antwoord te geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt is het proces 'Deventer Bouwt' opgezet (voorheen bekend als het proces 'Wonen Ruimte Stad').

Met een raadsbesluit op 21 december 2021 is het proces 'Deventer Bouwt' van start gegaan. Fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is afgerond door middel van een raadsconsultatie op 31 mei 2023. Conform de aanbeveling van de raad is er vervolgens een verkenning uitgevoerd naar een mogelijke ontwikkeling van de Wechelerhoek. Het college heeft deze verkenning in december 2023 vastgesteld en opdracht gegeven een omgevingsprogramma voor het gebied Wechelerhoek op te stellen. Dit concept-omgevingsprogramma ligt nu voor.

Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de middellange termijn tot de periode 2028 - 2035. Het Omgevingsprogramma bevat de globale doelstellingen voor het ontwikkelen van het gebied Wechelerhoek. In het programma worden fysieke, maatschappelijke en enkele economische ambities geformuleerd. Het doel van het Omgevingsprogramma Wechelerhoek is om het gebied te ontwikkelen naar een gebied met stedelijke voorzieningen en 1.200 tot 1.600 woningen. Daarbij is het doel om de fysieke ontwikkeling te starten vanaf 2028 met de start bouw van de eerste ontwikkelingen.

In het programma wordt tevens inzicht gegeven in de context van de Wechelerhoek. Op basis van de bestaande fysieke waarden en context in en rond Wechelerhoek is toegewerkt naar een basisopzet voor een ontwikkeling van de Wechelerhoek waarbinnen verschillende scenario's kunnen worden uitgewerkt. Dit biedt een ruimtelijk raamwerk waarin nog keuzes mogelijk zijn voor bijvoorbeeld verschillende woonmilieus. Het gebied wordt gekenmerkt door een hoog en een laag deel.

- In het hoge deel van het ontwikkelgebied is ruimte voor ca. 1.200 – 1.600 woningen. Het exacte aantal is afhankelijk van het type woonmilieu en de (maatschappelijke) voorzieningen die gerealiseerd gaan worden. Er worden 3 ontwikkelvelden onderscheiden waarbinnen verschillende woonmilieus ontwikkeld kunnen worden.
- Het lage deel, waar niet gebouwd kan worden, wordt de Zandweteringzone genoemd. Deze zone biedt voor

Schalkhaar en de stad Deventer een groot maatschappelijk rendement. Hier liggen kansen om water vast te houden, biodiversiteit, sport en recreatie te combineren met versterking van de landschappelijke betekenis van de Zandwetering.

In het kader van een mogelijke ontwikkeling van Wechelerhoek heeft er in maart 2024 participatie plaatsgevonden met diverse stakeholders. Het verslag hiervan is opgenomen als bijlage 1. Uit deze participatie kwam naar voren dat stakeholders onder andere betaalbare woningbouw wensen, en een mix in woningaanbod voor jongeren en ouderen. Men maakt zich zorgen om mogelijk onvoldoende snelheid van woningbouw en borging van natuurwaarden en biodiversiteit in de omgeving. Daar staat tegenover dat men ook kansen ziet voor natuurontwikkeling ter plaatse van de Zandwetering en in de wijk zelf. Wanneer het omgevingsprogramma wordt vastgesteld en er een verdere uitwerking van de plannen gaat plaatsvinden, zullen de aspecten die door stakeholders zijn meegegeven in de op te stellen plannen worden afgewogen en waar mogelijk worden meegenomen. Zodra de gemeente start met een verdere uitwerking van de plannen zullen er nieuwe participatierondes volgen.

Het omgevingsprogramma betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en wethouders. Omdat het omgevingsprogramma afwijkt van de omgevingsvisie 2019 wordt een richtinggevend besluit van de raad gevraagd over het concept van het omgevingsprogramma.

Door het vaststellen van een omgevingsprogramma wordt het gevestigde voorkeursrecht op de gronden in de Wechelerhoek met 3 jaar verlengd. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om haar positie ten aanzien van een voornemen tot een ontwikkeling van het gebied verder te verkennen en vorm te geven. Door verlenging van het voorkeursrecht houdt de gemeente regie op de ontwikkeling van het gebied.

Inhoudsopgave

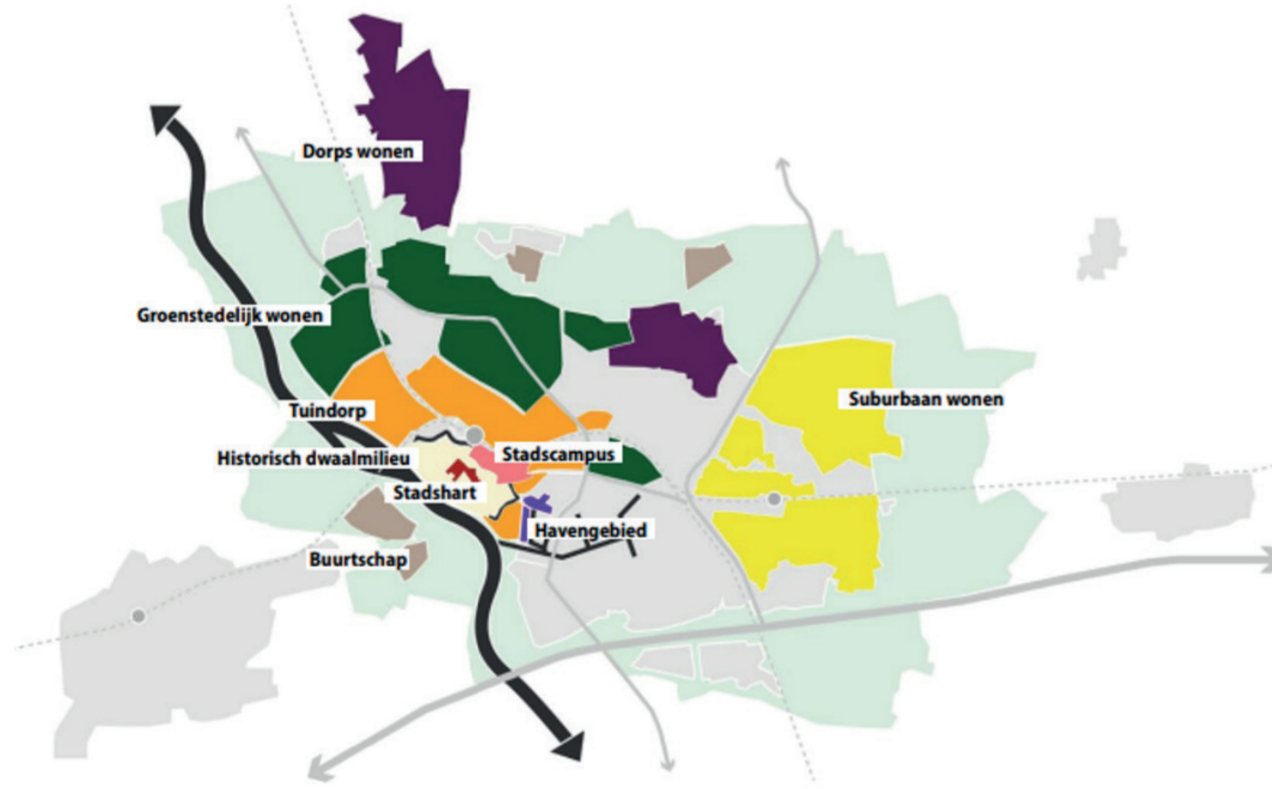
| | |
|--|-----------|
| 1. Inleiding | 6 |
| 1.1 Aanleiding en opgave | 7 |
| 1.2 Wat is het omgevingsprogramma? | 7 |
| 1.3 Relatie met Omgevingsvisie en bestaand beleid..... | 7 |
| 1.3.1 Omgevingsvisie | 7 |
| 1.3.2 Voorkeursrecht | 7 |
| 1.3.3 Proces 'Deventer Bouwt'..... | 9 |
| 2. Omgevingsprogramma Wechelerhoek | 10 |
| 2.1 Ambities Wechelerhoek | 10 |
| 2.1.1 Ambities Fysieke leefomgeving | 11 |
| 2.1.2 Maatschappelijke ambities | 11 |
| 2.1.3 Economische ambities | 11 |
| 2.2. Doel programma Wechelerhoek | 11 |
| 3. Ruimtelijke opgave Wechelerhoek | 12 |
| 3.1 De fysieke en ruimtelijke context van het gebied Wechelerhoek..... | 12 |
| 3.1.1 Dorpen | 13 |
| 3.1.2 Zandwetering | 13 |
| 3.1.3 Wechelerveld..... | 13 |
| 3.2 Raamwerk voor scenario's..... | 13 |
| 3.2.1 Groen-blauwe Zandweteringzone | 13 |
| 3.2.2 Ontwikkelgebied | 13 |
| 3.3 Van ambities naar uitwerking | 15 |
| 3.3.1 Deventer Bouwt..... | 15 |
| 3.3.2 Mobiliteit en Hoofdwegenstructuur..... | 15 |
| 3.3.3 Voorzieningen | 15 |
| 3.3.4 Milieuonderzoeken | 16 |
| 3.4 Maatregelen..... | 17 |
| 4. Participatie | 18 |
| 5. Uitvoeringsstrategie | 20 |
| 5.1 Algemeen..... | 20 |
| 5.2 Financiële consequenties | 21 |
| 5.3 Governance | 21 |
| Bijlagen | 22 |
| Bijlage 1: Participatieverslag | 22 |

1. Inleiding

Stedelijke woonmilieus



Dorpse en ontspannen-stedelijke woonmilieus



Bestaande Deventer woonmilieus zoals verkend in Wonen Ruimte Stad (Urhahn)

1.1 Aanleiding en opgave

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd in stad en dorpen. Een groot deel van deze woningen is al in bestaande bouwplannen opgenomen en/of wordt gerealiseerd in de dorpen. In totaal wordt nog gezocht naar nieuwe ruimte voor circa 4.850 extra woningen in en rond de stad. Om een goed antwoord te geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt is het proces 'Deventer Bouwt' opgezet (voorheen bekend als het proces 'Wonen Ruimte Stad'). In dit proces worden de kansen en consequenties om te komen tot woningbouw op verschillende locaties verkend. Uiteindelijke keuzes worden vastgelegd in de actualisatie van de Omgevingsvisie van Deventer.

Het gebied Wechelerhoek is mogelijk kansrijk als één van de locaties om een deel van de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. Het gebied ligt in het verlengde van woningbouwontwikkeling Steenbrugge en op afstand van het dorp Schalkhaar maar wel dicht bij de voorzieningen in de stad. Er worden kansen gezien om het gebied stedelijk te ontwikkelen. Er is in september 2021 een voorkeursrecht op de gronden in het gebied Wechelerhoek gevestigd door de raad. In december 2021 heeft de raad de verschillende aanbevelingen vanuit het proces 'Deventer Bouwt' onderschreven.

Dit programma Wechelerhoek gaat in op de fysieke, economisch en maatschappelijk gewenste ontwikkelingen in het gebied op hoofdlijnen. Het bevat een analyse van de huidige situatie, geeft inzicht in de opgaven van de stad en het gebied en geeft op hoofdlijnen richting aan een gewenste situatie in de toekomst. Dit omgevingsprogramma is een eerste stap naar ontwikkeling van het gebied. Het omgevingsprogramma moet in de toekomstige periode van drie jaar worden uitgewerkt naar het omgevingsplan.

1.2 Wat is het omgevingsprogramma?

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Eén van de kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsprogramma. Hiermee is het programma een van de instrumenten binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet waarmee gemeenten, waterschappen, provincies en rijksorganisaties hun beleid kunnen vormgeven en realiseren. Er zijn meerdere typen programma's. Het omgevingsprogramma dat voorligt is een 'vrijwillig programma'.

Een omgevingsprogramma bevat de uitwerking van het beleid en de maatregelen om de doelstellingen, zoals die zijn geformuleerd in het beleid, te bereiken. In een omgevingsprogramma staan de uitwerkingen en acties die nodig zijn om de ambities uit de Omgevingsvisie te bereiken.

Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de middellange termijn tot de periode 2028 - 2035. Het Omgevingsprogramma bevat de globale doelstellingen voor het ontwikkelen van het gebied Wechelerhoek naar een gebied met stedelijke voorzieningen en wonen. In dit omgevingsprogramma worden maatregelen beschreven die getroffen worden om die ambities en doelstellingen te behalen.

1.3 Relatie met Omgevingsvisie en bestaand beleid

Deventer beschikt over diverse beleidskaders en -instrumenten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Een deel van deze kaders/beleidsinstrumenten heeft in meer of mindere mate een relatie met het gebied Wechelerhoek. Dit programma vervangt deze beleidskaders en richtlijnen niet maar dient in samenhang hiermee gezien te worden.

1.3.1 Omgevingsvisie

De Gemeente Deventer heeft een Omgevingsvisie uit 2019 die nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) is vastgesteld. Deze is nu (onder overgangsrecht) een onderdeel van de (tijdelijke) Omgevingsvisie Deventer. De tijdelijke Omgevingsvisie voorziet voor de Wechelerhoek niet in een ontwikkeling naar stedelijke voorzieningen en wonen, maar gaat uit van het huidige agrarische gebruik. Na vaststelling van het programma Wechelerhoek is het programma een bouwsteen voor de actualisatie van de Omgevingsvisie Deventer in 2026.

Omgevingsplan Deventer

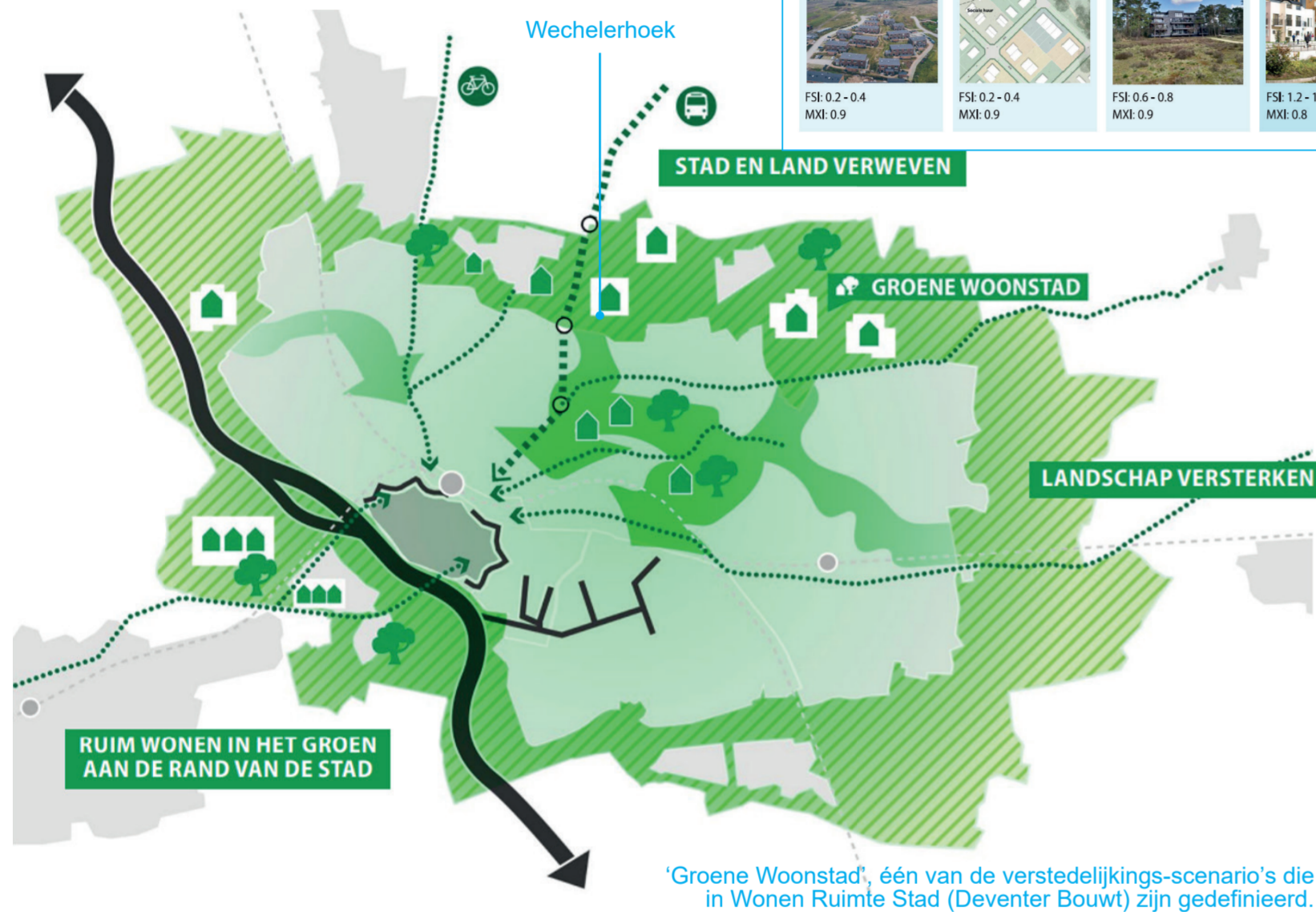
Voor het gebied geldt nu Omgevingsplan gemeente Deventer. Het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" maakt hier tijdelijk deel van uit. De toegelaten functies zijn hoofdzakelijk agrarisch. Er zijn een aantal bouwblokken opgenomen voor agrarische bedrijfsgebouwen. Verder is er een vrijwaringszone rondom de gasbuisleiding en de hoogspanningsleiding opgenomen en ligt rondom de Zandwetering een dubbelbestemming Waterbergingsgebied.

Nadat het programma is vastgesteld, wordt een vervolg gegeven aan de uitwerking van de plannen door deze op te nemen in een wijziging van het Omgevingsplan voor het gebied Wechelerhoek.

1.3.2 Voorkeursrecht

Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente op 29 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd op diverse gronden in de Wechelerhoek. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. Het geeft de gemeente de gelegenheid haar positie ten aanzien van een voornemen tot stedelijke ontwikkeling te kunnen verkennen en verder vorm te geven. In het gebied zijn 3 veehouderijen gevestigd (geiten, varkens en koeien).

Voorgestelde nieuwe woonmilieus verkend in Wonen Ruimte Stad (Deventer Bouwt) door Urhahn



'Groene Woonstad', één van de verstedelijkings-scenario's die in Wonen Ruimte Stad (Deventer Bouwt) zijn gedefinieerd.



Vogelvluchtperspectiefluchtfoto van Wechelerhoek en omgeving

De vestiging van het voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van 3 jaar waarna deze van rechtswege verloopt indien er geen (aangepaste) omgevingsvisie of omgevingsprogramma voor het gebied is vastgesteld. Het voorkeursrecht dat gevestigd is op de gronden van de Wechelerhoek verloopt op 29 september 2024. Vóór deze datum dient besloten te zijn over een omgevingsprogramma om het voorkeursrecht voor nog eens 3 jaar te bestendigen.

1.3.3 Proces 'Deventer Bouwt'

Met een raadsbesluit op 21 december 2021 is het proces 'Wonen Ruimte Stad', nu bekend onder de naam 'Deventer Bouwt', van start gegaan. Met een raadsmededeling van 14 juli 2022 is de raad geïnformeerd over het proces.

De gemeente Deventer heeft de ambitie om tot 2035 in totaal 10.000 nieuwe woningen te realiseren. Ongeveer 1.000 hiervan worden in de overige kernen gerealiseerd. De woningbouwopgave is nodig om de autonome groei van de bevolking een plek te geven om te wonen, maar ook om bij te dragen aan de ambities van Deventer om de stad te verjongen en aantrekkelijk te zijn voor de arbeidsmarkt. Een groot deel van deze nieuwe woningen zit al in onze huidige planvoorraad. Voor ongeveer 4.850 woningen moet Deventer voor de stad nog locaties zoeken voor de periode na 2028. Het proces doorloopt een aantal fasen:

Fase 1

In 'Deventer Bouwt' – Fase 1 zijn potentiële locaties voor woningbouw vastgesteld, waar ook Wechelerhoek door de raad als zoekgebied is gedefinieerd.

Fase 2

In 'Deventer Bouwt' – Fase 2 is nader verkend voor welke doelgroepen er moet worden gebouwd en welke kwaliteiten vanuit maatschappelijke organisaties en inwoners belangrijk worden gevonden bij de keuzes en afwegingen voor nieuwe woningbouwlocaties. Een belangrijke conclusie uit deze fase is dat keuzes en afwegingen voor woningbouw samenhangen met andere opgaven en thema's, zoals werken, groenblauwe structuur, visie landelijk gebied, energietransitie, duurzame mobiliteit, voorzieningen, etc. Om te komen tot mogelijke locaties is een afwegingskader opgesteld en zijn globale verkenningen voor de groei van Deventer gedaan door het opstellen van drie verstedelijkings-scenario's (Groene Woonstad, IJssel door de Stad, Stads Deventer).

Fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is afgerond door middel van een raadsconsultatie op 31 mei 2023. Daarbij is de raad geconsulteerd over enkele aanbevelingen, het afwegingskader en het vervolg. De raad heeft de verschillende aanbevelingen vanuit het proces 'Deventer Bouwt' onderschreven. Een van deze aanbevelingen is om een verkenning uit te voeren of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad (raadsmededeling 2023-177).

Fase 3

In 'Deventer Bouwt' – Fase 3 wordt de onderlinge samenhang en afstemming tussen de verschillende thema's zoals werken, groenblauwe structuur, visie landelijk gebied, energietransitie, duurzame mobiliteit verder verkend. De raad is over het proces in fase 3 geconsulteerd met een plan van aanpak fase 3 (2023-816, 5 oktober 2023). Het resultaat van dit proces moet inzichtelijk maken welke kansen en consequenties voor de drie denkrichtingen aan de orde zijn; duidelijk is ook dat er (uiteindelijk) keuzes gemaakt moeten worden. Daarom worden ook dilemma's inzichtelijk gemaakt. De verwachting is dat in mei 2024 is een tussenproduct wordt aangeboden aan de raad.

Verkenning Wechelerhoek

Het college heeft naar aanleiding van de aanbevelingen van de raad na Fase 2 in mei 2023 een verkenning voor Wechelerhoek laten opstellen en heeft deze verkenning in december 2023 vastgesteld. De verkenning geeft inzicht welke stappen doorlopen moeten worden om het gebied toe te kunnen voegen aan de zachte planvoorraad.

De verkenning geeft inzicht in de mogelijke ruimtelijke ontwikkelings-scenario's en welke financiële scenario's daarbij horen. Binnen de verkenning worden mogelijkheden gezien om in het gebied minimaal 1.200 - 1.600 woningen toe te voegen. In de verkenning is aangegeven met welke stappen een vervolg kan worden gegeven aan de ontwikkeling van het gebied. Het programma is een instrument om de gemeentelijke ambities voor het gebied verder vorm te geven. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op die opgaven en ambities.

2. Omgevingsprogramma Wechelerhoek



Wechelerhoek en de omgeving

2.1 Ambities Wechelerhoek

De locatie Wechelerhoek is in fase 1 van 'Deventer Bouwt' genoemd als zoekgebied voor woningbouw. In de verkenning naar woningbouw in de Wechelerhoek als toevoeging aan de zachte planvoorraad worden de afwegingen, uitgangspunten en conclusies van 'Deventer Bouwt' daarom zo goed mogelijk meegenomen.

Denkrichtingen en woonmilieus

In 'Deventer Bouwt' zijn globale verkenningen voor de groei van Deventer gedaan door het opstellen van drie 'denkrichtingen' (Groene Woonstad, IJssel door de Stad, Stads Deventer). Voor verschillende denkrichtingen is verkend voor welke doelgroepen (en daarbij passende woonmilieus) woningen kunnen worden gerealiseerd.

