

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Vaststellen Masterplan en grondexploitatie Hagenvoorde in Schalkhaar

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 22-04-2025
Notanummer	: 2025-277
Datum	: 22-04-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Opening Grondexploitatie Hagenvoorde fase 1.docx, Participatieverslag Hagenvoorde.pdf

Parafering

16-04-2025: Wethouder16-04-2025: Programmamanager

Agendering

* 16-04-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

22-04-2025

B & W d.d.: 22-04-2025

Besluit

1. De raad voor te stellen om het Masterplan locatie Hagenvoorde vast te stellen
2. De raad voor te stellen de grondexploitatie Hagenvoorde vast te stellen en een verliesvoorziening te treffen van € 72.135,- ten laste van de generieke weerstandsreserve
3. De raad voor te stellen het risicobedrag van € 143.525,- mee te nemen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen
4. Geheimhouding op te leggen op bijlage 2 'Opening grondexploitatie Hagenvoorde' en deze te verstrekken aan de raad
5. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de grondexploitatie, dictum punt 4.

Inleiding

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Routekaart Wonen en Voorzieningen Schalkhaar vastgesteld. De Routekaart geeft onder meer aan wat de woningbehoefte voor Schalkhaar is tot 2030 en voor welke doelgroepen. In de Routekaart wordt de locatie Hagenvoorde benoemd als te onderzoeken locatie voor woningbouw. De percelen aan de noordkant van de Hagenvoorderdijk (ca. 8 ha.) zijn door de gemeente gekocht in 2020 met als doel om in de toekomst woningbouw mogelijk te maken. De in het midden van het aangekochte gebied gelegen monumentale boerderij (zie masterplan) is niet in eigendom van de gemeente. Verder is bepaald dat er geen reguliere woningbouw zal plaatsvinden, maar meer de bijzondere woonvormen, waarbij met name gedacht wordt aan CPO-initiatieven en woningen voor speciale doelgroepen, zoals sociale huurwoningen.

In het vervolg op de vaststelling van de Routekaart is een Masterplan tot stand gekomen voor ca. 40 woningen. Dit document betreft het ruimtelijk kader en een invulling daarvan met een stedenbouwkundige opzet.

In de Omgevingsvisie 2019 is deze ontwikkeling niet expliciet aangewezen als woningbouwlocatie maar ligt in de stadsrandzone. Dit is een overgangsgebied tussen dorp en buitengebied. Binnen dit type landschap is de functie wonen onder voorwaarden toegestaan. Bij Hagenvoorde is naast extensieve woningbouw ook het doel om extra groen en beleving te realiseren voor Schalkhaar. Het huidige gebruik van de kavel is landbouw (grasland). Het toekomstige gebruik is wonen met algemene voorzieningen zoals wandelpaden en meer biodiversiteit en natuur inclusief bouwen. Voorliggend plan past binnen de in de Omgevingsvisie gestelde voorwaarden. De Omgevingsvisie hoeft daarom niet gewijzigd te worden.

De locatie is gelegen in de nabijheid van een geitenbedrijf aan de Raalterweg. Daarom is besloten om alleen de eerste fase van het plan Hagenvoorde, dat ca. 350 meter verwijderd is van het geitenbedrijf, tot ontwikkeling te brengen. Het deel ten westen van de monumentale boerderij komt mogelijk later tot ontwikkeling. Het plangebied ten oosten van de boerderij is ca. 3,4 hectare groot.

Het plan is uitgewerkt met twee partijen, namelijk de Vereniging Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Wonen in Schalkhaar 55+ (WiS55+) en met Woonstichting De Marken. Met deze twee partijen worden verkoopovereenkomsten gesloten. Het Masterplan wordt een bindend onderdeel van deze koopovereenkomsten. WiS55+ voorziet in de woonbehoefte voor 20 senioren woningen in de vrije sector en De Marken in de behoefte van 20 sociale huurwoningen.

Na vaststelling van dit Masterplan en grondexploitatie wordt het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt en een juridisch planologisch kader voorbereid.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De gemeente voorziet op de locatie Hagenvoorde in een maatschappelijke behoefte voor bijzondere woonvormen, ontwikkelingen in co-creatie met de gemeente hebben de voorkeur. Door te differentiëren in kaveltgrootte kunnen verschillende inkomensgroepen bediend worden en ontstaat een bewonersmix. WiS55+ voorziet in deze behoefte met 20 CPO woningen voor senioren. Verder is er behoefte aan compacte en met name betaalbare woningen voor jongeren en starters. De 20 sociale huurwoningen die worden gerealiseerd door De Marken voorzien in deze behoefte.

Kader

- Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- Omgevingsvisie 2019
- Omgevingswet
- Besluit raad aankoop gronden 2020
- Besluit B&W april 2025, publicatie voornemen tot verkoop aan WiS55+ en aan Woonstichting De Marken
- Nota Grondbeleid 2024
- Grondprijzenbrief 2025

Betrokken partijen en participatie

Het masterplan is tot stand gekomen op basis van meerdere overleggen met WiS55+, Woonstichting De Marken en twee inloopavonden voor omwonenden en andere belangstellenden. Het participatieverslag treft u aan in de bijlage.

Het participatie deel van Hagenvoorde maakt deel uit van een door de raad gevraagde pilot over participatie. Doel van deze pilot is experimenteren met en leren van participatie. Op 12 juni 2024 is de raad voor het project Hagenvoorde bijgepraat in een technische sessie. Op een later moment wordt o.a. het project Hagenvoorde samen met de raad geëvalueerd.

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? Gekozen is voor co creatie met de samenwerkende partners WiS 55+ en met De Marken. Voor omwonenden en andere belanghebbenden is gekozen voor de rol adviseur beginspraak. Samen met de twee partners is een schetsontwerp gemaakt die vervolgens als eerste schets is getoond aan omwonenden en andere belanghebbenden. Op basis daarvan is het schetsontwerp uitgewerkt en zijn ontwerp keuzes gemaakt. Het uitgewerkte ontwerp is getoond aan omwonenden. Op basis daarvan zijn aanvullende wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp. 2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Zie hierboven. Er volgt nog een derde bijeenkomst voor omwonenden. Formele inspraak volgt bij het wijzigings voorstel voor het Omgevingsplan. 3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? De PG en de samenwerkende partners hebben tijd en andere middelen ingezet om het participatie proces te begeleiden. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) Nvt 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? Voor gebiedsontwikkeling is dit een reguliere wijze van participeren.

Argumenten voor en tegen

Voor:

1. Met dit masterplan wordt uitvoering gegeven aan de Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen. In de Routekaart is de locatie Hagenvoorde benoemd als mogelijke locatie voor woningbouw. In het voorliggende masterplan zijn onder meer concrete landschappelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd en is in overleg met omwonenden en andere belangstellenden een masterplan / stedenbouwkundig plan opgesteld.
2. Door het masterplan vast te stellen in overeenstemming op de Omgevingsvisie 2019 ontstaat er een vernieuwende wijk die past bij het dorpse karakter van Schalkhaar. Een groene wijk, die ook gebruikt kan worden door inwoners uit het dorp.
3. Het woningbouwprogramma bestaat uit 50% sociale huurwoningen en voor 50% uit koopwoningen in meerdere prijs categorieën. Dit is lijn met de ambitie betaalbare woningen te bouwen.
4. De grond is in eigendom van de gemeente, hierdoor kan er goed regie worden gehouden op het woningbouwprogramma en het bouwtempo.
5. Door de grondexploitatie vast te stellen kan er in korte tijd toegewerkt worden naar een voorstel voor wijziging van het Omgevingsplan. Het voorbereidingskrediet wordt geactiveerd en ingebracht in de grondexploitatie.
6. Door de samenwerking met WiS55+ kunnen we een bijdrage leveren aan de ambitie om doorstroming op de woningmarkt in Schalkhaar te realiseren. Bestaande woningen komen vrij voor gezinnen. Dit is belangrijk voor de vitaliteit van het dorp.

Tegen:

1. Op ca. 350 meter afstand is een geitenhouderij gevestigd. Het RIVM adviseert om geen kwetsbare doelgroepen, zoals ouderen, binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij te vestigen. Bij de wijk Steenbrugge is een afstand van 350 meter aangehouden. Deze afstand wordt hier ook aangehouden.
2. Niet alle omwonenden zijn het eens met woningbouw op deze locatie omdat de ontwikkeling het uitzicht van omwonenden gaat beperken. De ontwikkeling zal ook leiden tot een toename van verkeer. Het toevoegen van 40 woningen gaat zorgen voor meer verkeer, maar levert verkeerskundig geen problemen op.
3. De huidige bestemming, zoals is vastgelegd in het Omgevingsplan, is Natuur. Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat natuurwaarden in het gebied versterkt worden en de toegankelijkheid van het gebied voor de buurtbewoners vergroot wordt. In kwantitatieve zin gaat de natuur er op achteruit, maar in kwalitatieve zin gaat de natuur er op vooruit. De grootste toename van natuur verwachten we overigens aan de westzijde van de boerderij die later tot ontwikkeling gebracht kan worden. Om de functie Natuur uit het huidige omgevingsplan te compenseren zijn enkele locaties binnen de gemeente met een bestemming agrarisch in beeld gebracht. Deze locaties komen in aanmerking om van bestemming te wijzigen in een Natuur bestemming. We zijn voornemens om deze locaties aan uw raad voor te leggen bij het wijzigingsvoorstel Omgevingsplan. De compensatie voor natuur die nu wordt aangelegd is met name tussen de monumentale boerderij en de nieuwe bebouwing.
4. In de Omgevingsvisie 2019 is deze ontwikkeling niet aangewezen als woningbouwlocatie maar ligt in de stadsrandzone. Dit is een overgangsgebied tussen dorp en buitengebied. Binnen dit type landschap is de functie wonen onder voorwaarden toegestaan. Bij Hagenvoorde is naast woningbouw ook het doel om extra groen en beleving te realiseren voor Schalkhaar. Het huidige gebruik van de kavel is landbouw (grasland). Het toekomstige gebruik is wonen met een lage bebouwingsdichtheid en met algemene voorzieningen zoals wandelpaden gecombineerd met meer biodiversiteit en natuur inclusief bouwen. De invulling met een relatief lage bebouwingsdichtheid vinden wij haalbaar en niet strijdig met de Omgevingsvisie.

Financiële consequenties en dekking

In de bijgevoegde vertrouwelijke toelichting op de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Er is sprake van een licht negatief resultaat van ca. €72.135,-. Voor deze grondexploitatie zal een voorziening worden getroffen ten laste van de generieke weerstandsreserve van de gemeente. Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door het relatief grote aandeel sociale huurwoningen.

Het berekende risicobedrag bedraagt € 143.525,-. De grondexploitatie bevat echter geen ruimte om dit bedrag op te vangen. Dit betekent dat voor de risico's aanspraak gemaakt moet worden op de specifieke gemeentelijke weerstandsreserve. Het berekende risicobedrag zal meegenomen worden bij de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de gemeenteraad de benodigde budgetten daarvoor vrij. Het Masterplan bevat de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten voor de grondexploitatie. Het woningbouwprogramma en openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte

kosten en opbrengsten. Tezamen met de plankosten en de planfasering vormt dit het financieel resultaat. Bovendien worden de eerder door de gemeenteraad beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten overgeheveld naar de grondexploitatie. Gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontvangt de gemeenteraad minimaal jaarlijks een herziening van de grondexploitatie (inclusief risicoprofiel) en eventuele bijstelling van het verwachte grondexploitatieresultaat.

De grondexploitatie ziet toe op het oostelijk deel van de grondpositie die in 2020 is verworven door de gemeente. Het westelijk deel kan op dit moment nog niet ontwikkeling worden genomen in verband met de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf aan de Raalterweg (geitenhouder).

De tot nu toe gemaakte kosten zoals interne uren zijn geboekt op een door de raad verstrekt voorbereidingskrediet.

Openbaarmaking en communicatie

Het B&W besluit, het Masterplan en het raadsvoorstel zijn openbaar na besluitvorming. Het Masterplan wordt na akkoord door het college van B&W gepubliceerd op webpagina: www.deventer.nl/schalkhaar.

Het opleggen van geheimhouding op de grondexploitatie is noodzakelijk. In de bijlage staan de financiële gegevens. Het is niet wenselijk dat deze gegevens openbaar worden gemaakt in verband met de financiële en economische belangen van de gemeente. De grondslag hiervoor is artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid.

Aanpak en uitvoering

1. Masterplan in april / mei 2025 richting raad voor besluitvorming.
2. Nader uitwerken definitief stedenbouwkundig plan.
3. Parallel wordt gewerkt aan een voorstel voor de raad tot wijziging van het Omgevingsplan.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vaststellen Masterplan en grondexploitatie Hagenvoorde in Schalkhaar
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2025-277
Datum B en W besluit	: 22-04-2025
Team	: DEV-PRO-WG

Inleiding

Op 22 december 2021 heeft uw gemeenteraad de Routekaart Wonen en Voorzieningen Schalkhaar vastgesteld. De Routekaart geeft onder meer aan wat de woningbehoefte voor Schalkhaar is tot 2030 en voor welke doelgroepen. In de Routekaart wordt de locatie Hagenvoorde benoemd als mogelijke locatie voor woningbouw. De percelen aan de noordkant van de Hagenvoorderdijk (ca. 8 ha.) zijn door de gemeente gekocht in 2020 met als doel om in de toekomst woningbouw mogelijk te maken. Daarbij is bepaald dat er geen reguliere woningbouw zal plaatsvinden, maar meer de bijzondere woonvormen, waarbij met name gedacht wordt aan CPO-initiatieven en woningen voor speciale doelgroepen, zoals sociale huurwoningen.

In het vervolg op de vaststelling van de Routekaart is een Masterplan tot stand gekomen voor ca. 40 woningen. Dit document betreft het ruimtelijk kader en een invulling daarvan met een stedenbouwkundige opzet.

In de Omgevingsvisie 2019 is deze locatie niet expliciet aangewezen voor woningbouw, maar ligt in de stadsrandzone. Dit is een overgangsgebied tussen dorp en buitengebied. Binnen dit type landschap is de functie wonen onder voorwaarden toegestaan. Bij Hagenvoorde is naast extensieve woningbouw ook het doel om extra groen en beleving te realiseren voor Schalkhaar. Het huidige gebruik van de kavel is landbouw (grasland). Het toekomstige gebruik is wonen met algemene voorzieningen zoals wandelpaden en meer biodiversiteit en natuur inclusief bouwen. Voorliggend plan past binnen de in de Omgevingsvisie gestelde voorwaarden. De Omgevingsvisie hoeft daarom niet gewijzigd te worden.

De locatie is gelegen in de nabijheid van een geitenbedrijf aan de Raalterweg. Daarom is besloten om alleen de eerste fase van het plan Hagenvoorde, dat ca. 350 meter verwijderd is van het geitenbedrijf, tot ontwikkeling te brengen. Het deel ten westen van de monumentale boerderij komt mogelijk later tot ontwikkeling. Het plangebied ten oosten van de boerderij is ca. 3,4 hectare groot.

Het plan is uitgewerkt met twee partijen, namelijk Wonen in Schalkhaar 55+ (WiS55+) en met woonstichting De Marken. Met deze twee partijen worden verkoopovereenkomsten gesloten. Het Masterplan wordt een bindend onderdeel van deze koopovereenkomsten. WiS55+ voorziet in de woonbehoefte voor 20 senioren woningen in de vrije sector en De Marken in de behoefte van 20 sociale huurwoningen.

Na vaststelling van het Masterplan en de opening van de grondexploitatie wordt het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt en een juridisch planologisch kader voorbereid en ter besluitvorming voorgelegd aan uw raad. Na wijziging van het Omgevingsplan kan gestart worden met het bouwrijp maken, mogelijk in 2026. We verwachten het plan in 2029 af te kunnen ronden.

Raadsvoorstel

1. Het Masterplan vast te stellen.
2. De grondexploitatie Hagenvoorde vast te stellen en een verliesvoorziening te treffen van € 72.135,- ten laste van de generieke weerstandsreserve
3. Het risicobedrag van € 143.525,- mee te nemen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het Masterplan liggen er concrete landschappelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten vast, die de basis vormen voor de verdere woningbouwontwikkeling op deze locatie. Daarnaast wordt er met het openen van de grondexploitatie binnen de financiële kaders budgetten beschikbaar gesteld voor de verdere uitvoering van het plan.

Beoogd resultaat

De gemeente voorziet op de locatie Hagenvoorde in een maatschappelijke behoefte voor bijzondere woonvormen zoals ontwikkelingen in co-creatie (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Door te differentiëren in kavelgrootte kunnen verschillende inkomensgroepen bediend worden en ontstaat een bewonersmix. Wonen in Schalkhaar55+ (WiS55+) voorziet in deze behoefte met 20 CPO woningen. Daarnaast is er behoefte aan compacte en met name betaalbare woningen voor jongeren en starters. De 20 sociale huurwoningen voorzien in deze behoefte.

Kader

- Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen, raadsbesluit 22 december 2021
- Omgevingsvisie 2019
- Omgevingswet
- Nota Grondbeleid 2024
- Grondprijzenbrief 2025
- Besluit raad aankoop gronden 2020 - 001049
- Geheimhouding Gemeentewet en Wet Open Overheid.
- Besluit B&W 1 april 2025, publicatie voornemen tot verkoop aan WiS55+ en aan De Marken

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

1. Met dit Masterplan wordt uitvoering gegeven aan de Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen. In de Routekaart is de locatie Hagenvoorde benoemd als mogelijke locatie voor woningbouw. In het voorliggende Masterplan zijn onder meer concrete landschappelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd en is in overleg met omwonenden en andere belangstellenden een concept stedenbouwkundig plan opgesteld.
2. Door het Masterplan vast te stellen ontstaat er een vernieuwende wijk die past bij het dorpse karakter van Schalkhaar. Een groene wijk, die ook voor inwoners van Schalkhaar toegankelijk is gemaakt door de aanleg van onder meer openbare wandelpaden.
3. Het woningbouwprogramma bestaat uit 50% sociale huurwoningen en voor 50% uit koopwoningen in meerdere prijs categorieën. Dit is lijn met de ambitie om veel betaalbare woningen te bouwen.
4. De grond is in eigendom van de gemeente, hierdoor kan er goed regie worden gehouden op het woningbouwprogramma en het bouwtempo.
5. Door de grondexploitatie te openen kan er in korte tijd toegewerkt worden naar een voorstel voor wijziging van het Omgevingsplan. Het voorbereidingskrediet wordt geactiveerd en ingebracht in de grondexploitatie.
6. Door de samenwerking met WiS55+ leveren we een bijdrage aan de ambitie om doorstroming op de woningmarkt in Schalkhaar te realiseren. Bestaande woningen komen vrij voor gezinnen. Dit is belangrijk voor de vitaliteit van het dorp. Door de samenwerking met De Marken dragen we bij aan de uitwerking van de met De Marken gemaakte prestatieafspraken.

Tegen:

1. Op ca. 350 meter afstand is een geitenhouderij gevestigd. Het RIVM adviseert om geen kwetsbare doelgroepen, zoals ouderen, binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij te vestigen. Bij de wijk Steenbrugge is een afstand van 350 meter aangehouden. Deze afstand wordt hier ook aangehouden.
2. Niet alle omwonenden zijn het eens met woningbouw op deze locatie omdat de ontwikkeling onder meer het uitzicht van omwonenden gaat beperken. De ontwikkeling zal ook leiden tot een toename van verkeer. Het toevoegen van 40 woningen gaat zorgen voor meer verkeer, maar levert verkeerskundig geen problemen op.
3. De huidige bestemming, zoals is vastgelegd in het Omgevingsplan, is Natuur. Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat natuurwaarden in het gebied versterkt worden en de toegankelijkheid van het gebied voor de buurtbewoners vergroot wordt. In kwantitatieve zin gaat de natuur er op achteruit, maar in kwalitatieve zin gaat de natuur er op vooruit. De grootste toename van natuurwaarden verwachten we overigens aan de westzijde van de boerderij die later tot ontwikkeling gebracht kan worden. De compensatie voor natuur die nu wordt aangelegd is met name tussen de monumentale boerderij en de nieuwe bebouwing.
4. In de Omgevingsvisie 2019 is deze ontwikkeling niet aangewezen als woningbouwlocatie maar ligt in de stadsrandzone. Dit is een overgangsgebied tussen dorp en buitengebied. Binnen dit type landschap is de functie wonen onder voorwaarden toegestaan. Bij Hagenvoorde is naast woningbouw ook het doel om extra groen en beleving te realiseren voor Schalkhaar. Het huidige gebruik van de kavel is landbouw (grasland). Het toekomstige gebruik is wonen met een lage bebouwingsdichtheid en met algemene voorzieningen zoals wandelpaden gecombineerd met meer biodiversiteit en natuur inclusief bouwen. De invulling met een relatief lage bebouwingsdichtheid vinden wij haalbaar en niet strijdig met de Omgevingsvisie.

Betrokken partijen en participatie

Het Masterplan is tot stand gekomen in co-creatie met WiS55+ en met Woonstichting De Marken. Nadat de gemeente de grond heeft aangekocht zijn de eerste contacten met WiS55+ over de ontwikkeling van de locatie tot stand gekomen. Na een door de gemeente ingelaste pauze, mede vanwege de corona pandemie, zijn de gesprekken tussen beide partijen opgepakt in 2023. Omdat 20 CPO woningen voor deze locatie financieel niet haalbaar bleek en de vraag naar met name sociale huurwoningen groot is, hebben we voor deze categorie woningen contact gezocht met De Marken. Zij hebben aangegeven interesse te hebben in het zuidelijke deel van de locatie.

Nadat in overleg met beide bovengenoemde partijen de eerste schetsen zijn opgesteld voor een woningbouwontwikkeling is een eerste bewoners bijeenkomst georganiseerd op 24 oktober 2024. Naar aanleiding daarvan is het eerste schetswerk uitgewerkt en als schetsontwerp opnieuw voorgelegd aan omwonenden en andere belangstellenden op 19 november 2024. We hebben twee druk bezochte avonden gehad, waarbij naast kritische kanttekeningen ook veel positieve geluiden zijn genoteerd. Voor de verslagen van de inwonersavonden wordt verwezen naar de bijlage.

Uw raad is voor beide avonden uitgenodigd en een deel van uw raad is aanwezig geweest. Het participatie deel van Hagenvoorde maakt deel uit van een door de raad gevraagde pilot over participatie. Doel van deze pilot is experimenteren met en leren van participatie. Op 12 juni 2024 is uw raad voor het project Hagenvoorde bijgepraat in een technische sessie. Op een later moment wordt o.a.

het project Hagenvoorde samen met u geëvalueerd.

Financiële consequenties

In de bijgevoegde vertrouwelijke toelichting op de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten in beeld gebracht. Er is sprake van een licht negatief resultaat van ca. €72.135,-. Voor deze grondexploitatie zal een voorziening worden getroffen ten laste van de generieke weerstandsreserve van de gemeente. Het negatieve resultaat wordt met name veroorzaakt door het relatief grote aandeel sociale huurwoningen.

Het berekende risicobedrag bedraagt € 143.525,-. De grondexploitatie bevat echter geen ruimte om dit bedrag op te vangen. Dit betekent dat voor de risico's aanspraak gemaakt moet worden op de specifieke gemeentelijke weerstandsreserve. Het berekende risicobedrag zal meegenomen worden bij de berekening van het benodigde weerstandsvermogen.

De grondexploitatie geldt als financieel kader voor de verdere voorbereiding en uitvoering van het project. Met de vaststelling van de grondexploitatie geeft de gemeenteraad de benodigde budgetten daarvoor vrij. Het masterplan bevat de belangrijkste inhoudelijke uitgangspunten voor de grondexploitatie. Het woningbouwprogramma en openbare ruimte zijn uitgewerkt in uitgeefbare- en niet uitgeefbare meters. Op basis daarvan zijn prognoses gemaakt van de verwachte kosten en opbrengsten. Tezamen met de plankosten en de planfasering vormt dit het financieel resultaat. Bovendien worden de eerder door de gemeenteraad beschikbaar gestelde voorbereidingskredieten overgeheveld naar de grondexploitatie. Gedurende de looptijd van de grondexploitatie ontvangt de gemeenteraad minimaal jaarlijks een herziening van de grondexploitatie (inclusief risicoprofiel) en eventuele bijstelling van het verwachte grondexploitatieresultaat.

De grondexploitatie ziet toe op het oostelijk deel van de grondpositie die in 2020 is verworven door de gemeente. Het westelijk deel kan op dit moment nog niet ontwikkeling worden genomen in verband met de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf aan de Raalterweg (geitenhouder).

Betrokkenheid raad

Door uw raad is krediet beschikbaar gesteld in 2020 om de locatie Hagenvoorde aan te kopen ten behoeve van woningbouw mits de gronden Noord Oost verkoopt aan Stichting IJssellandschap ten behoeve van de ontwikkeling Heerlijkheid Linde en een partnerschap wordt gesloten met St. IJssellandschap voor langjarige samenwerking. Bij de aankoop van de grond hebben de omwonenden een brief ontvangen over het voorgenomen besluit om Hagenvoorde te kopen ten behoeve van woningbouw.

Op 22 december 2021 heeft uw raad de Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen vastgesteld. De Routekaart geeft aan wat de woningbehoefte is voor Schalkhaar en voor welke doelgroepen. In de Routekaart is de locatie Hagenvoorde aangewezen als mogelijk geschikte locatie voor woningbouw.

Nadat uw gemeenteraad besluit het Masterplan vast te stellen kan het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt worden en vervolgens het juridisch-planologische kader worden voorbereid en ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd.

Het Masterplan is in overleg met WiS55+, De Marken en met omwonenden tot stand gekomen. We verwachten een voorstel tot wijziging van het omgevingsplan u aan te bieden einde van dit jaar of begin 2026.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Vaststellen Masterplan en grondexploitatie Hagenvoorde in Schalkhaar
Voorstelnummer : 2025-277
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22-04-2025, nummer 2025-277

BESLUIT

1. Het Masterplan vast te stellen.
2. De grondexploitatie Hagenvoorde vast te stellen en een verliesvoorziening te treffen van € 72.135,- ten laste van de generieke weerstandsreserve
3. Het risicobedrag van € 143.525,- mee te nemen in de berekening van het benodigde weerstandsvermogen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

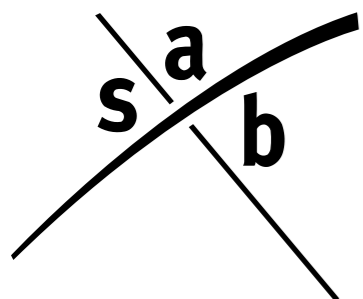
De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König



MASTERPLAN

HAGENVOORDE OOST - SCHALKHAAR

Datum: 16 april 2025 | Opdrachtgever: Gemeente Deventer | Projectnummer 220378



Inleiding | **aanleiding en plangebied**

Aanleiding

In 2020 heeft gemeente Deventer ca. 8 ha. grond aan de Hagenvoorderdijk in Schalkhaar aangekocht van Stichting IJssellandschap. Deze locatie 'Hagenvoorde' is vooral verworven ten behoeve van een maatschappelijke opgave: ruimte bieden aan CPO collectieven of ander bijzondere woonvormen.