In de denkrichtingen zijn ook de bestaande woonmilieus van Deventer gecategoriseerd, waarbij Steenbrugge bijvoorbeeld onder de noemer 'Buurtschappen' valt. Aanvullend op de bestaande woonmilieus is gezocht naar mogelijke bijpassende nieuwe woonmilieus, zoals 'Clusters in het groen'. Later is 'Groen Stadskwartier' daaraan toegevoegd, waarbij wonen met een gemêleerd programma (zoals voorzieningen) geclusterd worden in een groene omgeving.

De ambities voor de ontwikkeling van gebied Wechelerhoek (vanuit de grotere opgave voor de stad) betreffen:

2.1.1 Ambities Fysieke leefomgeving

Aanleiding voor de beoogde transformatie van het gebied Wechelerhoek van een agrarisch gebied naar een gebied met stedelijke voorzieningen en wonen zijn de stedelijke groeiambities zoals door de raad geformuleerd in het proces 'Deventer Bouwt'. De verkleuring van het gebied kan bijdragen aan een opgave van tussen de 1.200 en 1.600 woningen in het gebied met bijbehorende voorzieningen.

De aantrekkingskracht van het gebied is de ligging aan de rand van de stad tegen het buitengebied én de nabijheid van Deventer en de dorpen Schalkhaar en Diepenveen met alle voorzieningen. Met die kwaliteiten kunnen ook mensen van buiten aangetrokken worden.

De groene buffer tussen Wechelerhoek en Schalkhaar is onderdeel van de Zandweteringzone, waardoorheen de Zandwetering stroomt vanaf de bron bij de Gooikersmars tot de monding in het Zwarte Water bij Zwolle. Voor de Wechelerhoek vormt de Zandweteringzone zowel de verbinding met Schalkhaar en Deventer als met het buitengebied. Deze laaggelegen zone wordt vanuit het principe 'water en bodem sturend' verder ontwikkeld als groen-blauwe overgang tussen de oude en nieuwe stad en Schalkhaar, passend bij het Masterplan Zandwetering. Referentie is het Zandweteringpark tussen Keizerslanden en Steenbrugge, maar bij een uitwerking zal ook nadrukkelijk worden gekeken naar ander gebruik en andere invullingen dan parkruimte passend bij het groenblauwe karakter. De Zandweteringzone biedt ook voor Schalkhaar en de stad Deventer een groot maatschappelijk belang. Hier ligt, net als al in het Zandweteringpark, de ambitie voor het vasthouden van water, koele plekken, biodiversiteit, sport en recreatie te combineren met versterking van de landschappelijke betekenis van de Zandwetering. Door het versterken van de Zandweteringzone worden kansen gezien om een nog grotere druk op het Wechelerveld te voorkomen. Optimale wisselwerking tussen de Zandweteringzone en de woningbouw is het uitgangspunt, in bijvoorbeeld de betekenis van waterberging en natuurwaarde, maar ook als uitloopgebied met koele plekken bij langdurige perioden met hoge temperaturen. Vanuit 'Deventer Bouwt' is er de ambitie om 5.000 woningen te bouwen in een gezonde duurzame leefomgeving. Dat is een ambitie voor de fysieke leefomgeving, maar draagt ook bij aan de maatschappelijke ambities.

2.1.2 Maatschappelijke ambities

De opgave voor het gebied is differentiatie in de woningvoorraad die bijdraagt aan een wijk die in evenwicht is. Een wijk die mensen meer kansen geeft om zich te ontplooiën en een leefomgeving biedt waar men plezierig woont in een gemengde wijk.

Voor jongeren ontbreekt het aan betaalbare woningen. Vanuit het proces 'Deventer Bouwt' zijn er ambities om ervoor te zorgen dat vooral in de goedkopere categorieën het aanbod toeneemt. Wechelerhoek kan een bijdrage aan deze ambitie leveren. Voor ouderen ontbreekt geschikt aanbod, al dan niet met zorg. Ook voor ouderen uit het buitengebied is aanbod nabij de stad belangrijk.

Er zijn belangrijke sociaal-maatschappelijke opgaven om op te pakken voor toekomstige bewoners en gebruikers. Daartoe wordt in de uitwerking van de plannen nadrukkelijk gezocht naar de opgave voor de bijbehorende maatschappelijke voorzieningen.

2.1.3 Economische ambities

Het woongebied draagt bij aan de economische ontwikkelingen van de stad omdat het gebied huisvesting biedt voor inwoners die bijdragen aan de Deventer economie. Daarnaast kan het woongebied bijdragen aan de ambitie om te verjongen en de arbeidsmarkt te versterken.

Onderzocht zal worden hoe het woongebied aantrekkelijker gemaakt kan worden voor toekomstige bewoners met bijvoorbeeld een aantal commerciële voorzieningen zoals detailhandel voor dagelijkse levensbehoeften en daghoreca. Nader onderzocht wordt hoe deze voorzieningen de opgave voor de maatschappelijke voorzieningen kunnen ondersteunen en versterken. De nabijheid van winkels vergroot de zelfstandigheid van mensen en bevordert gezond gedrag en sociale interactie. Voor de overige voorzieningen zijn de toekomstige bewoners aangewezen op de winkelcentra in de omgeving (Keizerslanden) of de omliggende dorpen (Diepenveen, Schalkhaar).

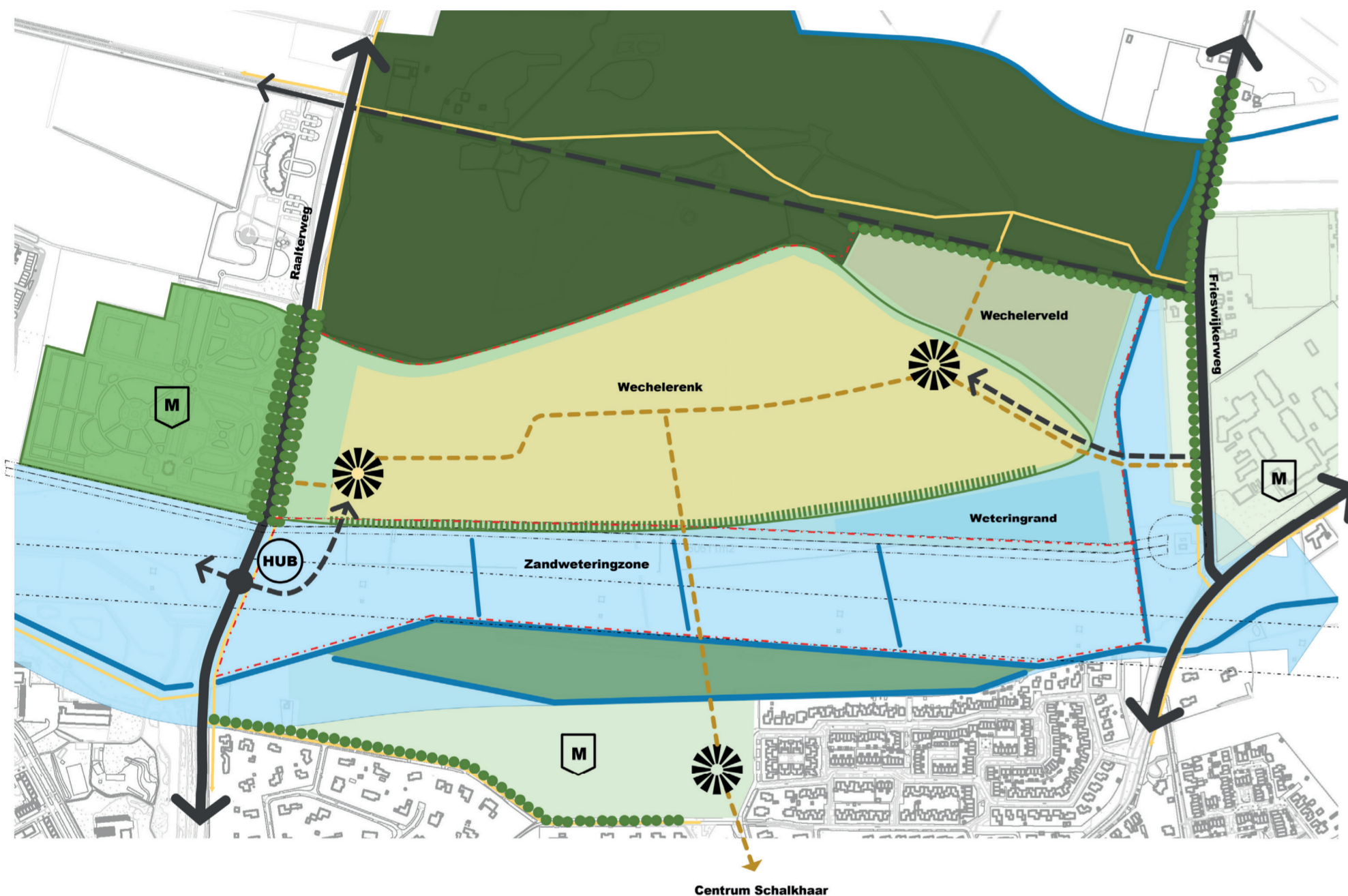
2.2. Doel programma Wechelerhoek

Het doel van het Omgevingsprogramma Wechelerhoek is om het gebied te ontwikkelen naar een gebied met stedelijke voorzieningen en 1.200 tot 1.600 woningen. Daarbij is het doel om de fysieke ontwikkeling te starten vanaf 2028 met de start bouw van de eerste ontwikkelingen.

Dit programma beschrijft hoe de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen kan plaatsvinden. Nadat het programma is vastgesteld wordt verder gewerkt aan de uitwerking van de plannen.

Doel is om richting te geven aan de ontwikkeling van het gebied en regie te houden zodat het beoogde programma vanaf 2028 tot ontwikkeling wordt gebracht.

3. Ruimtelijke opgave Wechelerhoek



Raamwerkkart met deelgebieden, ontwikkelvelden en uitgangspunten voor ontsluiting

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de context van de Wechelerhoek. De ondergrond en ligging bieden aanknopingspunten voor een ruimtelijk raamwerk waarmee de deelgebieden met herkenbare onderscheidende kenmerken zijn gedefinieerd.

3.1 De fysieke en ruimtelijke context van het gebied Wechelerhoek

Wechelerhoek is een gebied gelegen ten noorden van de stad Deventer. Deventer is een historische handelsstad, ontstaan aan de rivier de IJssel. Deventer en haar buitengebied liggen tussen de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug en kenmerken zich door de aanwezigheid van ruggen en laagtes met daarin de weteringen, haar vele landgoederen, overige natuurgebieden en landschapselementen op droge en nattere gronden. Daarnaast is kleinschaligheid van het landschap kenmerkend voor Salland. De hoogtes werden bebouwd of gebruikt voor landbouw, zoals de enk in het plangebied van Wechelerhoek. In de laagtes

verzamelde zich het water dat via gegraven weteringen, zoals de Zandwetering, richting het noordwesten wordt afgevoerd.

Het gebied is nu in gebruik als agrarisch gebied (met name weiland) en in bezit van drie agrarische bedrijven. Door het gebied loopt een hoogspanningstracé en er liggen transportleidingen van de Gasunie. Ten zuiden van het gebied ligt de Zandweteringszone, het stroomgebied van de Zandwetering.

3.1.1 Dorpen

Rond het gebied liggen twee dorpen en een buurtschap, die in veel opzichten op de stad Deventer georiënteerd zijn maar tegelijkertijd onafhankelijk van de stad functioneren. Het dorp Schalkhaar is gelegen ten oosten van de Wechelerhoek. Ten westen van Wechelerhoek wordt in de geest van dorpen en buurtschappen rond Deventer, de nieuwbouwwijk Steenbrugge ontwikkeld als 'nieuw buurtschap' naast de parkachtige opgezette Begraafplaats Steenbrugge van tuinarchitect Leonard Springer. Ten noordwesten ligt het dorp Diepenveen en het buurtschap Frieswijk ligt ten noorden van het gebied.

3.1.2 Zandwetering

Voor de Zandweteringzone is het doel om hier te investeren in een aaneengesloten zone met een maatschappelijke en natuurlijke betekenis. Voor het gebied tussen Keizerslanden en Steenbrugge is daarvoor reeds geïnvesteerd in de ontwikkeling tot het Zandweteringpark. Als onderdeel van de groenblauwe hoofdstructuur van Deventer biedt de gehele zone ruimte aan ontspanning en ontmoeting, het vasthouden en afvoeren van water en het verbeteren en versterken van biodiversiteit. Daarmee wordt het een steeds belangrijker drager van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de stad. De zone ten zuiden van Wechelerhoek is onderdeel van de Zandweteringzone.

3.1.3 Wechelerveld

Ten noorden wordt het plangebied Wechelerhoek begrensd door het Wechelerveld, een voormalig militair oefenterrein met bos en heide. Het terrein behoorde tot de Westenbergkazerne aan de oostzijde van de Wechelerhoek, en maakt nu onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het gebied heeft naast de betekenis voor plant en dier ook een belangrijk recreatief karakter en het is een aangewezen hondenuitlaatgebied. In het Wechelerveld bevinden zich onder meer wandelroutes en een mountainbikepad.

3.2 Raamwerk voor scenario's

Op basis van de bestaande fysieke waarden en context in en rond Wechelerhoek is toegewerkt naar een basisopzet voor ontwikkeling Wechelerhoek waarbinnen verschillende scenario's kunnen worden uitgewerkt. Dit biedt zodoende een ruimtelijk raamwerk waarin nog keuzes mogelijk zijn voor bijvoorbeeld

verschillende woonmilieus en een passende invulling van de Zandweteringzone. Met dit omgevingsprogramma wordt ingezet op ontwikkeling van Wechelerhoek binnen het zogenaamde ontwikkelgebied.

Deelgebieden

Het gebied Wechelerhoek bestaat uit 2 deelgebieden:

- Groen-blauwe Zandweteringzone;
- Het Ontwikkelgebied, bestaande uit 3 ontwikkelvelden.

3.2.1 Groen-blauwe Zandweteringzone

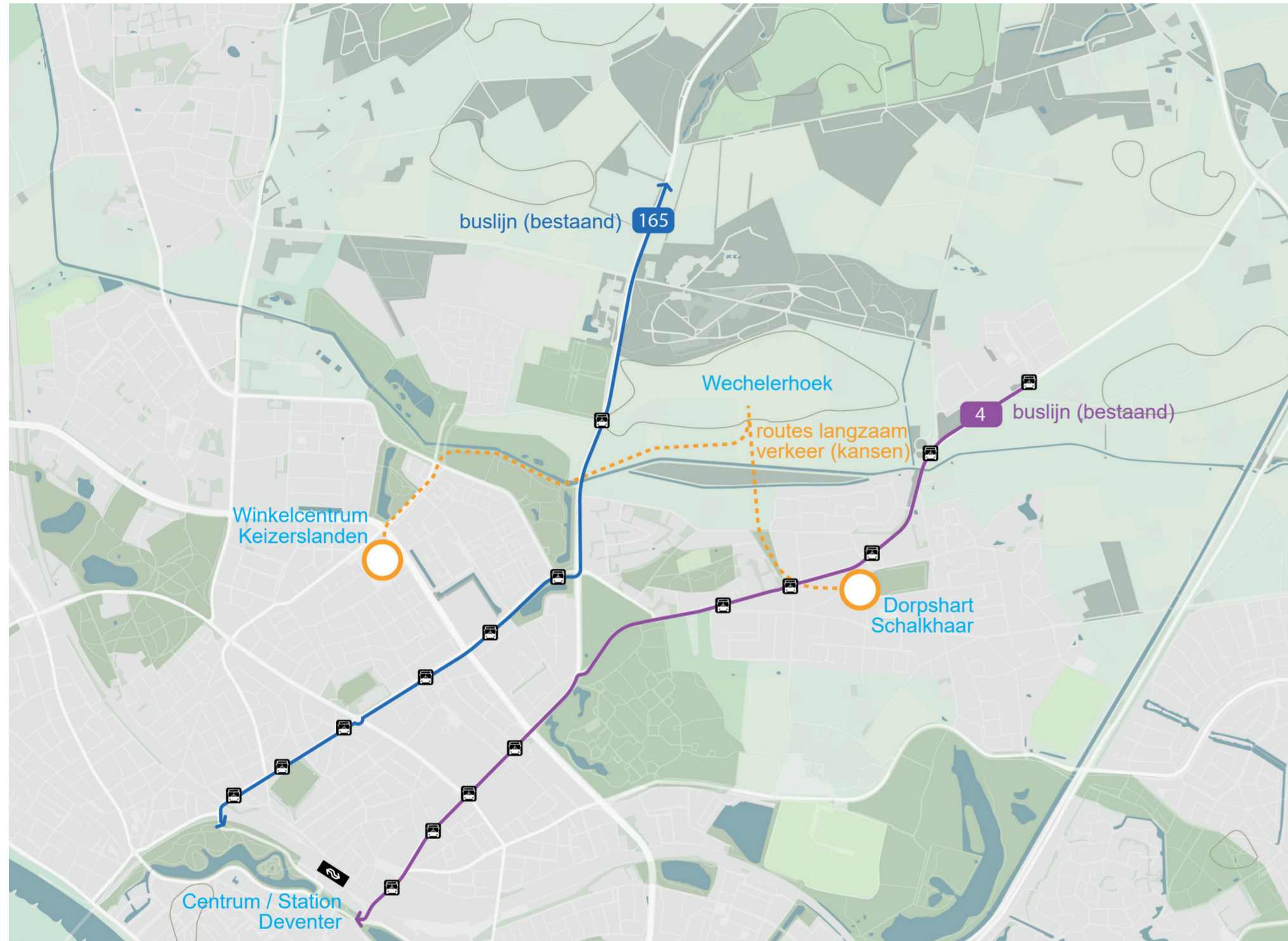
De (landschappelijk te ontwikkelen) Zandweteringzone, het bos- en heidecomplex Wechelerveld, de laanbomen en de enkranden vormen samen het landschappelijk casco van de Wechelerhoek. Hierbinnen ligt het gebied dat ontwikkeld kan worden naar een gebied met stedelijke voorzieningen en wonen. Dit gebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 42 ha (van in totaal 64 ha). De enkranden en bosranden blijven beleefbaar.

De groene buffer tussen Wechelerhoek en Schalkhaar is onderdeel van de Zandweteringzone, waardoorheen de Zandwetering stroomt vanaf de bron bij de Gooikersmars tot de monding in het Zwarte Water bij Zwolle. Voor de Wechelerhoek vormt de zone zowel de verbinding met Schalkhaar en Deventer als met het buitengebied. Mede met het oog op de lage ligging, het hoogspanningstracé en de gasleidingen komt hier geen woningbouw, maar deze zone is verder te ontwikkelen als groenblauwe overgang tussen de oude en nieuwe stad en Schalkhaar, passend bij het Masterplan Zandwetering. Er worden bij ontwikkeling van deze zone kansen gezien voor het verhogen van de biodiversiteit. Referentie is het Zandweteringpark tussen Keizerslanden en Steenbrugge, maar bij een uitwerking zal ook nadrukkelijk worden gekeken naar ander gebruik en andere invullingen dan parkruimte passend bij het groenblauwe karakter.

De Zandweteringzone biedt ook voor Schalkhaar en de stad Deventer een groot maatschappelijk rendement. Hier ligt, net als al in het Zandweteringpark, een kans om water vast te houden, biodiversiteit, sport en recreatie te combineren met versterking van de landschappelijke betekenis van de Zandwetering. Optimale wisselwerking tussen de Zandweteringzone en de woningbouw moet het uitgangspunt zijn, in bijvoorbeeld de betekenis van waterberging en natuurwaarde, maar ook als uitloopgebied. Intensiveren van de recreatie en activiteit in de Zandweteringzone zal de druk op het Wechelerveld zoveel mogelijk moeten beperken, met het oog op de natuurlijke waarden aldaar (onderdeel Natuurnetwerk Nederland).

3.2.2 Ontwikkelgebied

In het ontwikkelgebied is ruimte voor ca. 1.200 – 1.600 woningen. Dat exacte aantal is afhankelijk van het type woonmilieu en de (maatschappelijke) voorzieningen die gerealiseerd gaan worden en kunnen er meer of minder worden. (bron: Verkenning Wechelerhoek (december 2023)).



Stappen, Trappen en OV: bestaande en kansrijke verbindingen

In het geval van Wechelerhoek is sprake van een uitleglocatie. Vanuit de gedachte van 'Deventer Bouwt' is het noodzakelijk dat bij een uitleglocatie als Wechelerhoek verder wordt gekeken dan uitsluitend woningen. Inclusiviteit, (duurzame) mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit en de nabijheid en aanwezigheid van voorzieningen dienen nadrukkelijk te worden uitgewerkt in een dergelijk scenario.

Er worden drie ontwikkelvelden onderscheiden:

Ontwikkelveld 1: Enk

De enk is een hoger gelegen gedeelte van de Wechelerhoek, en beslaat een groot deel van het plangebied. Vanuit de keuze om bodem-water-sturend te ontwikkelen ligt ontwikkeling van woningbouw hier voor de hand. Vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis is het uitgangspunt dat de enk herkenbaar blijft als hoger gelegen grond in het landschap, en dat het één duidelijk geheel vormt. Het zoveel mogelijk afvoeren van water richting de omliggende, lager gelegen grond ligt voor de hand en kan dat beeld versterken. Verdere keuzes voor vormgeving om dit beeld te versterken zijn afhankelijk van de uitwerking en de keuzes voor bijvoorbeeld het woonmilieu.

Ontwikkelveld 2: Wechelerveld

Het Wechelerveld is een gebied dat tussen de enk en het voormalig militair oefenterrein in ligt. Hier past een ander woonmilieu ten opzichte van het woonmilieu op de enk, met bij voorkeur een vrijere opzet als overgang naar het Natuurnetwerk Nederland. Ook hier is de vormgeving afhankelijk van de uitwerking en het gekozen woonmilieu, maar de positie dicht bij het natuurgebied met bos en heide zal een duidelijke inspiratie moeten vormen.

Ontwikkelveld 3: Weteringrand

Aansluitend op de landschappelijke zandweteringzone zijn, buiten de magneetveldzone, afwijkende woningtypes denkbaar die in beeld onderdeel uitmaken van die Weteringzone. Te denken valt aan appartementengebouwen in het landschap of woningen met veel (openbaar) groen rondom, maar minder private buitenruimte. Ook hierin bepalen uitwerking en keuze voor een woonmilieu uiteindelijk de concretere invulling.

3.3 Van ambities naar uitwerking

Om de beoogde opgave naar een gebied met stedelijke voorzieningen en wonen te kunnen realiseren is nader onderzoek nodig. Met dit programma worden de ambities voor het gebied vastgelegd. Bij de totstandkoming van dit programma is geparticipeerd met diverse betrokken partijen en belanghebbenden. Bij de uitwerking van de plannen zal de inbreng van deze stakeholders alsmede nadere onderzoeken input vormen voor de uitwerking van de plannen. Om de ontwikkeling van Wechelerhoek verder vorm te geven, is er een aantal thema's dat bij verdere uitwerking aandacht vraagt:

3.3.1 Deventer Bouwt

Wechelerhoek is als locatie een onderdeel van de uitwerking van de groeiambities voor de gehele stad zoals vastgesteld door de raad. De uitwerking van de plannen voor Wechelerhoek vindt plaats vanuit de samenhang met andere locatiekeuzes door de raad. Met andere woorden: De uitwerking van de plannen staat niet op zichzelf maar is afgestemd op de grotere ambities en opgaven voor Deventer.

3.3.2 Mobiliteit en Hoofdwegenstructuur

De auto-ontsluitingen van het gebied op onder meer de Raalterweg en de aansluitingen op het Hanzetrace richting de A1 moeten nader worden onderzocht.