Voordat de ruimtelijke procedure doorlopen kan worden, is er eerst een Masterplan nodig. Bij het opstellen van dit Masterplan wordt uitgegaan van een landschappelijk ingepast woonmilieu.

De gemeente Deventer heeft SAB de opdracht gegeven een analyse van de landschappelijke kwaliteiten van de locatie te maken en de landschappelijke, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten voor de ontwikkeling in beeld te brengen. Dit is uitgewerkt in het voorliggende document: het Masterplan.

Studiegebied

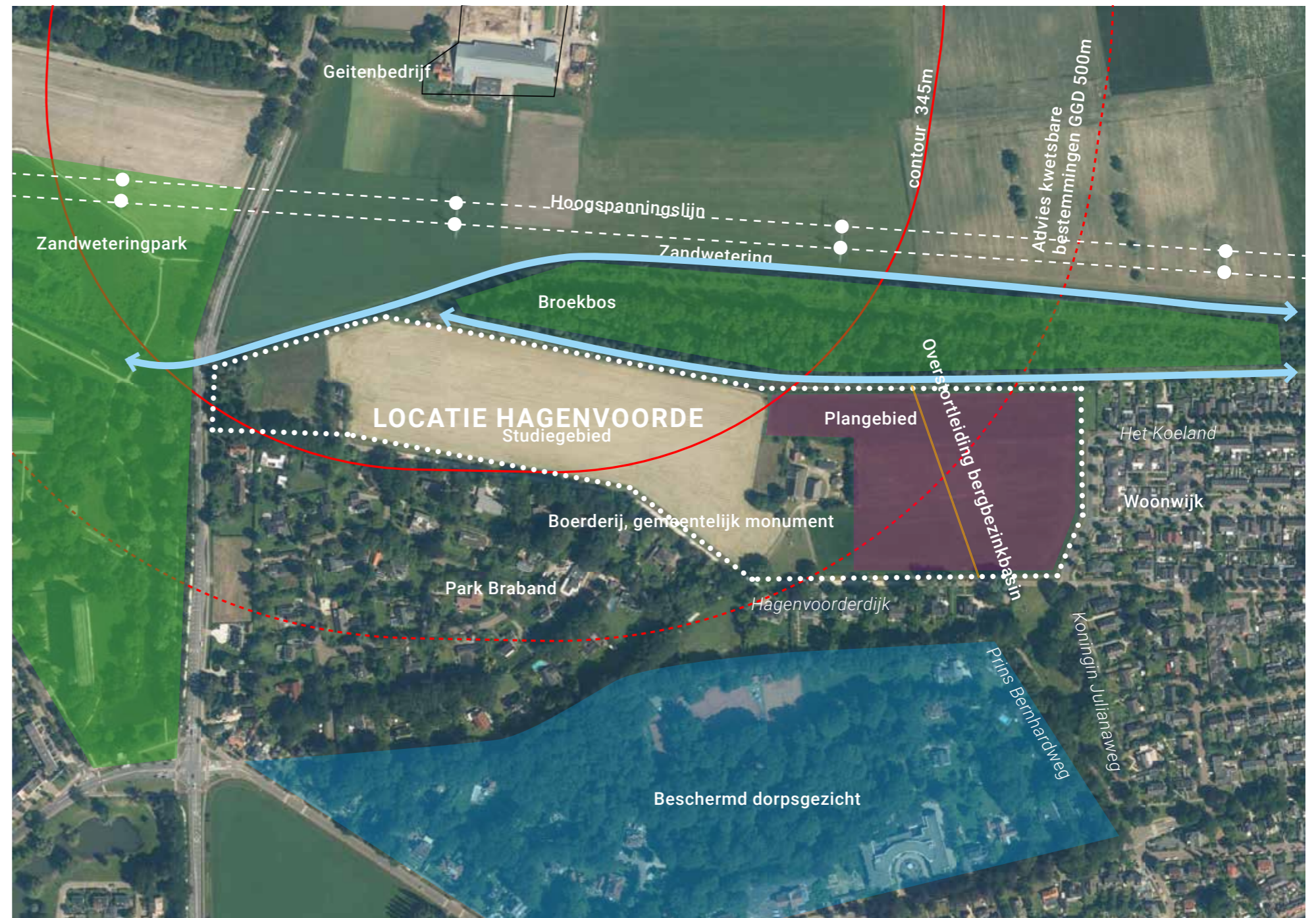
Voor het Masterplan beschouwen we het gehele gebied dat gelegen is tussen de Zandwetering en Hagenvoorderdijk als 'studiegebied' (witte bolletjes lijn hiernaast). Het studiegebied Hagenvoorde ligt aan de noord-westkant van Schalkhaar. Midden in deze zone ligt een monumentale boerderij op het uiteinde van een historische dekzandrug.

De locatie grenst aan de Zandwetering en een natuurlijke zone tussen de Zandwetering en een tweede zuidelijke watergang. Aan de oostkant van de Koningin Julianaweg ligt een woonwijk uit de jaren '90. Ten zuiden van de locatie ligt Park Braband; een bosrijk villapark met sport- en recreatievoorzieningen.

Ten noorden van de locatie bevindt zich een geitenbedrijf aan de Raalterweg. Vanuit het oogpunt van geur en gezondheid leent het oostelijk deel van het plangebied zich hierdoor meer voor woningbouw dan het westelijk deel (zie ook pagina 5).

Plangebied

Voorliggend Masterplan focust daarom op het plangebied aan de oostkant van het studiegebied (plangebied is bruin gearceerd). Dit plangebied ten noorden en oosten van de boerderij is ca. 3,4 ha. groot. Het plangebied is in gebruik als (bemeste) agrarische grond met een monocultuur van Engels raaigras.



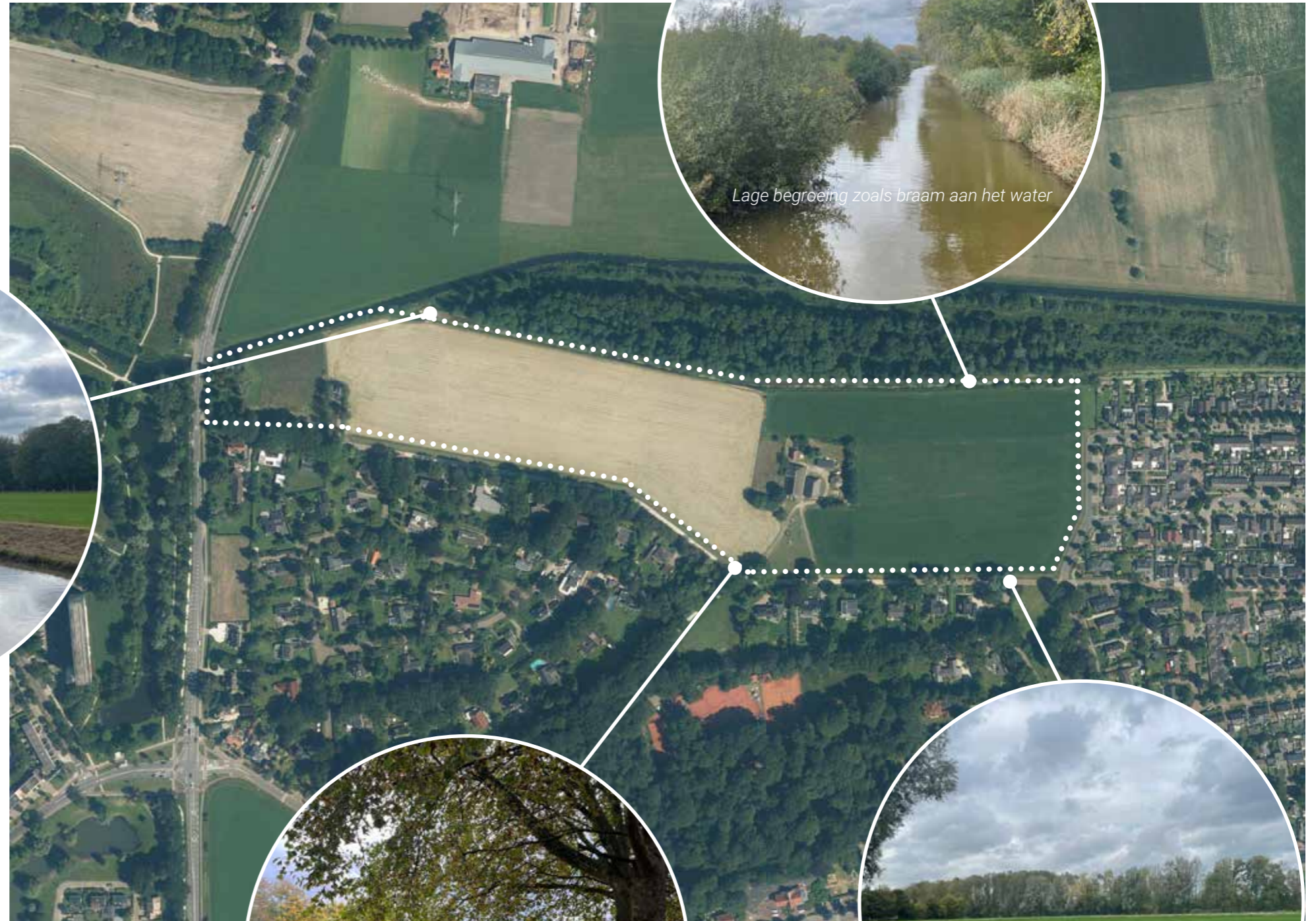
Ligging van het plangebied

De locatie Hagenvoorde heeft, met uitzondering van de boerderij, de bestemming natuur. Om in dit gebied woningbouw te ontwikkelen zal deze natuurbestemming gecompenseerd moeten worden door de natuurwaarden in het gebied te versterken. Onderzocht wordt of de bestemming van een agrarisch perceel in eigendom van de gemeente gewijzigd kan worden naar een natuurbestemming.

Inleiding | leeswijzer

Leeswijzer

- Voorliggend Masterplan bestaat uit vier delen: de beleidsmatige context, de gebiedskenmerken, het Masterplan, waarin de ontwikkelprincipes zijn omschreven en een voorbeelduitwerking.
- Om de beleidsmatige context te beschrijven worden de belangrijkste punten genoemd uit de relevante beleidsstukken. Dit hoofdstuk eindigt met een conclusie waarin de kansen en aandachtspunten voor de ontwikkeling van het studiegebied en plangebied worden benoemd.
- De gebiedskenmerken worden beschreven aan de hand van de historische ontwikkeling, de landschappelijke structuur, stedenbouwkundige structuur en ontsluitingsstructuur en het ecologisch onderzoek. Ook dit hoofdstuk eindigt met een conclusie waarin de kansen en aandachtspunten voor de ontwikkeling van het plangebied worden benoemd.
- Op basis van de beleidsmatige en ruimtelijke context formuleren we uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied. Dit vormt het hart van voorliggend Masterplan.
- Ten slotte laten we de voorbeelduitwerking zien, die een mogelijke uitwerking laat zien passend binnen de uitgangspunten van het Masterplan. De voorbeelduitwerking is uitgewerkt met de samenwerkende partijen en besproken met omwonenden en andere belanghebbenden.



Impressie van het studiegebied



An aerial photograph showing a diverse landscape. At the top, there are large agricultural fields, some green and some brown, with a few buildings and a road. A dense forest runs horizontally across the middle. Below the forest, a residential area with many houses and trees is visible. A road with a roundabout is in the bottom left corner. The text 'BELEIDSMATIGE CONTEXT' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the center of the image.

BELEIDSMATIGE CONTEXT

Beleidsmatige context | omgevingsplan en Quickscan Hagenvoorde

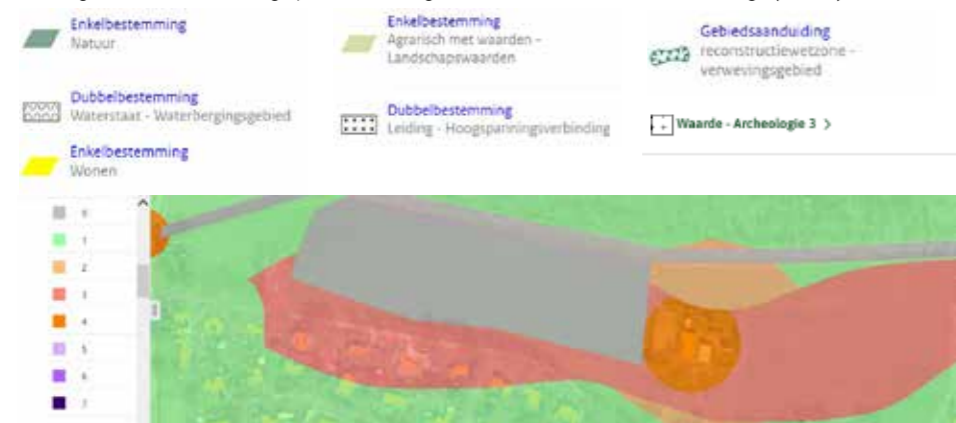
Omgevingsplan

De huidige bestemming binnen het plangebied is hoofdzakelijk **natuur**. De te handhaven woonboerderij heeft de bestemming wonen. Daarnaast zijn er enkele dubbelbestemmingen:

- **Archeologie:** Een groot deel van het westelijk deel van het studiegebied heeft geen archeologische waarde en is reeds verstoord. Het grootste deel van de rest van het studiegebied heeft waarde 3. Omdat de ontwikkeling tot woningbouw zal leiden tot grotere verstoringen dan 500 m² en er werkzaamheden dieper dan 0,5 m zullen plaatsvinden, zal voor uitvoering een archeologisch rapport moeten overlegd. Dit kan leiden tot voorwaarden in de vergunning.
- Het gebied nabij de Zandwetering heeft de dubbelbestemming Waterstaat – **Waterbergingsgebied**. Bebouwing is volgens het bestemmingsplan in dit gebied niet toegestaan
- Op een klein strookje geldt nog de gebiedsaanduiding **reconstructiewetzone – verwevingsgebied**. Dit geeft geen beperkingen voor ontwikkeling tot woningbouw.
- Het gehele studiegebied is verdacht op aanwezigheid van niet gesprongen explosieven.
- Het plangebied ligt relatief ver van Natura 2000 gebieden. Indien er minder dan 100 woningen worden gebouwd, zal er wat betreft **stikstof** naar verwachting weinig beperkingen zijn.



Weergave Bestemmingsplan buitengebied Deventer 1^e herziening, (2017)



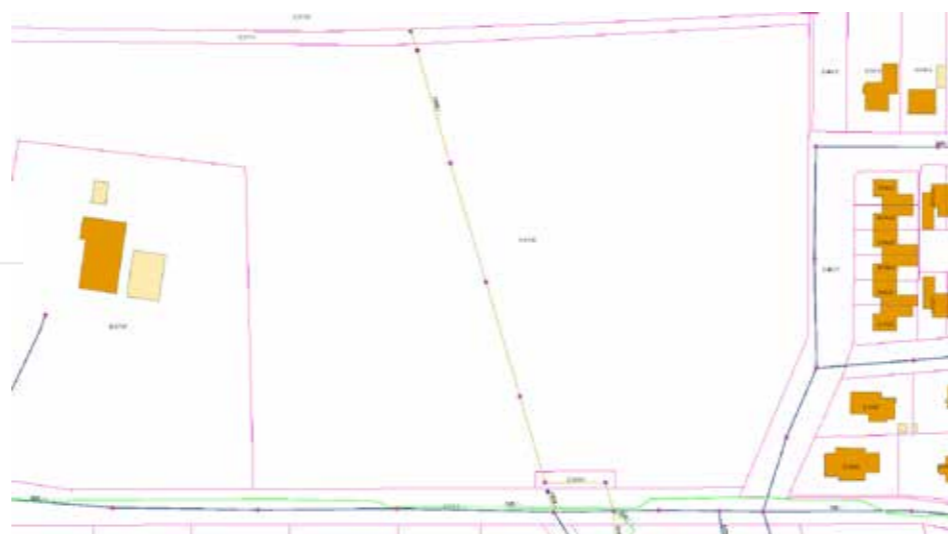
Archeologische beleidskaart

Kabels & leidingen

- Boven het noordelijk deel van het studiegebied loopt een **hoogspanningslijn**. Met de huidige zonering geeft dit geen beperkingen voor de ontwikkeling naar woningbouwgebied. Ten noorden van het studiegebied liggen twee ondergrondse **hogedruk aardgasleidingen**. De daarbij behorende brandaandachtsgebieden reiken niet tot in het studiegebied en vormen geen belemmering.
- In het westen van het studiegebied ligt een **rioolgemaal**. De bijbehorende leiding in zuidelijke richting liggen in de toegangsweg. Er loopt hier vandaan ook een laagspanningskabel naar de stuw in de zandwetering. Het rioolgemaal moet bereikbaar blijven.
- In de zuidoostelijke punt van het plangebied ligt een **bergbezinkbassin**. Hiervandaan loopt dwars door het plangebied een **overstortleiding** van rond 1.000 mm naar de Zandwetering. Woningen of andere bouwwerken binnen een afstand van 5 meter van deze leiding zijn niet toegestaan. Overwogen wordt een helofytenfilter in het plangebied aan te leggen bedoeld als voorzuivering.



Weergave kabels en leidingen - studiegebied



Weergave overstortleiding en bergbezinkbassin - plangebied

Geitenbedrijf

Ten noorden van de locatie bevindt zich een geitenbedrijf (aan de Raalterweg) waar in verband met geurhinder als wel uit gezondheidsoogpunt rekening mee moet worden gehouden.

- In het kader van geur is in het kader van de woonwijk Steenbrugge rekening gehouden met de afstand van de meest dichtbij gelegen bestaande woningen. Dit betreft de woningen aan de Hagenvoorderijk, welke op een afstand van 345 meter van het bedrijf liggen (gemeten van bouwvlak tot bouwvlak). Het gehele plangebied ligt buiten deze contour.
- In het kader van de gezondheidsrisico's adviseert de GGD om een afstand van 2 kilometer aan te houden tot aan een geitenhouderij, maar geeft ook aan dat de uiteindelijke afweging om wel of niet binnen deze 2 km zone te bouwen aan de gemeente is. Daarin gelden uiteraard ook andere argumenten dan alleen de volksgezondheid. Het risico op longontsteking is groter naarmate de afstand tot de geitenhouderij kleiner is. Het risico is het grootst binnen 500 meter van een geitenhouderij. Naar de oorzaak van deze verhoogde kans op longontsteking wordt nog verder onderzoek gedaan. Longontsteking is extra risicovol voor jonge kinderen (tot 4 jaar) en senioren van 70 jaar en ouder. Daarom is het advies om terughoudend te zijn met woningen in deze zone. Daarbij wordt ook in ogenschouw genomen dat een gebied ten noorden van de locatie, de Welcherhoek, mogelijk ontwikkeld gaat worden. In dat geval zal de locatie van het geitenbedrijf een andere bestemming dienen te krijgen.



Hindercirkel geitenhouderij

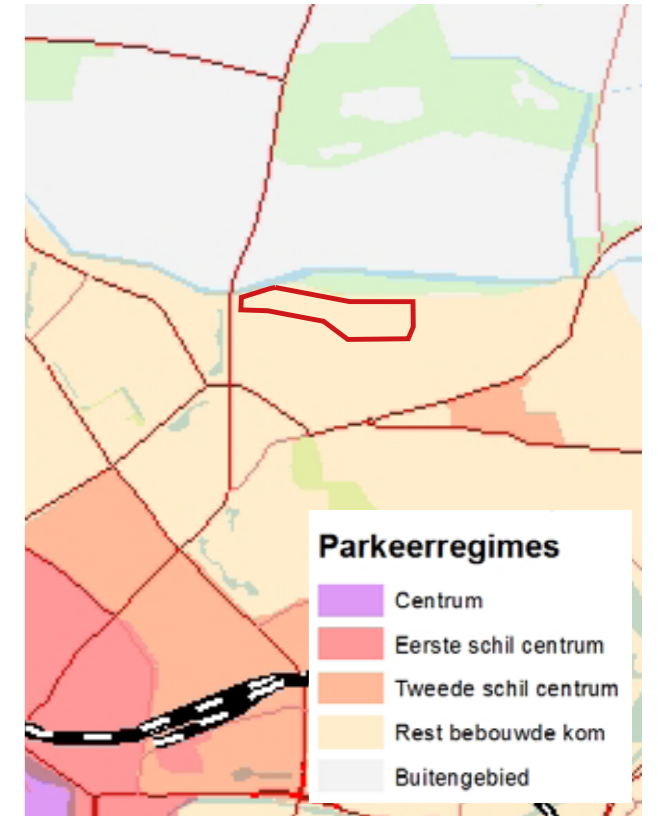
Beleidsmatige context | Omgevingsvisie en parkeernormen

Omgevingsvisie Deventer (2019)

- Het landschap rondom Schalkhaar en de groenstructuren daarbinnen zijn van grote waarde. Daarom is er voor nieuwe ontwikkelingen vooral ruimte binnen de bebouwde kom.
- Doel is om Schalkhaar binnen de huidige bebouwinggrenzen door te ontwikkelen als woondorp met lommerrijke en landelijke uitstraling. De sterke relaties tussen Schalkhaar en het omringende landschap worden daarbij waar mogelijk versterkt.
- Het studiegebied ligt in de stadsrandzone, die is bedoeld voor: het versterken van de stadsrand als 'mixed-zone' tussen stad en buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen staan hier in het teken van natuur en wateropgaven, stadslandbouw, bijzondere woonmilieus, en het stimuleren van de gezondheid.
- Gezien de ligging aan de rand van het dorp in het buitengebied is de locatie Hagenvoorde geen locatie voor grootschalige woningbouw. Een specifieke invulling met een relatief lage bebouwingdichtheid lijkt op deze plek wel haalbaar.
- De gemeente streeft een vitaal landelijke en stedelijke omgeving na, waarbij de specifieke Deventer natuur- en landschappelijke kwaliteiten worden versterkt.
- Door ruimte te bieden aan waterberging (vasthouden van water in natte maar ook droge periodes) levert het buitengebied een bijdrage aan de klimaatbestendigheid van de gemeente. Dit wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van natte natuur.
- De ontwikkeling van nieuwe woningen in het plangebied met bijhorende faciliteiten gebeurt klimaatbestendig. Inhoudelijk is dit nader uitgewerkt in het Klimaatadaptatieprogramma.
- Met de aanplant van streekeigen soorten en autochtoon materiaal werkt Deventer aan méér biodiversiteit in de stad en in het buitengebied.
- De Omgevingswet daagt bewoners en bedrijven uit om actief bij te dragen aan het ontwikkelen en verbeteren van de leefomgeving. Het initiatief voor activiteiten en ontwikkelingen laat de gemeente daarom vaker aan 'de stad'. Buurtbewoners kunnen bijvoorbeeld de openbare ruimte (mee)onderhouden, toekomstige bewoners gaan hun nieuwe buurt (mee)ontwerpen en er zijn inwoners die meewerken aan het beleid voor bijvoorbeeld cultuurhistorisch erfgoed en natuur.



Omgevingsvisie Deventer (2019): kaart Schalkhaar met het plangebied



Kaart parkeerregimes (2013)

Parkeernormen (2013)

- De parkeeropgave dient te voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Deventer. De normen voor gebiedstype 'rest bebouwde kom' zijn van toepassing op het plangebied.

Funcie	Rest be- bouwde kom	aandeel bezoekers
Hoofdgroep Wonen		
Koop, vrijstaand	2,1	0,3 pp per woning
Koop, twee - onder- een- kap	2	0,3 pp per woning
Koop, tussen/ hoek	1,8	0,3 pp per woning
Koop, etage, duur	1,9	0,3 pp per woning
Koop, etage, midden	1,7	0,3 pp per woning
Koop, etage, goedkoop	1,5	0,3 pp per woning
Huurhuis, vrije sector	1,8	0,3 pp per woning
Huurhuis, sociale huur	1,5	0,3 pp per woning
Huur, etage, duur	1,7	0,3 pp per woning
Huur, etage, midden/ goedkoop	1,3	0,3 pp per woning
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,7	0,2 pp per kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3	0,2 pp per kamer
Aanleunwoning en serviceflat	1,1	0,3 pp per woning

Parkeernormen auto 'rest bebouwde kom' (2013)

Beleidsmatige context | **Woonvisie - Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen'**

Inleiding

De Woonvisie Deventer 2024 'Samen bouwen aan goed wonen' is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2024 en geeft aan waar het woonbeleid zich de komende 5 tot 10 jaar op richt. De Woonvisie gaat voor een deel (ambities, opgaven, rolname) op in de Omgevingsvisie. De uitwerking krijgt een plek in het Volkshuisvestingsprogramma en in de twee gebiedsprogramma's voor Centrumschil en Keizerslanden.

Ambities

In de woonvisie zijn drie centrale ambities vastgelegd:

- Vitale stad aan de IJssel: We willen een vitale gemeente zijn en blijven. Een aantrekkelijke stad met stedelijke voorzieningen waar mensen goed kunnen wonen, leven en beleven. Met voldoende draagkracht voor de sociaal-maatschappelijke opgaven en voorzieningen in een duurzame woonomgeving.
- Ongedeeld en inclusief: Het uitgangspunt is nog steeds 'Deventer ongedeelde samenleving'. Dat betekent een gemengde bevolkingssamenstelling op wijk- en dorpsniveau met een bijpassend gevarieerd woningaanbod.
- Duurzaam en toekomstbestendig: We willen een duurzame woongemeente zijn waar het in alle levensfasen goed, gezond en veilig wonen is. We willen, waar mogelijk, voorzien in de behoeften van de huidige samenleving, zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties in gevaar te brengen.

Woonopgaven

De drie centrale ambities zijn uitgewerkt in de drie woonopgaven die voor de gehele gemeente gelden: 'voldoende, betaalbaar en divers', 'voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen' en 'duurzaam wonen'. Uitgangspunt bij de uitwerking van woningbouwplannen zijn de specifieke opgaven in de wijk of het dorp en de uitgangspunten van de Woonvisie. Voor elke woonopgave zijn speerpunten geformuleerd.

Nieuwbouwopgave

De vraag naar woningen is groot. In de periode van 2021 tot 2035 heeft Deventer 7.000 woningen nodig om te kunnen blijven voorzien in de lokale behoefte. De voorziene groei leidt tot bijna 52.000 huishoudens in 2035. Daarbij wordt rekening gehouden met



Kaartje wonen en voorzieningen 2022

“Woningbouw voor starters is achtergebleven bij de laatste nieuwbouwplannen die vooral op gezinswoningen was gericht. Jongeren hebben weinig kansen om te starten in het dorp. Bouw echt voor starters: kleinere woningen voor een betaalbare prijs.”

huishoudensgroei én inloop van het actuele woningtekort (ruim 1.500 woningen) tot 2035.

Om ook de voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs in stad en de dorpen de komende jaren op peil te houden, is naast de autonome bevolkingsontwikkeling ook een extra groei wenselijk. Er wordt van 4.000 extra woningen uit gegaan voor het sociaaleconomisch versterken van Deventer door het verjongen en versterken van de arbeidsmarkt.

In totaal wordt dus uit gegaan van een nieuwbouwpogave van 11.000 woningen tot 2035, waarvan 1.000 woningen in de dorpen gerealiseerd zullen worden. Dit is door de raad in december 2021 vastgesteld in de samenvattende routekaart 'wonen en voorzieningen, arbeidsmarkt versterken en verjongen!'.