Voor een ontwikkeling van Wechelerhoek geldt net als in de omgeving het STOMP-principe, waarbij het thema mobiliteit wordt benaderd vanuit een volgorde: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer (OV), Mobility as a Service (MAAS) en de Personenauto.

Stappen (Voetganger)

Met de keuze voor een uitleglocatie vervalt, hoewel sommige voorzieningen vanaf Wechelerhoek wel beloopbaar zijn, het stappen (wandelen) als vanzelfsprekende mobiliteitswijze naar voorzieningen in de omgeving. Overigens zijn goede wandelroutes door de Weteringzone richting Keizerslanden en Schalkhaar kansrijk. Door in Wechelerhoek zelf voorzieningen toe te voegen, zal wel nadrukkelijker worden bijgedragen

aan aantrekkelijke loopafstanden tot voorzieningen. Grotere stedelijke voorzieningen zullen echter slecht beloopbaar blijven.

Trappen (Fiets)

Vanwege de gunstige positie ten opzichte van (dagelijkse) voorzieningen in de kern Schalkhaar en in winkelcentrum Keizerslanden ligt het voor de hand om in te zetten op goede fietsverbindingen, bijvoorbeeld met een nieuwe verbinding naar Schalkhaar. Daarmee ontstaat een enigszins dempend effect op het autogebruik. Voor de fiets liggen ontsluitingen naar alle richtingen, waarmee zowel het functioneel als recreatief fietsgebruik wordt gestimuleerd. In tegenstelling tot de auto is een doorgaande fietsverbinding in de oost-westrichting, over de enk, gewenst.

Openbaar vervoer en Mobility as a Service

Gezien de beperkte aanwezigheid van openbaar vervoer (streeklijn 165 Deventer – Raalte en stadslijn 4 naar Schalkhaar) is de afstand tot openbaar vervoer voor het centrale deel van Wechelerhoek hoger dan de maximaal gebruikelijke loopafstand. Een intensievere woningbouw in Wechelerhoek zou mogelijk kunnen zorgen voor een beter openbaar vervoer (hogere frequentie, toevoeging/herziening van lijnen), maar de invloed op de parkeerbehoefte wordt niet hoog ingeschat. Afwijken met (veel) lagere parkeernormen lijkt daarmee niet direct haalbaar.

Personenauto

De (belangrijkste) auto-ontsluiting in het raamwerk is voorzien aan de westzijde, op de Raalterweg. Optioneel is een ontsluiting voor een aanzienlijk lager aantal woningen mogelijk aan de Frieswijkerweg-zijde. Het uitgangspunt is daarbij dat deze ontsluitingen niet verbonden zijn, oftewel dat er geen doorgaande route voor auto's door de Wechelerhoek ontstaat.

Duidelijk is dat het toevoegen van woningen effecten heeft op de gemeentelijke wegenstructuur, die nu al onder druk staat. De effecten op de gemeentelijke wegenstructuur van Wechelerhoek maken onderdeel uit van een bredere afweging. Deze vindt plaats binnen de Herijking hoofdwegenstructuur en hangt samen met andere zoeklocaties voor woningbouw in Deventer. Ook de effecten op de verblijfskwaliteit in de kern Schalkhaar als gevolg van een mogelijke verkeerstoename zijn van belang.

3.3.3 Voorzieningen

De ambitie van het programma is om de Wechelerhoek te transformeren naar een stedelijk gebied met wonen en voorzieningen. Het beoogde voorzieningenniveau is een thema voor verdere uitwerking van de plannen.

Maatschappelijke en commerciële voorzieningen

In de Omgevingsvisie 2019 is beschreven dat gezond gedrag wordt gestimuleerd en bewoners actief en gezond kunnen leven. Dat stelt eisen aan het ruimtegebruik en de inrichting van de leefomgeving. Er is behoefte aan aangename (groene en koele) plekken voor ontmoeting, goede en aantrekkelijke fiets- en looproutes naar scholen, winkels en parken en levensloopbestendige woningen voor ouderen op 'pantoffelafstand' van winkels en andere voorzieningen. Dit vraagt in veel wijken stevige aanpassingen en dat is geen makkelijke transitie. Dit vraagt om een strategie om in wijken tot een gezonde leefomgeving te komen en inwoners te stimuleren

tot actief en gezond gedrag. Bij nieuwe ontwikkelingen is een veilige en gezonde leefomgeving het uitgangspunt. Commerciële voorzieningen zoals dagelijkse boodschappen of een koffietent of een lunchroom kunnen een gebied een aantrekkelijkere plek maken om te wonen en kan de leefbaarheid vergroten. Dat dient dan ook een maatschappelijk doel van ontmoeting. Bij de uitwerking van de plannen wordt onderzocht welke voorzieningen passend zijn in aansluiting op de bestaande detailhandelshoofdstructuur in omliggende wijken en dorpen. Ook wordt onderzocht of maatschappelijke voorzieningen zoals een buurtcentrum of een school een plek kunnen krijgen.

Water-, klimaat- en groenvoorzieningen

Bij de uitwerking van de plannen is een uitgangspunt dat het gebied klimaatadaptief moet worden ingericht, waarbij aandacht is voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Bij de uitwerking van de plannen moet middels een geohydrologisch onderzoek blijken wat de mogelijkheden zijn voor infiltratie en waterberging in het gebied. Dit moet nader uitgewerkt worden in een waterhuishoudingsplan. Zowel het waterschap DOD als de waterbeheerder van de gemeente dienen hierbij vroegtijdig betrokken te worden. Voor het tegengaan van hitte dient voldoende groen ingepast te worden, dient aandacht te zijn voor koelteplekken en moeten de woningen hittebestendig zijn.

3.3.4 Milieuonderzoeken

Voor de uitwerking van de plannen is een breed scala aan milieuonderzoeken noodzakelijk om de plannen verder vorm te geven. Te denken valt aan onder andere bodem, lucht en ecologisch onderzoek. Om het omgevingsprogramma te kunnen aanbieden aan het college is op een aantal elementen een vooronderzoek verricht:

Milieueffecten en Stikstof

Met behulp van onder meer een Aeriusberekening is in maart 2024 door SAB indicatief in beeld gebracht in hoeverre milieueffecten, en in het bijzonder stikstofdepositie, op Natura-2000 gebieden op basis van de op dat moment geldende regelgeving een belemmering vormt voor een ontwikkeling van het gebied. Indien sprake is van het beëindigen van de agrarische activiteiten in het gebied en er circa 1.600 woningen worden gerealiseerd is er op basis van dit eerste verkennende onderzoek (voortoets) geen passende beoordeling noodzakelijk en/of een omgevingsvergunning noodzakelijk voor een Natura-2000 activiteit. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de onderzoeksopzet worden verfijnd aan de hand van de specifieke uitwerking van plannen.

Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wetgeving rond de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In het Omgevingsbesluit (Bijlage V) staat wanneer een mer of mer-beoordeling aan de orde is. Het project dat mogelijk wordt gemaakt en de omvang ervan zijn daarbij bepalend.

Het beoogde plan (de realisatie van ca 1.600 woningen) is een project zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11). Voor dit project geldt een mer-beoordelingsplicht, aangezien sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een directe mer-plicht is voor projecten in categorie J11 niet van toepassing vanwege het ontbreken van een drempelwaarde. Het programma voorziet niet in de realisatie van een weg, uitbreiding van een weg welke valt onder de categorie J1.

Omdat met de ontwikkeling van het gebied:

- sprake is van een kleine wijziging of klein gebied (1%-regel voorsnog);
- er ook anderszins geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht; en
- het een project is waarvoor geen Passende beoordeling nodig is,

is dit omgevingsprogramma niet plan-mer plichtig. Wel zal voor het op te stellen omgevingsplan een mer-beoordelingsprocedure doorlopen moeten worden. Omdat het omgevingsprogramma niet plan-mer plichtig is, is voor de tot standkoming van het programma op grond van de Omgevingswet, afdeling 3.4 van de Awb niet van toepassing.

3.4 Maatregelen

Het omgevingsprogramma Wechelerhoek beschrijft de gemeentelijke ambities en doelen voor de ontwikkeling van het Gebied Wechelerhoek. Om de programmadoelen te bereiken is het doorlopen van een aantal stappen nodig. Zo moeten er vervolgproducten worden opgesteld om een vervolg te kunnen geven aan de ontwikkeling van het gebied. Maar ook moet een aantal stappen met onder meer grondeigenaren, omwonenden en partners in de stad worden genomen. De gemeente gaat om de doelen te kunnen bereiken in elk geval inzetten op:

- **Opstellen Uitvoeringsstrategie 2024-2025**
Nadat het programma is vastgesteld, stelt de gemeente een uitvoeringsstrategie op. Dat is een plan waarin verdere invulling wordt gegeven aan de (kwantitatieve) analyse uit de verkenning. Op basis hiervan gaat de gemeente nadenken of zij de ontwikkeling zelf ter hand gaat nemen of een faciliterende houding aanneemt richting ontwikkelaars. Onderdeel van deze uitvoeringsstrategie is het voeren van verkennende gesprekken met de grondeigenaren.
- **Opstellen Masterplan 2024-2025**
Het Masterplan is een plan voor een gebiedsontwikkeling dat inzicht geeft in een stedenbouwkundige opzet van een gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen, met een uitwerking van een beoogd programma. Het plan biedt een eerste doorkijk naar de haalbaarheid van plannen en is richtinggevend voor de verdere uitwerking van het Omgevingsplan en in een latere fase het Inrichtingsplan (openbare) ruimte en een Beeldkwaliteitsplan. Op basis van een Masterplan vinden de principiële discussies plaats en wordt een participatietraject doorlopen.

- **Omgevingsplan 2026 - 2027**

Met een Omgevingsplan kan een gemeente sturen op de gewenste kwaliteit van (een onderdeel van) de fysieke leefomgeving door het opnemen van juridische bindende regels in het omgevingsplan.

- **Bestendigen voorkeursrecht**

Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. Het geeft de gemeente de gelegenheid haar positie ten aanzien van een voornemen tot stedelijke ontwikkeling te kunnen verkennen en verder vorm te geven. In het gebied zijn 3 veehouderijen gevestigd (geiten, varkens en koeien).

Indien het omgevingsprogramma wordt vastgesteld, wordt het voorkeursrecht verlengd voor drie jaar. Dit voorkeursrecht verloopt na drie jaar indien er geen (aangepast) omgevingsplan voor het gebied is vastgesteld.

4. Participatie



Plenaire presentatie bij de bijeenkomst met stakeholders, maart 2024.

Het omgevingsprogramma vormt de start van een ontwikkeltraject waarin plannen voor wonen en voorzieningen verder kunnen worden vormgegeven. Het proces om te komen tot een omgevingsprogramma leent zich om samen te werken aan die transformatie met andere betrokkenen en partijen. Dat kan draagvlak en commitment ten goede komen. Het omgevingsprogramma is een instrument voor de gemeente om een actieve participatie verder vorm te geven en de omgeving te betrekken bij de transformatie van het gebied.

Het college heeft daarom voorafgaande aan het opstellen van het omgevingsprogramma besloten tot het volgen van een participatieproces op grond van de gemeentelijke participatieverordening. Een op te stellen omgevingsprogramma is voor verschillende publieksgroepen (buiten de ambtelijke organisatie) van belang. Zij zullen de effecten ervan ervaren en/of kunnen invloed uitoefenen. De materie en de procedures om te komen tot een omgevingsprogramma zijn complex. Belangrijk is dat er voldoende wordt geluisterd naar iedereen voor wie het omgevingsprogramma iets gaat betekenen of veranderen. En dat betrokkenen kunnen meedenken. Op die manier komen verschillende belangen op tafel en kunnen deze door het bestuur (college en gemeenteraad) worden meegewogen in een besluit over het omgevingsprogramma. Wechelerhoek is als mogelijke ontwikkellocatie in beeld binnen het proces 'Deventer Bouwt'. Dit proces kent haar eigen participatieproces.

In het kader van een mogelijke ontwikkeling van Wechelerhoek heeft er in maart 2024 participatie plaatsgevonden met diverse stakeholders. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 1. Aan stakeholders zijn de volgende vragen voorgelegd:

- Welke wensen heeft u over woningbouw Wechelerhoek?
- Wat zijn uw zorgen als het gaat over woningbouw Wechelerhoek?
- Welke kansen ziet u bij woningbouw Wechelerhoek?
- Welke voorzieningen horen volgens u bij deze woningbouwlocatie?
- Welke aandachtspunten geeft u mee over woningbouw Wechelerhoek?

Uit deze participatie kwam naar voren dat stakeholders onder andere betaalbare woningbouw wensen, en een mix in woningaanbod voor jongeren en ouderen. Men maakt zich zorgen om mogelijk onvoldoende snelheid van woningbouw en borging van natuurwaarden en biodiversiteit in de omgeving. Daar staat tegenover dat men ook kansen ziet voor natuurontwikkeling ter plaatse van de Zandwetering en in de wijk zelf. Ook ziet men kansen voor het vestigen van diverse doelgroepen, bijvoorbeeld jongeren die tijdelijk in het gebied wonen en dan doorstromen naar een andere woning die op dat moment beter bij hun situatie past (als voorbeeld wordt Kop Havenkwartier genoemd). Voorzieningen die stakeholders belangrijk vinden zijn de aanwezigheid van Openbaar Vervoer, goede verkeersontsluitingen en een aantal maatschappelijke voorzieningen waaronder een school, kinderdagverblijf, huis-/ tandarts, etc. Aandachtspunten die werden meegegeven waren onder andere aspecten met betrekking tot mobiliteit (auto en fiets) en een goede mix van betaalbare woningen (sociale huur en starters) en vrijesectorwoningen.

Voor wat betreft ontwikkeling van de Weteringzone is het zo dat een groot gebied onbebouwd blijft wat kansen biedt voor ontwikkeling van deze zone in de Wechelerhoek. Een van de meest genoemde punten van stakeholders was de behoefte aan betaalbare woningen en een mix voor jong en oud, ook dit aspect is een belangrijke prioriteit voor de gemeente Deventer. Wanneer het omgevingsprogramma wordt vastgesteld en er een verdere uitwerking van de plannen gaat plaatsvinden in bijvoorbeeld een Masterplan zullen de aspecten die door stakeholders zijn meegegeven in de op te stellen plannen worden afgewogen en waar mogelijk worden meegenomen.

Zodra de gemeente start met het opstellen van een Masterplan, waarmee ze het gebied verder gaat inkleuren, zullen er nieuwe participatierondes volgen. Dit zijn participatierondes waarbij, naast organisaties, ook bewoners volop in de gelegenheid gesteld zullen worden inbreng te leveren op de plannen. Ook zullen de plannen (opnieuw) afgestemd met en beoordeeld worden door de Omgevingstafel waar collega-overheden en adviesinstanties aan deelnemen.

5. Uitvoeringsstrategie

5.1 Algemeen

De maatregelen die in dit programma zijn opgenomen worden door gemeente uitgevoerd. Uiteraard zoekt zij daarbij de samenwerking met grondeigenaren, omwonenden en partners van de stad.

De uitvoering van het Omgevingsprogramma is voorzien in de periode 2028 tot en met 2035. Voor de realisatie van de woningbouwambities worden de onderstaande stappen doorlopen. Hierbij is het noodzakelijk dat er gesprekken worden gevoerd met de grondeigenaren om de uitvoering van het programma verder vorm te geven. Deze stappen zijn onderdeel van een nog op te stellen uitvoeringsstrategie.

Hieronder is toegelicht wat de planning is om uitvoering te geven aan het omgevingsprogramma en welke producten en activiteiten per jaar worden opgeleverd en uitgevoerd.

Planning

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Uitwerken uitvoeringsstrategie | 2024 - 2025 |
| Opstellen Masterplan | 2024 - 2025 |
| Opstellen wijziging Omgevingsplan | 2026 - 2027 |
| Start uitvoering ontwikkeling | 2028 - 2035 |

Middelen en capaciteit

Het omgevingsprogramma kent in de basis een doorlooptijd tot en met 2035. Om uitvoering te kunnen geven aan de het omgevingsprogramma worden in een voorbereidingskrediet de benodigde middelen gereserveerd tot en met opstellen wijziging Omgevingsplan. Dit voorbereidingskrediet ziet toe op de totstandkoming van de producten en het treffen van de maatregelen.

Voorgesteld wordt om in de Voorjaarsnota van 2024 gelden te reserveren voor onder andere investeringen in een te verwachten onrendabele top van de woningbouw waarvoor een gemeente aan de lat staat, onafhankelijk van de rol die zij inneemt bij de ontwikkeling. Hierbij moet opgemerkt worden dat een en ander met een ruime bandbreedte gezien moet worden omdat de verkenning Wechelerhoek is gebaseerd op aannames en kengetallen. De plannen moeten nog nader vormgegeven worden, kosten en opbrengsten kunnen in een later stadium gedetailleerd uitgewerkt worden en ook toekomstige conjuncturele schommelingen zijn van invloed op het resultaat.

Monitoring

Het opstellen van een omgevingsprogramma is geen doel op zich. Het is een sturingsinstrument om onze stedelijke opgaven en ambities veelal op langere termijn te realiseren. Nieuwe inzichten of veranderingen in de stad of maatschappij kunnen leiden tot aanpassing van ambities. Het is daarom relevant continu te toetsen (monitoren) of we nog op de juiste weg zitten of dat bijsturing nodig is. Monitoring en evaluatie zijn daarmee een belangrijk onderdeel van de beleidscyclus: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling. Het omgevingsprogramma heeft een

uitdrukkelijke relatie met de Omgevingsvisie en de voornoemde beleidscyclus. Het is één van de instrumenten die uitwerking geeft aan de Omgevingsvisie. Periodiek wordt getoetst of met de uitvoering van het omgevingsprogramma onze ambities voldoende waargemaakt worden en bijdragen aan het realiseren van onze stedelijke opgaven en ambities.

Aan het begin van elk programmajaar (vanaf 2025 tot en met 2028) wordt ambtelijk een uitvoeringsplan opgesteld. Dit uitvoeringsplan beschrijft op welke onderdelen we het betreffende jaar gaan inzetten en wat de te bereiken resultaten zijn. Elk jaar sluiten we af met een voortgangsrapportage dat ter informatie aan het College van B&W wordt aangeboden. Dit kan leiden tot periodieke aanscherping van het omgevingsprogramma.

5.2 Financiële consequenties

Om woningbouw in het noordelijk deel en de inrichting van de Zandweteringzone in het zuidelijk deel mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan nodig. Momenteel heeft het gebied een agrarische functie. Dit houdt in dat er afspraken moeten worden gemaakt met eigenaren in het gebied en dat er gestart moet worden met planvorming en aanpassing van het Omgevingsplan.

Als de gronden in de Wechelerhoek worden ontwikkeld voor woningbouw ontstaan er ook kansen voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone. Door de huidige eigendomsverhoudingen in het gebied zijn deze gronden onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zowel de aankoop als overname van deze gronden als de inrichting van de Zandweteringzone vraagt om investeringen. De omvang van de kosten voor de inrichting hangt af van de functies en type inrichting dat het gebied gaat krijgen. De benodigde investering of bijdrage is afhankelijk van keuzes die gemaakt worden ten aanzien van inrichting en beheer. Het ligt voor de hand dat er kosten worden gemaakt voor een meer natuurlijke inrichting van de noordelijke oever van de Zandwetering en de mogelijkheid om water te bergen uit het woongebied in de Zandweteringzone. Daarnaast zijn er investeringen nodig voor de realisatie van een recreatief netwerk voor wandelaars en fietsers welke aansluit op de structuur van het Zandweteringpark bij Steenbrugge en de eventuele verbinding met Schalkhaar.

Realisatie

Om de gronden te kunnen bebouwen moet(en) de ontwikkelende partij(en) de gronden bouwrijp maken om vervolgens de gronden in exploitatie te kunnen nemen. Tot slot moet het gebied woonrijp opgeleverd worden. Daarnaast krijgt een ontwikkelende partij te maken met rentelasten en kostenstijgingen.

Uit de financiële verkenning is duidelijk geworden dat woningbouw in de Wechelerhoek substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt. De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren zoals

het te realiseren woonmilieu, de prijscategorieën waarbinnen de woningen moeten vallen en de parkeeroplossingen in het gebied. Al deze factoren hebben invloed op het financiële resultaat. In de uitvoeringsstrategie moeten keuzes worden gemaakt zodat de woningbouwontwikkeling verder vorm kan krijgen en de financiële haalbaarheid verder ingekaderd kan worden.

Kostenverhaal

Voor de ontwikkeling van het gebied moet de gemeente kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen in en rond het gebied en het wijzigen van het omgevingsplan. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemers. Naast de kosten voor de openbare voorzieningen worden ook de overige kosten omgeslagen over alle eigenaren. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De Gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenaemde 'anterieure overeenkomst'. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

5.3 Governance

Dit omgevingsprogramma betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het College van Burgemeester en wethouders. Het omgevingsprogramma is met participatie tot stand gekomen. Omdat het omgevingsprogramma afwijkt van de omgevingsvisie 2019 wordt een richtinggevend besluit van de raad gevraagd over het concept van het omgevingsprogramma.

Het concept van het omgevingsprogramma is op ___ juni 2024 voor een instemming aan de raad voorgelegd. Daarna wordt een ontwerp van het omgevingsprogramma Wechelerhoek op grond van de gemeentelijke participatieverordening voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende zes weken heeft eenieder gelegenheid voor inspraak. Bij deze inspraak wordt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. Het omgevingsprogramma wordt digitaal bekendgemaakt via het DSO via www.regelsopdekaart.nl.

Bijlagen

Bijlage 1: Participatieverslag



www.deventer.nl

Participatieverslag

Omgevingsprogramma Wechelerhoek | april 2024



Inhoudsopgave

| | |
|---|---|
| 1. Aanleiding | 3 |
| 2. Omgevingsprogramma | 3 |
| 3. Participatie | 3 |
| 3.1 Participatie bij een omgevingsprogramma | 3 |
| 3.2 Bijeenkomst 'omgevingsprogramma Wechelerhoek 12 maart 2024 | 4 |
| 3.3 Gesprek met de perceeleigenaren Wechelerhoek 18 maart 2024 | 6 |
| 3.4 Gesprek met Platform Wonen, 29 maart 2024 | 6 |
| 3.5 Bespreking Omgevingstafel IJsselland 14 maart 2024 | 7 |
| 4. Bijlagen | 8 |
| 4.1 bijlage 1: lijst genodigden | 8 |
| 4.2 bijlage 2: opbrengst participatie Ontwikkelprogramma Wechelerhoek | 9 |

1. Aanleiding

Gemeente Deventer heeft eind 2023 een verkenning uitgevoerd naar een mogelijke ontwikkeling van de Wechelerhoek. Er is onderzocht of en waar in dit gebied gebouwd kan worden. Een vervolgstap voor ontwikkeling van de Wechelerhoek is het opstellen van een omgevingsprogramma. Het college heeft medio december 2023 opdracht gegeven voor het opstellen van dit programma. Hierin wordt de toekomstige ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen beschreven.

De ontwikkeling Wechelerhoek is onderdeel van de zoektocht binnen de opgave 'Deventer Bouwt'. Deventer bouwt zo veel mogelijk verder op bestaande locaties in stad en dorpen met bebouwing of op plekken die vrijkomen in stad of dorpen en die geschikt zijn voor woningbouw. Om de totale behoefte te kunnen opvangen moeten we ook buiten de bestaande stad kijken. Wechelerhoek is een locatie die mogelijk in beeld kan komen voor een ontwikkeling naar een woongebied met bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen, zoals bijvoorbeeld scholen en praktijkruimtes voor zorgaanbieders.