Woningbouwprogrammering

De nieuwbouwpogave is een grote opgave. Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat het aansluit bij de vraag van woningzoekenden en aangesloten wordt op de kwaliteit en identiteit van de plek. Elke ontwikkeling moet maatwerk zijn en een bijdrage leveren aan de specifieke opgaven op wijk of dorpsniveau.

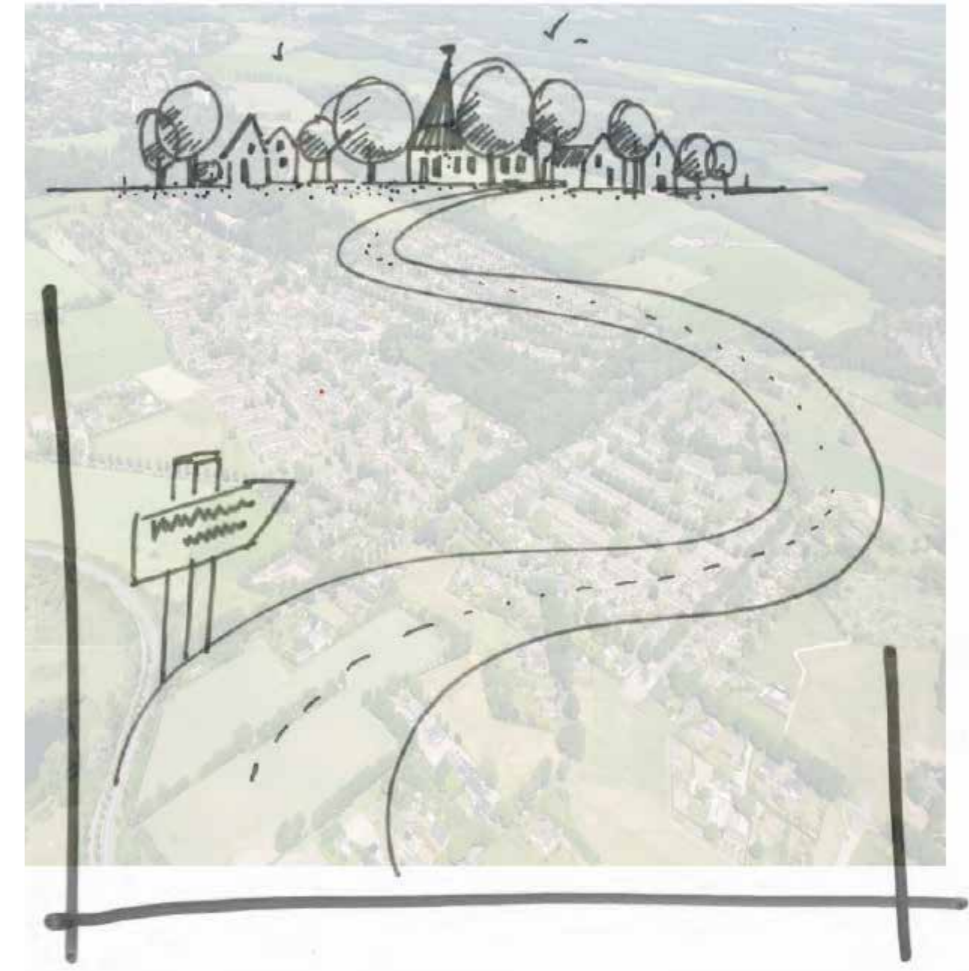
Om invulling te geven aan de woonbehoefte gaan we gemeentebreed uit van in ieder geval 30% sociale huur, 40% betaalbare koop en middenhuur en 30% duur. Dit sluit aan bij de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel (2022).

“De opgave is om het aanbod in het dorp beter in balans te brengen. Er is extra woningbouw voor ouderen nodig zodat zij in Schalkhaar naar een geschikte woning kunnen doorstromen.”

Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen en uitgangspunten woningbouwprogramma Hagenvoorde

In 2021 is de Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is per dorp de woningbouwambitie geformuleerd, zo ook voor Schalkhaar:

- Ouderen zijn een groeiende doelgroep. Er is behoefte aan collectief wonen/hofjes-wonen voor ouderen terwijl die woonvorm nauwelijks aanwezig is.
- Juist bij collectief wonen/ hofjes-wonen kan men elkaar ondersteunen als mobiliteit een probleem wordt. Een goede mix tussen jongere en oudere bewoners is dan belangrijk.
- De gemeente voorziet op de locatie Hagenvoorde in een maatschappelijke behoefte voor bijzondere woonvormen, ontwikkelingen in co-creatie met de gemeente hebben de voorkeur. Door te differentiëren in kavelgrootte kunnen verschillende inkomensgroepen bediend worden en ontstaat een bewonersmix.
- Er is een behoefte aan compacte en met name betaalbare woningen voor jongeren en starters (bijvoorbeeld sociale huurwoningen).
- Het aantal woningen volgt uit de analyse van het plangebied.



Beleidsmatige context | **Visie Deventer Circulair 2024 & Uitvoeringsprogramma Deventer Circulair 2025**

De gemeente Deventer wil dat in 2030 de helft van de grondstoffen die we gebruiken hernieuwbaar is. Deze ambitie is vastgesteld in de Visie Deventer Circulair en ligt in lijn met het landelijk doel. De gemeente Deventer werkt toe naar 100% circulariteit in 2050. De stappen die gezet dienen te worden om dit doel te bereiken worden momenteel geconcretiseerd in het Uitvoeringsprogramma Deventer Circulair 2025 (bouwen volgens het Groeipad opgesteld in het Uitvoeringsprogramma). Om het doel van 50% circulair in 2030 en 100% circulair in 2050 te halen zijn onderstaande principes van belang:

Inzetten op het sluiten van kringlopen, dat betekent:

- Minimaliseren van afval - tijdens bouwfase en tijdens gebruiksfase.
- Toepassen van hergebruikte materialen in bebouwing en openbare ruimte.
- Zo lokaal mogelijk je grondstoffen halen.

Inzetten op multifunctioneel en flexibel ruimtegebruik, dat betekent:

- Flexibiliteit in de bouwvlakken - "wiebelruimte" om houtbouw mogelijk te maken.
- Efficiënt ruimtegebruik/dubbelgebruik.
- Woningen ontwerpen op aanpasbaarheid
- Demontabel bouwen/ droge verbindingen.

Inzetten op minimaliseren van de milieu-impact

- Toepassen van biobased materialen - in constructie, isolatie en gevels benoemen in de beeldkwaliteit.
- Aanwijzen welke ontwikkelingen geschikt zijn voor houtbouw.
- Verharding minimaliseren.
- Minimaliseren op techniek in de woningen (passief/energie bewust) bouwen.



Beleidsmatige context | Masterplan Zandwetering

Masterplan Zandwetering (2005)

- Hoewel het Masterplan Zandwetering een al wat ouder plan is, is dit nog steeds het meest actuele plan voor de gehele Zandwetering. Het plan heeft als doel het realiseren van een aantrekkelijk en herkenbaar gebied, waarin recreatie, een duurzaam watersysteem, natuur, landbouw en stedelijke functies samenkomen en duurzaam in stand worden gehouden.
- De opgave is om de zone rondom de Zandwetering te ontwikkelen als onderdeel van de groenblauwe hoofdstructuur. Dit is tevens in de bredere context van de opgave Wonen en Voorzieningen in de stad.
- In de lijn van "Masterplan Zandwetering" is in 2012 de Zandwetering aan de westzijde van het plangebied opnieuw ingericht, waardoor er een nieuw "Zandweteringpark" is ontstaan tussen de bestaande wijk Keizerslanden en de nieuwe wijk Steenbrugge. Hierbij zijn natuurlijke oevers aangebracht, is de waterberging en natuurwaarde vergroot. Tevens is de recreatieve waarde sterk vergroot door o.a. fiets-/wandel- en struinpaden en een natuurlijke speelplek.
- Door de Zandwetering te verondiepen wordt de drainerende werking verminderd. Het watervoerend gedeelte wordt versmald, waardoor minder water wordt afgevoerd. Rond de hoofdloop wordt een brede, droge berging aangelegd die bij natte situaties (20-30 dagen per jaar) onder water kan lopen. Door deze maatregelen zal de dynamiek van het water beter zichtbaar zijn.
- Een deel van de huidige bosstrook tussen de dubbele waterloop wordt nog ingericht als overstromingsruimte.
- In aansluiting op Park Braband is ten noorden van de Hagenvoorderdijk een woongebied met bosrijk karakter ingetekend.
- Op en ten noorden van de dekzandrug zijn woongebieden aangegeven. Tussen de dekzandrug en de wigvormige parkstrook zijn twee bebouwingsaccenten gedacht. Deze suggesties voor woningbouw hebben nog geen nadere uitwerking gekregen.



<p>water</p> <ul style="list-style-type: none"> hoofdloop van de wetering overige waterloop meer/plas bergingsruimte (10/20 dgn/jr) zoektracé rond Spikvoorde 	<p>open ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> natuurlijk beheerd droog grasland intensief beheerd parkgebied landbouwgebied 	<p>beplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> bos (bestaand - nieuw) laan (bestaand - nieuw) kavelgrensbeplanting solitaire bomen (bestaand - nieuw) <p>Planspoor Gooiemars</p> <ul style="list-style-type: none"> gebied in studie nieuwe natuur volgens Natuurgebiedsplan 	<p>infrastructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> hoofdweg/doorgaande weg fietspad nieuw voetpad nieuw brug (bestaand - nieuw) weg + rotonde (reservering) zoektracé rondweg Schalkhaar
<p>bijzondere functies langs de Zandwetering</p> <ol style="list-style-type: none"> ① kloosteromgeving Diepenveen ② uitzichtpunt ③ (sport)park met openluchttheater ④ stadsboerderij ⑤ landgoedcomplex ⑥ theehuis/paviljoen ⑦ camping o.i.d. 	<p>stedelijk gebied</p> <ul style="list-style-type: none"> bestaand woon/werkgebied woongebied in ontwikkeling wonen/water in studie zoekgebied wonen lange termijn werkgebied in ontwikkeling 		

Uitsnede Masterplan Zandwetering (2005).

Conclusies | beleid

In dit hoofdstuk zijn zeven relevante ruimtelijke beleidsstukken bekeken die van betekenis zijn voor de ontwikkeling van het studiegebied. Daaruit volgen een aantal conclusies:

Karakter van de ontwikkeling

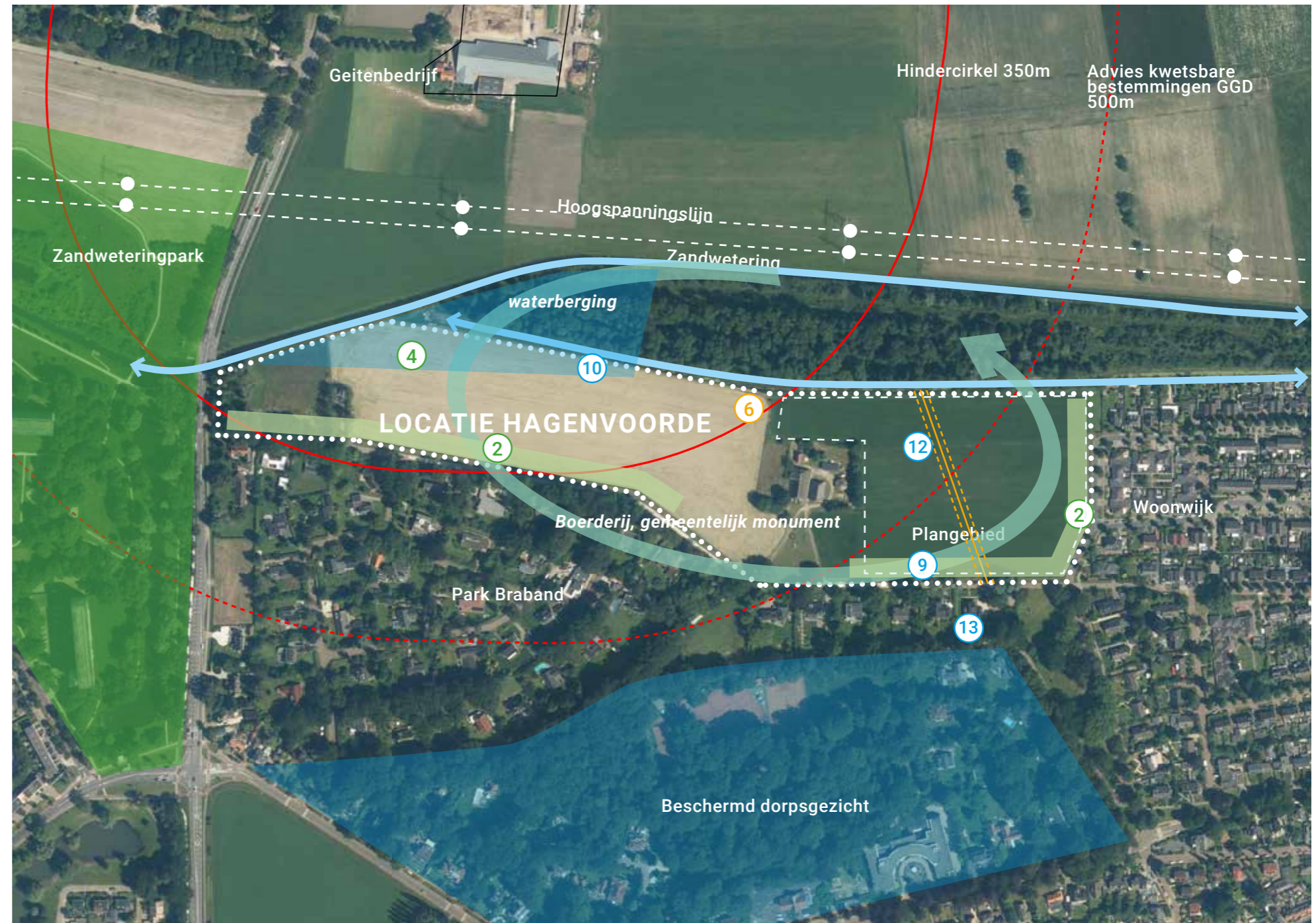
- 1 Te realiseren woningen passen bij het karakter van Schalkhaar: lommerrijk en landelijk.
- 2 Een zorgvuldige overgang van het dorp naar de Zandweteringzone wordt geborgd, met aandacht voor (verblijfs)kwaliteit en toegankelijkheid.
- 3 Het gebied is bestemd als natuur. Nieuwe ontwikkeling borgt, benut en versterkt de ecologische kernkwaliteiten.
- 4 De natuurlijke omgeving rondom de Zandwetering wordt benut voor de ontwikkeling van waterberging en natte natuur.

Bebouwing

- 5 De gemeente voorziet op de locatie Hagenvoorde in het maatschappelijke segment waarbij sprake is van bijzondere woonvormen. Ontwikkelingen in co-creatie met de gemeente hebben de voorkeur.
- 6 Nieuwe ontwikkeling kent een relatief lage bebouwingsdichtheid en ligt buiten de geurhindercontour van de geitenhouderij, maar binnen de 2000m zone waar een verhoogde kans op longontsteking geldt.
- 7 Te realiseren woningen zijn toekomstbestendig en levensloopbestendig, in het kader van de toename van kleine huishoudens, langer zelfstandig wonen en de klimaat- en energieopgave.
- 8 Het aantal woningen volgt uit de analyse van het plangebied

Landschap en openbare ruimte

- 9 De ontwikkeling draagt bij aan behoud en versterking van de ecologische, landschappelijke, recreatieve en cultuurhistorische waarden van het gebied.
- 10 Natuurvriendelijke oevers dragen bij aan het versterken van biodiversiteit.
- 11 Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleid.
- 12 Het plaatsen van een voorzuivering bij de overstort, bijvoorbeeld in



Conclusies vanuit beleid

- de vorm van een helofytenfilter wordt nader onderzocht.
- 13 Aansluiten bij het lommerrijke karakter van Schalkhaar

An aerial photograph of a rural landscape. The top half shows agricultural fields in various shades of green and brown, with a few buildings and a road. A dense forest runs horizontally across the middle. Below the forest is a residential area with many houses, trees, and a road. The text 'GEBIEDSKENMERKEN' is overlaid in the center in white, bold, sans-serif font.

GEBIEDSKENMERKEN

Gebiedskenmerken | geomorfologie, bodem en hoogte

- Het karakteristieke ribbelpatroon van het landschap is duidelijk herkenbaar in zowel de geomorfologische kaart, de bodemkaart en de hoogtekaart.
- Op de geomorfologische kaart is de uitloper van een dekzandrug goed te zien aan de oostzijde van het plangebied. Vergeleken met de luchtfoto is op het westelijke puntje daarvan de locatie van de oude boerderij.
- De dalvormige laagte aan de noordkant en rond de uitloper van de dekzandrug is ook terug te zien in de hoogtekaart.
- Op deze hoogtekaart is de opeenvolging van hoogtes (dekzandruggen) en lagergelegen laagtes ook herkenbaar met de aanwezige inrichting. In de laagte de Zandwetering en op de volgende hoogtes Steenbrugge en de dekzandrug van Wechelerhoek. Zie ook de historische ontwikkeling. Het westelijk van het plangebied gelegen Zandweteringpark is deels afgegraven
- Op de ingezoomde hoogtekaart van het plangebied wordt de dekzandrug nog duidelijker zichtbaar. De noorderlijke rand is zeer flauw en verloopt geleidelijk van +6.50m NAP naar +5.70m NAP. De zuidelijke overgang is veel abrupter en verspringt van +6.50m NAP direct naar +5.70m NAP.
- De bodemkaart geeft ook de het ribbelpatroon weer. Het gebied rond de Zandwetering bestaat zowel uit Beekeerdgronden als leek/woudeerdgrond. Het plangebied ligt op een oostwestgerichte strook van lemig fijn zand. Dit is ook te relateren aan het grondgebruik op de topografische kaarten op de volgende pagina.



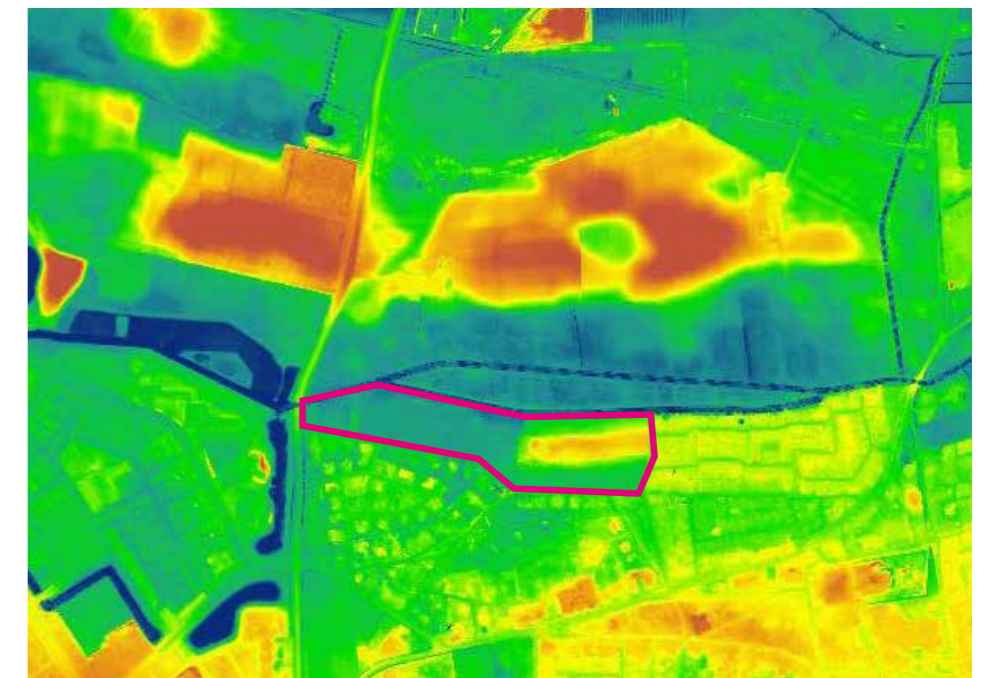
locatie studiegebied



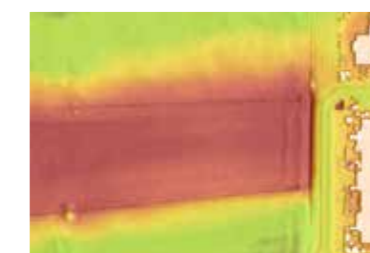
geomorfologie (bron pdok)



bodem (bron pdok)



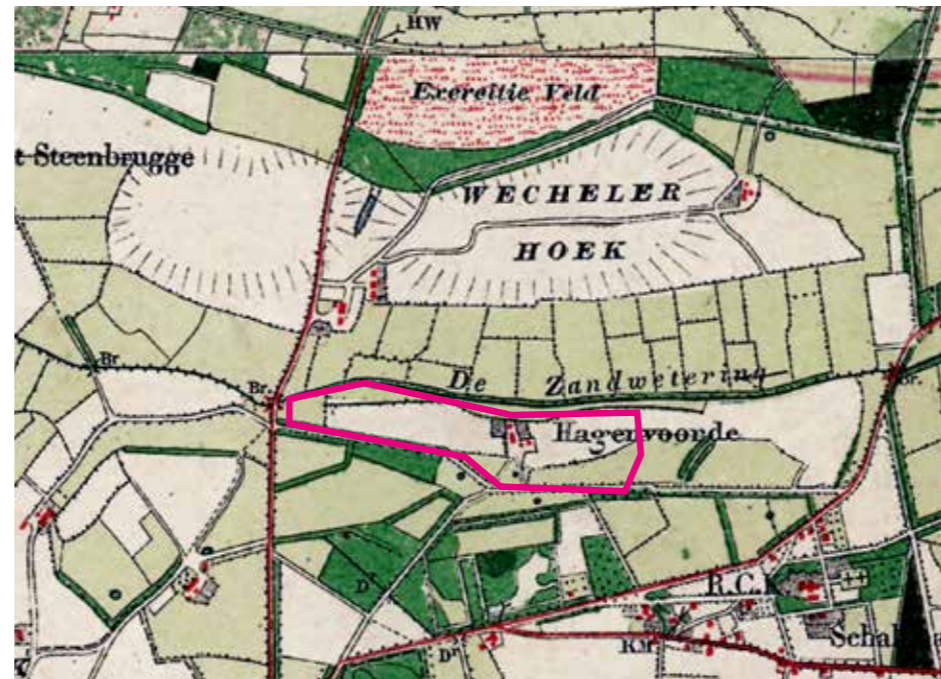
hoogte (bron ahn)



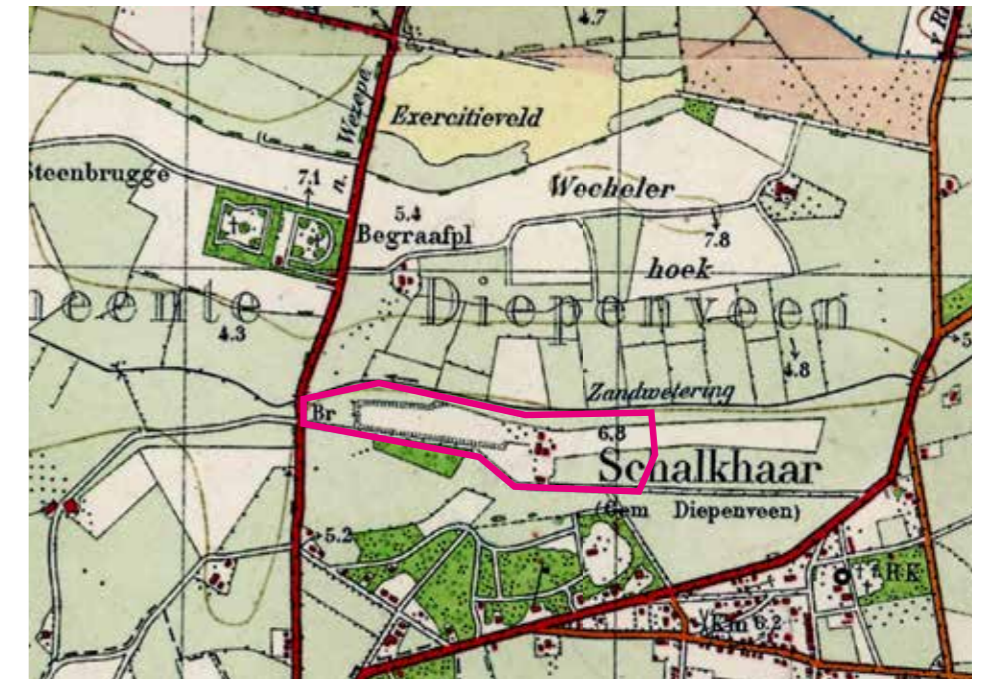
hoogteverloop dekzandrug (bron ahn)

Gebiedskenmerken | historische ontwikkeling

- Op de kaarten van 1900 en 1940 zijn de dekzandruggen van Steenbrugge, Wechelerhoek en Hagevoorde zichtbaar. De dekzandrug van Hagevoorde was langgerekt ongeveer tussen de Raalterweg en de Kon. Wilhelminalaan.
- De boerderij is op de kaart van 1900 aanwezig en blijft lange tijd de enige bebouwing op de dekzandrug.
- De Zandwetering grenst direct aan de dekzandrug aan de noordkant. Hier lijkt op de kaart van 1900 ook een oostwestgerichte begeleidende beplanting aanwezig te zijn. Ten noorden van de Zandwetering is een kavelpatroon noord zuid gericht met kavelbeplanting.
- Na het omleggen van de Zandwetering richting het noorden is ook het bosgebied aangelegd (zie kaart 1980). Het oude tracé van de Zandwetering is gehandhaafd maar wordt nu als bergingswater gebruikt.
- Ook is op de kaart van 1980 het hoogspanningstracé zichtbaar. Dit heeft ook ruimtelijke consequenties voor het gebied.
- Lange tijd lag het gebied van Hagevoorde ook echt in het buitengebied, Schalkhaar lag op afstand. Met de ontwikkeling van Park Brabant veranderde dit, hoewel dit nog wel met landschappelijke kenmerken van bos en bosschages is vormgegeven. Met de uitbreiding van de wijk is ook het oostelijke deel van de dekzandrug deels vergraven en bebouwd.



ca. 1900



ca. 1940



ca. 1980



ca. 2020 (bron alle kaarten: www.topotijdreis.nl)

Gebiedskenmerken | **landschap en ecologie**

- De volwassen boomstructuur van Park Braband vormt samen met de bebouwing een zachte overgang naar het open terrein van Hagenvoorde.
- De dichte beplanting van het lager gelegen (broek) bos ten zuiden van de Zandwetering vormt een mooi contrast door de structuur en kleur van de beplanting (wilg, populier) met de eiken en berken bij Park Braband.
- Op de rand met de Raalterweg is een afwijkende beplanting met berk en sparren en enkele exoten.
- De groene scheg (groene wilgvormige ruimte) tussen Prins Bernhardweg en Kon. Julianaweg is een volgroeide parkzone. Deels gesloten door bomen en lage heesters met verschillende voorzieningen zoals een monument en speelplek. Het is een zelfstandig ruimtelijk element. (Groene scheg die aansluit op Park Braband en Kon Julianaweg. Schakel tussen beschermd dorpsgezicht van park Braband en de woonwijk aan de oostzijde.)
- Het Zandweteringpark aan de westkant is een opmaat voor de mogelijke verdere ontwikkeling van de Zandwetering. In het huidige landbouwgebied aan de noordzijde is het hoogteverschil van de dekzandrug (ca. 6,70 hoogste deel, ca. 5,30 bij scheg voor) goed te zien.
- In het studiegebied is het hoogteverschil ook goed zichtbaar met een prominente ligging van de boerderij. Aan de oostzijde met de overgang naar de bebouwing is de dekzandrug abrupt beëindigd. Een goede landschappelijke overgang ontbreekt hier. Dit wordt veroorzaakt door de afgraving voor de nieuwbouwwijk in de jaren 90 aan de oostzijde van het plangebied.
- Rond de boerderij is erfbeplanting en ook bij de beide entrees is een accent aangebracht met een boomgroep. Het overige terrein is nu in gebruik als grasland.
- Langs de oever van de Zandwetering is deels (aan de westzijde van het gebied) een natuurvriendelijke oever aangebracht. De oevers van het bergingswater zijn steil met deels beplanting zoals braam.
- Het studiegebied kent nu naar verwachting weinig ecologische waarde. De natuurtoets zal dit uitwijzen.