2. Omgevingsprogramma

Om woningbouw op de Wechelerhoek mogelijk te maken, is het nodig om een omgevingsprogramma op te stellen. Een omgevingsprogramma is een document waarin het volgende wordt beschreven:

- Het doel: de bestemming verandert van agrarisch naar wonen.
- Een maatregel: het vaststellen van een omgevingsplan.

In het omgevingsprogramma Wechelerhoek worden (abstracte) doelstellingen met betrekking tot ontwikkeling, gebruik, beheer, bescherming en behoud van de fysieke leefomgeving uitgewerkt. Inhoudelijk zegt dit omgevingsprogramma niets over het type woonmilieu, de hoeveelheid woningen, mobiliteit, uitstraling van het gebied, etc.

De vaststelling van het programma gebeurt door het college van burgemeester en wethouders. Pas na vaststelling van het omgevingsprogramma wordt, in aanloop naar een op te stellen omgevingsplan, inhoudelijk gewerkt aan een verdere inkleuring van het gebied.

3. Participatie

3.1 Participatie bij een omgevingsprogramma

Bij het opstellen van een omgevingsprogramma hoort participatie, volgens het participatiebeleid van gemeente Deventer. In het geval van Wechelerhoek willen we:

- Stakeholders informeren over het plan in de omgeving.
- Stakeholders informeren over de bredere woonopgave (Deventer Bouwt).
- Tijdig stakeholders betrekken bij de planvorming van Wechelerhoek.

Participatie draagt bij aan een open, gewogen en volledig besluit door het college van burgemeester en wethouders. En om die reden is het belangrijk om ook voor het omgevingsplan

pag. 3/14

Wechelerhoek de participatie vroegtijdig op te starten.

Het gaat nu nog over heel abstracte ideeën, maar daar hebben inwoners of belangengroepen al wel wensen, aandachtpunten en zorgen bij. Door hier serieus naar te luisteren en de inbreng mee te nemen bij de verdere inkleuring van het gebied. Wij vinden de input van stakeholders, en daarom ook van inwoners van Deventer, belangrijk.

3.2 Bijeenkomst 'omgevingsprogramma Wechelerhoek 12 maart 2024

Op 12 maart is een bijeenkomst georganiseerd. Het was een bijeenkomst waarvoor een bepaalde groep stakeholders (zie bijlage 1) is uitgenodigd. Op basis van de omgevingsanalyse hebben we deze doelgroep uitgenodigd. De uitnodiging is ook ter informatie naar de gemeenteraad gestuurd.

Op de avond waren ongeveer 35 deelnemers, waarvan 3 raadsleden en ongeveer 12 bewoners uit Schalkhaar. Deze groep bewoners was via social media op de hoogte van de bijeenkomst.



De opzet van de avond was om de deelnemers te informeren over het omgevingsprogramma Wechelerhoek en de koppeling uit te leggen tussen het omgevingsprogramma Wechelerhoek en de woonopgave Deventer Bouwt.

Punten die in het plenaire deel aan de orde kwamen zijn:

- Toelichting op Wechelerhoek: niet het hele gebied kan ontwikkeld worden. De conclusie uit de ruimtelijke verkenning is dat het deel tussen de gasleidingen en de Zandwetering het groene karakter behoudt.
- Er wordt in deze fase alleen nog maar gesproken over woonmilieus. Dat betekent dat we nu ook nog geen keuzes maken over soorten woningen, inrichting en ontsluiting van het gebied.
- Toelichting op Deventer Bouwt en op een manier van kijken naar de inrichting van een stad onder de noemer 'gezonde verstedelijking': gemeente Deventer staat voor een opgave om tot en met 2035 10.000 woningen te bouwen. Belangrijk bij deze opgave is begrijpen en inzichtelijk maken hoe deze woningen bijdragen aan andere sociale opgaven en ruimtelijke uitdagingen van gemeente Deventer.

Na een plenair deel zijn de deelnemers zelf via een carrousel (een werkvorm) aan de slag gegaan met het beantwoorden van de volgende vragen:

- Welke wensen heeft u over woningbouw Wechelerhoek?
- Wat zijn uw zorgen als het gaat over woningbouw Wechelerhoek?
- Welke kansen ziet u bij woningbouw Wechelerhoek?
- Welke voorzieningen horen volgens u bij deze woningbouwlocatie?
- Welke aandachtpunten geeft u mee over woningbouw Wechelerhoek?

pag. 4/14



Hieronder volgt per vraag een aantal van de genoemde wensen, kansen, zorgen, aandachtspunten en voorzieningen die tijdens de avond zijn genoemd. In bijlage 2, 'opbrengst participatie Ontwikkelprogramma Wechelerhoek' zijn alle antwoorden uitgeschreven.

- Welke **wensen** heeft u over woningbouw Wechelerhoek?
 - Betaalbaar.
 - Zorg voor een mix in woningaanbod, zodat oud en jong zich thuis voelt.
 - Wensen voor een ontwikkeling met hoge dichtheid, maar ook wensen voor een lage dichtheid die aansluit op dorpskarakter.
 - Ouderen willen geen appartementen.
 - Maak duidelijke keuzes. Waarom hier, waarom niet op andere locaties die eerder ter sprake zijn gekomen?
 - Bouw voor lokalen (woningen voor jongeren uit omliggende dorpen).
- Wat zijn uw **zorgen** als het gaat over woningbouw Wechelerhoek?
 - Onvoldoende snelheid van bouwen.
 - Worden andere locaties rondom Deventer genoeg onderzocht?
 - Voorkom dat Schalkhaar opgaat in de stad Deventer.
 - Hoe wordt de kwaliteit van Wechelerveld gewaarborgd?
 - Hoe wordt de biodiversiteit rond de Zandwetering geborgd?
 - Geen hoogbouw, past niet in het gebied.
- Welke **kansen** ziet u bij woningbouw Wechelerhoek?
 - Uitbreiding van Schalkhaar in plaats van extra wijk van Deventer.
 - Meer koopwoningen versus sociale woningbouw.
 - Tijdelijk wonen zoals Kop Havenkwartier (t/m 23 jaar/5 jaar).
 - Inclusief/diverse doelgroepen.
 - Verdere ontwikkeling groene zone Zandwetering naar het oosten.
 - Groen en water in de wijk brengen.
- Welke **voorzieningen** horen volgens u bij deze woningbouwlocatie?

pag. 5/14

- OV bereikbaar
 - Goede verkeersontsluiting
 - (basis)school/kinderdagverblijf
 - Huisarts/tandarts/fysio
 - Wijkcentrum
 - Supermarkt versus geen detailhandel
 - Ruimte voor ontspannen
- Welke aandachtspunten geeft u mee over woningbouw Wechelerhoek?
 - Instandhouding dorps karakter.
 - Balans vinden in recreatie: losloopegebied voor honden, wandelen (recreatie) en mountainbikers.
 - Goede mix van betaalbaar en vrije sector.

3.3 Gesprek met de perceeleigenaren Wechelerhoek, 18 maart 2024

Op 18 maart hebben de projectmanager en de juridisch adviseur gesprekken gevoerd met de perceeleigenaren. Met hen is o.a. gesproken over 12 maart en het verdere proces van het omgevingsprogramma Wechelerhoek.

3.4 Gesprek met Platform Wonen 29 maart 2024

Op 29 maart 2024 heeft een gesprek plaatsgevonden met enkele afgevaardigden van Platform Wonen. Namens het platform waren G. Hofmeijer (Hegeman Groep) M. van Dijk (Janssen de Jong), F. Holleman (Holleman Ontwikkeling, G.J. Haandrikman (Bemog) en C. Grieving (Dura Vermeer) aanwezig. Namens gemeente Deventer waren aanwezig de projectmanager en de planeconoom. Platform Wonen is geïnformeerd over het proces omgevingsprogramma Wechelerhoek. Aan de delegatie zijn ook de vragen gesteld die op 12 maart aan de deelnemers gesteld.

Wat zijn uw **zorgen** als het gaat over woningbouw Wechelerhoek?

Vastlopen van de stad en de relatie met de visie op de hoofdwegenstructuur. Het platform mist de relatie tussen de visie op de hoofdwegenstructuur en de ontwikkelingen die eraan komen. Zeker van belang bij de majeure ontwikkelingen.

- De oproep is om keuzes te maken en duidelijkheid te creëren.
 - Onderzoek goed de match tussen de gewenste doelgroepen en de beoogde woonmilieus. Getwijfeld wordt of de match er wel is.
 - Er zijn zorgen over de overcapaciteit van gestapelde bouw. Veel van de huidige ontwikkelingen bevatten gestapelde bouw. Woonmilieus met gestapelde bouw zorgt voor overcapaciteit en grote risico's.
 - Waak voor een goede balans tussen kwaliteit/beleid en de ambitie om woningen te realiseren. Manage een goede balans hiertussen.
- Welke **kansen** ziet u als het gaat over woningbouw Wechelerhoek
 - Er worden koppelkansen gezien met het gebied aan de andere kant van de Spanjaardsdijk. Ook voor een logische aansluiting op de N348.

pag. 6/14

- De Wechelerhoek leent zich goed voor grondgebonden woningen. Veel doelgroepen passen hierin en dit zorgt voor diversiteit in aanbod (er is al veel gestapelde bouw in ontwikkeling).
- Voor de Wechelerhoek liggen kansen voor de doorstroming, een familiewijk met grote sociale cohesie. Ook grotere woningen voor (samengestelde) gezinnen.
- Welke **voorzieningen** horen volgens u bij deze woningbouwlocatie?
 - De wijk geeft kansen voor de voorzieningen in Schalkhaar
 - In de wijk kleine voorzieningen ter bevordering van de sociale cohesie. Zorg, dorps huis etc.

3.5 Bespreking Omgevingstafel IJsselland 14 maart 2024

De Omgevingstafel IJsselland is een overlegtafel waar verschillende overheden en adviesinstanties aan deelnemen. Onder andere provincie Overijssel, Rijkswaterstaat, waterschap Drents Overijsselse Delta, GGD, Omgevingsdienst IJsselland (OD), etc. De Verkenning Wechelerhoek is aan deze tafel voorgelegd met de vraag welke kansen, belemmeringen en aandachtspunten zij zien bij een mogelijke ontwikkeling van de Wechelerhoek. De reacties zijn voornamelijk technische punten en veel meer bedoeld als input voor het Omgevingsplan.

- De GGD heeft geen specifieke opmerkingen en geeft aan graag mee te denken in een eventuele vervolgfase.
- Vanuit de OD worden enkele aandachtspunten meegegeven met betrekking tot milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en geur. Voor zover niet meer rekening is te houden met de 3 genoemde veehouderijen binnen de planlocatie is op de planlocatie sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast geeft de OD nog enkele aandachtspunten mee ten behoeve van Externe Veiligheid.
- Ook de veiligheidsregio IJsselland geeft enkele aandachtspunten mee ten behoeve van de vervolgfase en wordt graag vroegtijdig betrokken bij een mogelijk verdere uitwerking van de plannen.
- Provincie Overijssel vraagt in haar advies aandacht voor de locatie van de Wechelerhoek ten opzichte van de directe ligging naast het Natuur Netwerk Nederland-gebied (NNN) 'Landgoederen Salland'. Verder adviseert ze onder andere dat er directe en comfortabele fietsroutes worden ontworpen naar voorzieningen en stad, en looproutes naar bushalte/hub. Daarnaast vraagt ze aandacht voor flora en Fauna en Natura2000 gebieden.
- Het waterschap geeft aandachtspunten mee met betrekking tot de aspecten waterveiligheid, watersysteem, waterketen en klimaatadaptatie. Hierover zal de gemeente in een vervolgfase in overleg treden met het Waterschap.
- Hoewel de locatie Wechelerhoek buiten het beheersgebied van Rijkswaterstaat valt, vraagt deze organisatie om in de verkeersstudies de afwikkeling op de op- en afritten 23 (Deventer) en 24 (Deventer-Oost) van de A1 mee te nemen.

pag. 7/14

4. Bijlagen

4.1 Bijlage 1: lijst genodigden

Netwerk Schalkhaar
 MKB Deventer
 Ondernemersvereniging Diepenveen
 Ondernemersvereniging Schalkhaar
 DEV&TER Jong
 Jongerenpanel Don Bosco
 Ouderenvereniging Deventer
 Adviesraad natuur en milieu
 Stichting IJssellandschap
 Fietsersbond
 Sportbedrijf Deventer
 Corporatie Rentree
 Woonbedrijf ieder1
 De Marken
 HuurdersBIJ1
 Bewonersadviesorgaan Rentree (BAR)

Gemeenteraad Deventer

pag. 8/14

4.2 Bijlage 2: opbrengst participatie Ontwikkelprogramma Wechelerhoek

Alle opbrengst die op de flip-over vellen stonden zijn letterlijk overgenomen maar wel gerubriceerd op thema.