Landschappelijke kenmerken



Landschappelijk karakter door onverharde weg



Abrupte beëindiging dekzandrug



Afwijkende beplanting Raalterweg

Gebiedskenmerken | routes en ontsluiting

Ontsluiting per auto en fiets

- Het oostelijk deel van het studiegebied ligt aan de Koningin Julianaweg, een geasfalteerde erftoegangsweg en de belangrijkste ontsluiting voor woningen ten oosten van het plangebied. De weg heeft een 30km/u-regime en ligt binnen de bebouwde kom van Schalkhaar.
- Ten zuiden van het studiegebied ligt de Hagenvoorderdijk, een deels beklinkerde en deels onverharde ontsluitingsweg voor de aangelegen woningen. De weg wordt ook als fietsverbinding gebruikt tussen het Zandweteringpark en Schalkhaar. De weg heeft een 30km/u-regime en ligt binnen de bebouwde kom van Schalkhaar. Tussen de Koningin Julianaweg en de Hagenvoorderdijk zit een 'knip' voor autoverkeer.
- De belangrijkste weg van en naar het dorp is de Koningin Wilhelminalaan, een gebiedsontsluitingsweg met een 50km/u-regime. Voor fietsers zijn hier fietsstroken aangebracht. Vanwege de omvang van het dorp en de ligging ten opzichte van Deventer is de fiets een goed alternatief voor de auto.
- De belangrijkste ontsluiting van en naar Deventer is de Raalterweg, zowel voor auto als fietsverkeer. Hier geldt een 50km/u-regime.
- De Prins Bernhardweg verbindt de Hagenvoorderdijk met de Koningin Wilhelminalaan. Dit is een asfaltweg waar een 30km/u-regime geldt. De Prins Bernhardweg heeft een smal profiel.

Wandel- en struinpaden

- Vanaf het Zandweteringpark loopt een struinp pad in noord-oostelijke richting langs de Zandwetering. Het pad ligt aan de zuidzijde van de watergang en loopt achter langs de woningen aan het Koeland. Het pad loopt in westelijke richting langs het rioolgemaal naar een oversteek aan de Raalterweg.
- Ter hoogte van het Koeland en de Koningin Julianaweg ligt een struinp pad met voetgangersbruggetje over de zuidelijke watergang.
- Park Braband kent meerdere mooie struin- en wandelpaden.



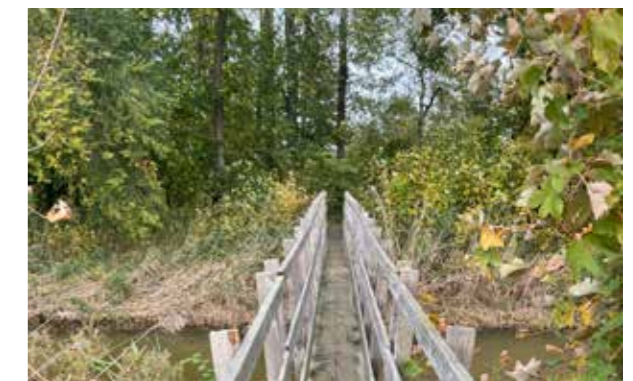
Verkeersstructuur



Fietsverbinding over deels onverharde weg



Knip voor autoverkeer Hagenvoorderdijk



Struinp pad met bruggetje over watergang

Gebiedskenmerken | **stedenbouwkundige structuur**

- De jaren '90-woonbuurt ten oosten van het studiegebied vormt een gesloten geheel en heeft een traditionele uitstraling met zandkleurige baksteen, kappen met antracietkleurige pannen en lijstwerk in witte en gedekte kleuren.
- De woningen aan de Koningin Julianaweg zijn met de voorzijde naar het landschap gericht. De woningen aan het Koeland zijn noord-zuid georiënteerd en grenzen met de achterkant aan de Zandwetering.
- Naast de hoekwoning aan het Koeland is een perceel aangekocht als buffer tussen het looppad naar het voetgangersbruggetje.
- Tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Hagenvoorderdijk, ligt Park Braband, één van de groene ruimten binnen Schalkhaar (ontwerp van landschapsarchitect L.J.Springer). Het bosrijke park ontwikkelde zich langzaam tot expressionistische villawijk met tennisbanen en is nu (deels) beschermd dorpsgezicht. De villa's aan de Hagenvoorderdijk oriënteren zich op het landschap
- Centraal binnen de zone ligt een monumentale boerderij op het einde van de dekzandrug. De schuren, woning en bomen vormen een cluster in het landschap. Een kwaliteit van de huidige situatie is dat de het cluster van verschillende kanten en met name vanaf de Hagenvoorderdijk goed zichtbaar is.
- Binnen de wijk ligt een wigvormig park met speelelementen tussen de Koningin Julianalaan en de Prins Bernhardweg. Vanuit deze straten lopen zichtlijnen naar het studiegebied. Het parkje wordt geflankeerd door vrijstaande woningen aan beide zijden en loopt aan de noordkant over in de open ruimte van het studiegebied.
- De Hagenvoorderdijk is onverhard, waarbij de overgangen tussen openbaar en privé zijn vormgegeven door middel van tuinen en hagen. Bomen en onderbegroeiing schermen de tuinen af.



Stedenbouwkundige structuur

Gebiedskenmerken | **ecologie**

De huidige natuurwaarden van het gebied zijn tijdens een inventariserend veldonderzoek door onze ecooloog als beperkt ingeschat. Wel liggen er kansen om de natuurwaarden een impuls te geven. Er is voor gekozen om het Masterplan Zandwetering als leidraad te nemen. De doelsoorten zijn onder andere de kamsalamander, de waterspitsmuis, de steenuil en de geelgors.

De **Zandwetering** en de natuurlijk ingerichte zone daarlangs biedt een goed aanknopingspunt om hier in het plangebied op aan te sluiten. Zo kan een robuuste zone ontstaan met een natuurlijke inrichting en mogelijkheden voor waterberging. Zo wordt de sponsfunctie van het gebied en de streekeigen ecologische waarden versterkt. Met name **amfibieën**, maar ook **broedvogels, kleine zoogdieren en insecten** kunnen hiervan profiteren.

Voor de habitat van de **kamsalamander** is het advies:

- Realiseer enkele geïsoleerde poelen in de Zandweteringszone tussen Raalterweg en Spanjaardsdijk. Dit in lijn met het Zandweteringspark, waar drie poelen zijn aangelegd in 2012.
- Leg overwinteringshabitat en vegetatiestructuren aan bestaande uit geleidende ruigtestroken, hagen of houtwallen naar de poelen toe.
- Zijn er al verbindende faunapassages aanwezig? Sluit de geleidende structuren dan hierop aan

De **waterspitsmuis** heeft een habitat nodig die bestaat uit:

- Kwelrijk, schoon, matig voedselrijk water met beschuttende vegetatiestructuren.
- Maak een natuurvriendelijke oeverinrichting met ecotopen als broekbos, nat schraalland (Dotterbloemgrasland) en rietland
- Combineer de ecotopen van de waterspitsmuis en de kamsalamander en maak ze zo groot mogelijk (minimaal 0,5 Ha).

De **Steenuil** heeft een habitat nodig die bestaat uit:

- Kleinschalig landschap met open terrein om te jagen.
- Voldoende natuurlijke beschutting in de vorm van hagen of houtwallen. (Voor de steenuil worden in het naastgelegen Zandweteringspark ook maatregelen getroffen)



Leg overwinteringshabitat en vegetatiestructuren aan bestaande uit geleidende ruigtestroken, hagen of houtwallen

Voor de habitat van de **Geelgors** is het advies:

- Versterken van het kleinschalig landschap door de aanplant van streekeigen gemengde hagen en overige landschapselementen.

Overige maatregelen

- Het omvormen van het huidige grasland naar een kruiden- en bloemrijk grasland wat goed is voor **vogels en insecten**.
- Het versterken van de groenstructuren met landschapselementen (zoals hagen, boomrijen, boomgroepen, houtwallen/houdsingels) dit is een enorme impuls voor de biodiversiteit in het gebied.
- Verbinden van het broekbos en het bomen en bosgebied van Park Braband door middel van lijnvormige vegetatiestructuren is goed voor bijvoorbeeld de **egel**. Dit is in lijn met het actieplan om de egel beter te beschermen, Amendement 'Red de egel' 2025
- Hoogteverschillen binnen het perceel zorgen voor de nodige variatie en waarschijnlijk voor een nog grotere soortendiversiteit.
- Het toevoegen van een diversiteit aan groen met veel nestvoorzieningen is een meerwaarde voor de natuur in het gebied.



Maak een natuurvriendelijke oeverinrichting met ecotopen als nat schraalland en rietland

Conclusies | stedenbouw, landschap en ecologie

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke kenmerken van het studiegebied en de directe omgeving bekeken. Daaruit volgen een aantal conclusies:

Karakter van het plangebied

- 1 Het Zandweteringpark vormt de opmaat voor de verdere ontwikkeling van de Zandwetering en het plangebied: het bieden van voldoende waterberging en ontwikkelen van natuur.
- 2 De bestaande natuurvriendelijke oevers en de watergang is goed voor natte diersoorten als de waterspitsmuis en kamsalmander
- 3 De bestaande hoogteverschillen, het karakteristieke dekzandlandschap en de monumentale boerderij vormen een onderscheidende landschappelijke kwaliteit.
- 4 Er bestaan mooie contrasten tussen het open landschap, het lager gelegen broekbos (wilg, populier) en het hoger gelegen Park Braband (eiken en berken).
- 5 De wigvormige parkzone, met zichtlijnen aan beide zijden, is op de overgang van het studiegebied onbegrensd.
- 6 Het huidige en historische gebruik van het plangebied is agrarisch.

Bebouwing

- 7 Bestaande woningen in de wijk oriënteren zich op het landschap.
- 8 Het cluster van boerderij en bomen is van verschillende kanten en met name vanaf de Hagenvoorderdijk goed zichtbaar.
- 9 De villa's aan de Hagenvoorderdijk oriënteren zich op het landschap.

Openbare ruimte

- 10 De wijk wordt ontsloten via de Koningin Julianaweg.
- 11 De wijk kent veel bestemmingsverkeer en is relatief autoluw.
- 12 De Hagenvoorderdijk is een veel gebruikte deels onverharde fietsverbinding tussen Steenbrugge en Schalkhaar / De Vijfhoek.
- 13 Binnen het plangebied is er (nog) geen verbinding tussen de struipaden door het Broekbos en Park Braband.



Conclusies

An aerial photograph of a rural landscape. The top half shows agricultural fields, some green and some brown, with a few buildings and a road. A dense forest runs horizontally across the middle. Below the forest is a residential area with many houses and trees. The word "MASTERPLAN" is overlaid in large, bold, white capital letters across the center of the image.

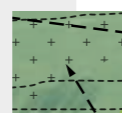
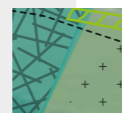
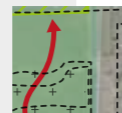
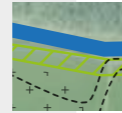
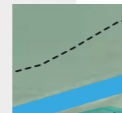
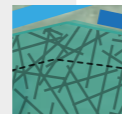
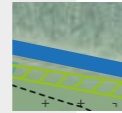
MASTERPLAN

Masterplan | natuurontwikkeling, landschap, bebouwing

Vanuit de conclusies van de beleids- en gebiedskenmerken kan een aanzet worden gegeven voor het bepalen van de volgende ruimtelijke uitgangspunten voor het Masterplan.