Welke wensen heeft u over woningbouw Wechelerhoek?

Thema opgave wonen (Deventer Bouwt)

- Geleidelijke overgang stad-land
- Maak een goede overgang van dorp naar nieuwbouw naar buitengebied
- Bouwen!
- Waarom hier? (Wechelerhoek) Waarom niet andere locaties die eerder ter sprake zijn gekomen.
- Maak duidelijker keuzes!
- Buffer versus weg

Thema woonmilieu

- ruimtegebruik m2 omlaag
- gemixt woonmilieu; sociaal koop, markt huur (aantal: 2)
- geen eenzijdige wijk
- grondgebonden nieuwbouw programma (in de stad -te- veel gestapeld) (aantal: 2)
- Lage dichtheid die aansluit op dorpskarakter Schalkhaar

pag. 9/14

- Zorg voor hoge dichtheid, laag in m2/per persoon (om verdere druk op buitengebied elders te verlagen)
- Energiezuinig
- Appartementen met lift
- Betaalbaar.
- Betaalbaar wonen.
- Laagbouw sociale woningen
- Zorg voor een goede mix in woningaanbod zodat oud en jong zich thuis voelen
- Meer koopwoningen
- 1-persoonshuishoudens
- Creatieve oplossingen
- Max 3 hoog

Thema bouwen voor doelgroepen

- Jongeren
 - Woningen voor jongeren uit omliggende dorpen
 - Voorrang voor kwetsbare woningzoekende jongere
 - Woningen die groot genoeg zijn om gezin uit te breiden
 - Jongeren vs. grondgebonden > te duur? Alleen betaalbaar
 - Starters (& ouderen)
 - Geen puntverlies bij bewoning 'kleinere' woning om doorstroming te bevorderen.
- Senioren/ouderen
 - Toekomst voor ouderen
 - Meer 55+ woningen ten behoeve van doorstroming
 - Ouderen willen geen appartementen
 - (starters) & ouderen
- Lokaal
 - Bouw voor 'lokalen'

Thema inrichting van het gebied

- Creëer groen middels parken waar relaxed kan worden gesport en als ontmoetingsplek tegen eenzaamheid

Thema Mobiliteit

- Voldoende laadpalen

Welke kansen ziet u bij woningbouw Wechelerhoek?

Thema opgave wonen (Deventer Bouwt)

- Uitbreiding van Schalkhaar in plaats van extra wijk van Deventer

Thema woonmilieu

- Meer koopwoningen
- Sociale woningbouw
- Minder betaalbaar – 70% is te veel. Bouw voor doorstroming. Duurder segment biedt kansen voor woon carrière en meer diversiteit voor de stad

pag. 10/14

- Betaalbaar wonen
- Tijdelijk wonen zoals bij Kop Havenkwartier door Rentree (23 jaar / 5 jaar)

Thema bouwen voor doelgroepen

- Doorstromers
- Senioren
- Starters
- Inclusief/ divers
- Verhuiscoaches doorstroming!
- Aantrekkelijk maken voor ouderen. Voor doorstromen en gemixte wijk.
- Jongeren: de nood is zo hoog dat bijna alles voldoet aan de wensen van jongeren!

Thema inrichting van het gebied

- De zandwetering gebruiken voor buitensporten op individuele basis. Denk aan parcours, survival, natuurpad, blote voetenpad, etc.
- Natuurlijke zandwetering zone (met extensieve landbouw?)
- Uitloopgebied Deventer
- Ommetje Schalkhaar
- Verdere ontwikkeling groene zone Zandwetering naar het oosten
- Bij hoogspanning recreatie
- Groen en water in de wijk brengen. Onderzoek toont aan dat groen, in je directe omgeving, gelukkiger maakt.

Thema infrastructuur (mobiliteit)

- Ontsluiting richting Diepenveen voor de middenstand
- Uitvalsgebied liefst langs Raalterweg
- Dorpen Schalkhaar en Diepenveen betrekken voor betere ontsluiting

Wat zijn uw zorgen als het gaat om woningbouw Wechelerhoek?

Thema opgave wonen (Deventer Bouwt)

- Worden andere locaties rondom Deventer genoeg onderzocht
- Er is nu al een tekort. Bouwen kost tijd.
- Transparante afweging Wechelerhoek versus alternatieve locaties.
- Weer een wijk die apart staat van de rest zoals Westenberg
- Voorkom dat Schalkhaar opgeslokt wordt door Deventer
- Dat het dorp Schalkhaar opgaat in de stad Deventer
- Onvoldoende snelheid!

Thema inrichting van het gebied

- Hoe wordt de kwaliteit van natuurgebied Wechelerveld geborgd?
- Onvoldoende ruimte voor groen/natuur
- Druk op de omgeving is stelselmatig toegenomen door Steenbrugge. Nog een wijk geeft druk op natuur/landschap/agrarisch gebruik.
- Nog meer recreatiedruk op Wechelerveld. Denk aan groot wild.
- Natuur en landbouw hebben te lijden onder loslopende honden

pag. 11/14

- Wat gebeurt er met woongebied eromheen en de landbouw eromheen?
- De belasting van Wechelerveld wordt erg groot. Een zone tussen de wijk en het veld is raadzaam voor behoud van het natuurgebied
- Kwetsbare natuur aan twee zijden
- Behoud van natuurgebied Wechelerveld
- Aantasting natuur. Invloed op Wechelerveld
- Té hoge recreatiedruk natuur Wechelerveld/ bos noordzijde.
- Hoe wordt de biodiversiteit rond de zandwetering geborgd?

Thema bouwen voor doelgroepen

- Kan er voorkeur voor economisch gebonden doelgroep komen?
- Betaalbaar voor jongeren uit Diepenveen en dan ook gebruik kunnen blijven maken van faciliteiten in Diepenveen, dus ook goede ontsluiting.
- Stem van woningzoekenden wordt onvoldoende gehoord (200 geïnteresseerden nu voor 1 sociale huurwoning)

Thema woonmilieu

- Geen hoogbouw, past niet in woongebied
- Te kleine sociale huur > punten ingeleverd, ontgroeit je woning
- Woningen moeten ook toegankelijk zijn voor mensen met fysieke beperking.
- Gebrek aan voorzieningen
- Teveel uniformiteit

Thema infrastructuur (mobiliteit)

- Verbind Steenbrugge met Wechelerhoek. Goede verbinding naar Raalterweg.
- Wordt het een losse wijk? Geen aansluiting met Schalkhaar/Deventer?
- Verkeersdruk
- Dat het uitvalsgebied aan de verkeerde kant (Schalkhaar/ Frieswijkerweg) komt te liggen.
- Ontsluiting van het verkeer

Welke voorzieningen horen volgens u bij deze woningbouwlocatie?

- Kinderdagverblijf
- Kindcentrum
- (Basis)school
- Gezondheid
- Huisarts
- Tandarts
- Fysio
- Wijkcentrum (sociaal)
- Supermarkt
- Speeltuinen voorzieningen voor kinderen
- Groen en plantsoen
- OV bereikbaar
- Fietsstraat
- Geen detailhandel

pag. 12/14

- Goed bekijken in welke mate gebruik gemaakt kan worden van bestaande voorzieningen in de omgeving.
- Ruimte voor ontspannen en bewegen
- **Buitensportvoorzieningen:** we zien steeds meer vraag naar buitensportactiviteiten. Geen teamsporten meer maar individueel. Verschillende lagen van de bevolking vinden hierin elkaar mits de mix goed is en er een **ontmoetingsplek** is voor een drankje/kletsje
- Sportfaciliteiten: steeds meer sprake van individuele sport. Ten behoeve van sociaal contact en aantrekkelijk maken voor bewegen.
- Voorzieningen die niet concurreren met Schalkhaar
- Goede verkeersontsluiting
- Bereikbaarheid openbaar vervoer voor jongeren is erg belangrijk, ook voor ouderen.
- Jongeren betrekken bij voorzieningen en waar ze samen kunnen komen. Veel zijn eenzaam.
- Groen/water: gebruik water Zandwetering om meer water in het gebied te krijgen. Dit vergroot de woonkwaliteit en vermindert hittestress

Welke aandachtspunten geeft u mee over woningbouw Wechelerhoek?

Thema opgave wonen (Deventer Bouwt)

- Dat er niet hutje mutje gebouwd wordt.
- Splitsen trechter vanwege omvang opgave Deventer Bouwt (Wonen, Ruimte en Stad) van 5000 (verwijzing naar presentatie 'Gezonde verstedelijking van Posad Maxwan')
- Let op, instandhouding dorps karakter

Thema inrichting van het gebied

- Bedenk de gevolgen voor de omwonenden, natuur wordt steeds schaarser
- Groene hagen tegen geluid en bebouwing
- Aandacht voor basis recreatie in combinatie met agrarisch gebruik landbouw ernaast?
- Balans vinden in recreatie: losloopgebied voor honden, wandelen (recreatie) en mountainbikers. Ook binnen het gebied van het woonprogramma meenemen. Anders ontstaat er druk in het gebied ernaast.
- Verbinding recreatie naar Wechelerveld meenemen in de plannen (recreatie)

Thema woonmilieu

- Goede mix betaalbaar en vrije sector
- Voldoende sociale huur en startswoning
- Voorkom een '2° Corel' situatie

Thema infrastructuur (mobiliteit)

- Verkeersafwikkeling heeft invloed op de drukke wegen in Schalkhaar
- Ontsluiting langzaam verkeer Schalkhaar + EHS/natuur
- Zorg voor een veilig fietspad richting Borgelerbad en bijbehorende verenigingen -> tunnel of viaduct bij Raalterweg. Veilig is licht, zichtbaar breed, gelijkvloers
- Ontsluiting (fiets) Wechelerweg ook vanuit Steenbrugge richting Diepenveen
- Betere ontsluiting tussen Steenbrugge en 'Wechelerhoek, Raalterweg en Wechelerweg'
- Ontsluiting N348 & kans op nieuwe ontsluiting Raalterweg

pag. 13/14

- Fiets (en voetganger)-vriendelijke wijk (*ontvangen via e-mail van Fietsersbond*)
Dat betekent in onze ogen dat de hele wijk een 30-km gebied wordt en dat fietsers én voetgangers ruim baan krijgen.
Dat wil ook zeggen dat waar fietsers gescheiden kunnen worden van autoverkeer, dat ook toe te passen.
Autoparkeren hoeft niet persé voor de deur, maar kan ook op centrale punten (met laadplekken) plaatsvinden, zodat je meer LEEFBARE en GROENE RUIMTE over houdt.
Wij zijn trouwens wel benieuwd welke parkeernorm deze wijk krijgt ?
Fietsparkeren rondom huis juist wel goed faciliteren volgens de nieuwste bouwnormen.
- Bereikbaarheid + Ontsluiting (*ontvangen via e-mail van Fietsersbond*)
Uiteraard moet goed nagedacht worden hoe de wijk het beste ontsloten kan worden, niet alleen voor auto's maar beslist ook voor fietsers !
Vlot – Veilig en Comfortabel !
Kritische punten zijn wat dat betreft : de aansluiting met de Raalterweg – Kom van Schalkhaar (via het Koeland ?) – Frieswijkerweg - Wechelerveld

pag. 14/14