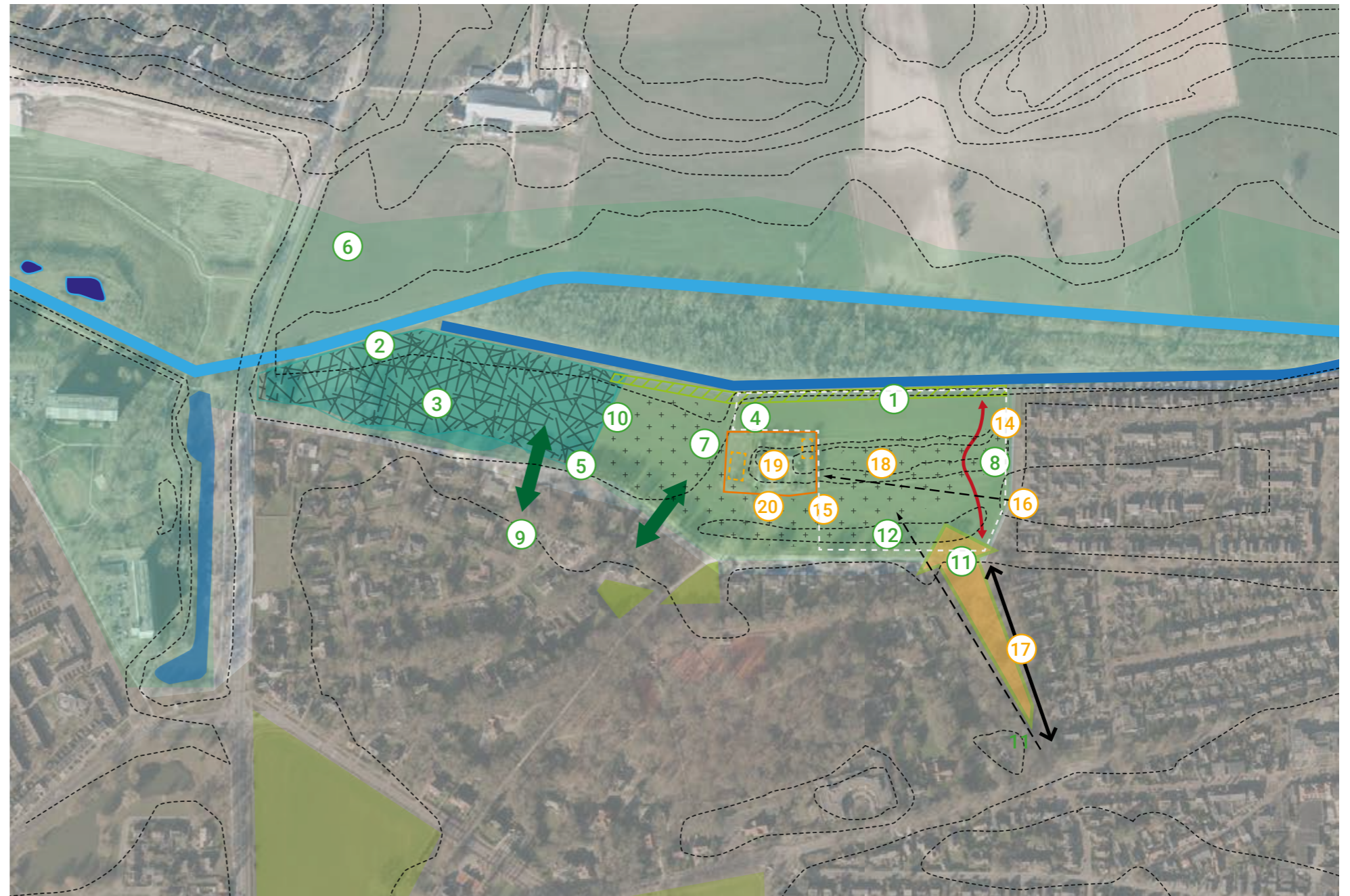
Uitgangspunten natuurontwikkeling

- ① Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers langs de watergang
- ② Het realiseren van enkele geïsoleerde poelen met struweelbeplanting als biotoop voor kamsalamander en waterspitsmuis.
- ③ Lager gelegen gebied (dras), halfopen. Mogelijk met ingepaste bebouwing op termijn.
- ④ Omvormen van het huidige grasland naar een kruiden- en bloemrijk grasland voor droge soorten als insecten en egels.
- ⑤ Ecologisch verbinden van het lager gelegen broekbos met het hoger gelegen Park Braband door middel van lijnvormige vegetatiestructuren en boomstructuren.



Uitgangspunten landschap

- ⑥ Zone Zandwetering in toekomst uitbreiden als een doorgaande landschappelijke structuur inclusief langzaamverkeerstructuren.
- ⑦ Versterken contrast tussen hoog- en laaggelegen deel rond de dekzandrug, en hiervoor voldoende open ruimte houden
- ⑧ Leesbaarder maken van de dekzandrug als contrast met de Zandwetering, landschappelijk inpassen van de overgang tussen dekzandrug en de wijk en ruimtereserving (toekomstige) langzaamverkeersverbinding
- ⑨ Behoud van het contrast tussen het bos en het open landschap
- ⑩ Sterke landschappelijke structuur: Onderscheid tussen ontwikkeling natte natuur en cultuurlandschap om de dekzandrug
- ⑪ Ontwerpen van een goede overgang tussen de parkzone en het plangebied
- ⑫ Benutten van de zichtassen als oriëntatie op of route naar het plangebied.



Uitgangspunten natuurontwikkeling en landschap

- ⑬ Mogelijk aansluiten bij historisch agrarisch gebruik: versterken van natuurwaarden en vergroten biodiversiteit door bv. ecologische teelt van inheemse soorten

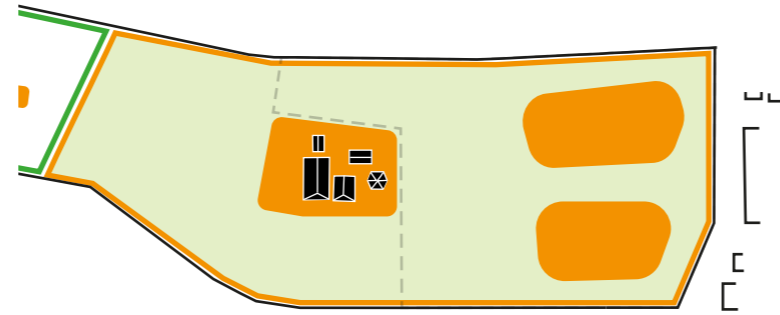
Uitgangspunten ontwikkeling

- ⑭ Contour plangebied oostelijk deel
- ⑮ Indicatie uitbreiding boerderij
- ⑯ Toegang via Kon. Julianaweg

- ⑰ Sterke samenhang met het landschap
- ⑱ Onderscheidende woonvorm (geen standaard verkaveling)
- ⑲ Boerderij cluster op de dekzandrug (5.800m²) is maatgevend voor nieuwe ontwikkeling
- ⑳ De stadsrandzone blijft herkenbaar, bebouwing is ondergeschikt aan landschap en natuur

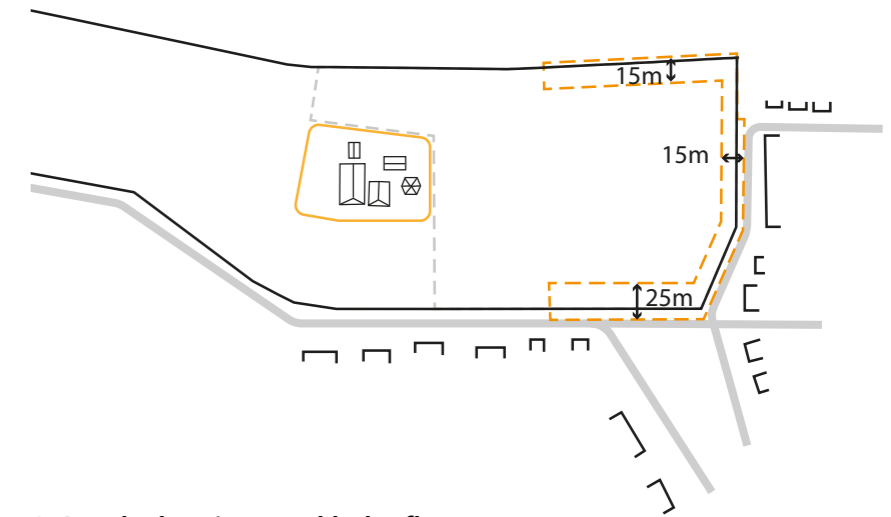
Masterplan | Hagenvoorde-Oost

Het plangebied ligt in de stadsrandzone, het overgangsgebied tussen stad en buitengebied. Bij het hanteren van de voorliggende principes wordt een goede balans tussen wonen en landschap gecreëerd en wordt daarmee bijgedragen aan het versterken van deze zone. Door het toevoegen van kwalitatief groen en het natuurinclusief bouwen wordt een bijdrage geleverd aan het vergroten van de biodiversiteit. Daarnaast wordt binnen de stadsrandzone voor nieuwe ontwikkelingen ingezet op bijzondere woonvormen, waar ruimte is voor een mix van doelgroepen. De principes sluiten goed aan bij het gemeentelijke beleid en bij de ambities verwoord in de Omgevingsvisie Deventer.



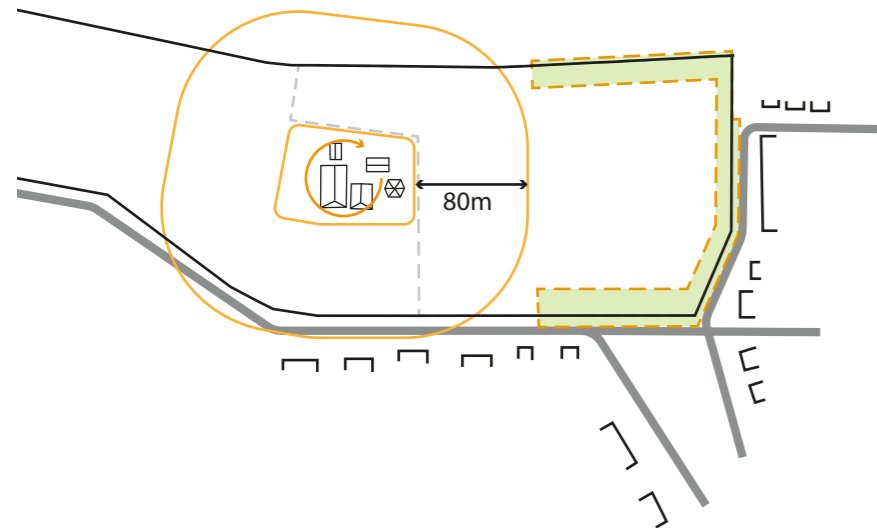
1. Wonen te gast in het landschap

- Stadsrandzone is herkenbaar; landschap en natuur belangrijk, woningbouw ondergeschikt
- Woningen liggen als clusters in het landschap
- Zorgvuldige overgang bebouwing-natuur



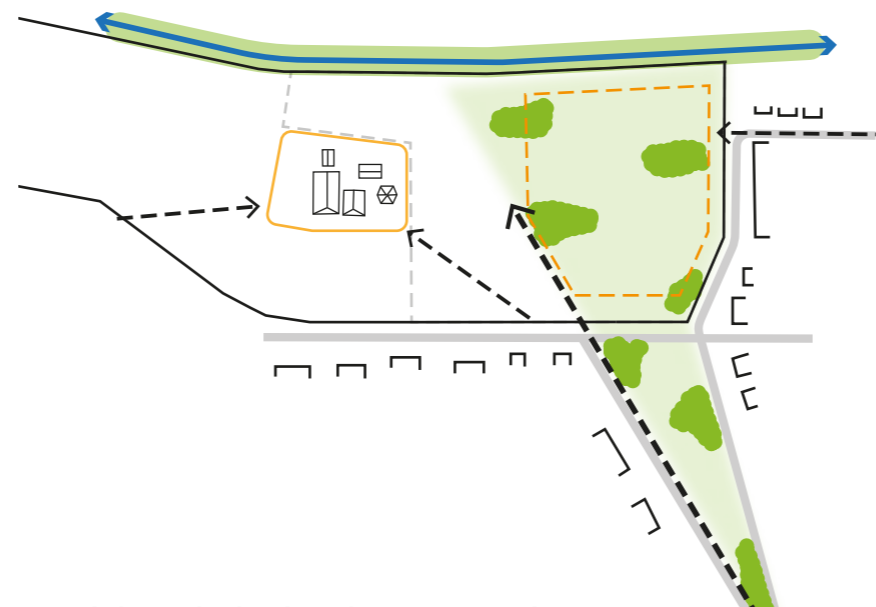
2. Landschap is overal beleefbaar

- Woningen liggen op minimaal 15m afstand van de Koningin Julianaweg en op 25m afstand van de Hagenvoorderdijk



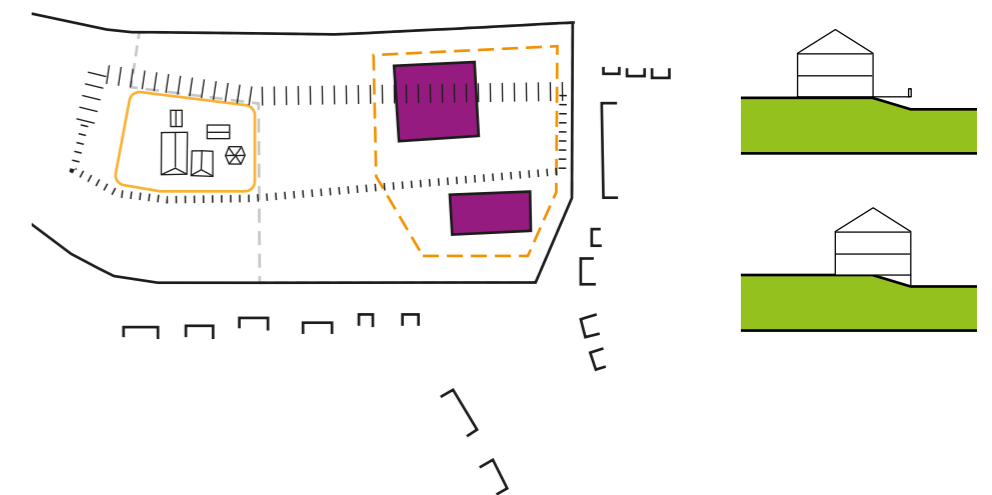
3. Boerderij als ensemble herkenbaar

- De westelijke grens van de ontwikkelvlek ligt op minimaal 80m afstand van de boerderij



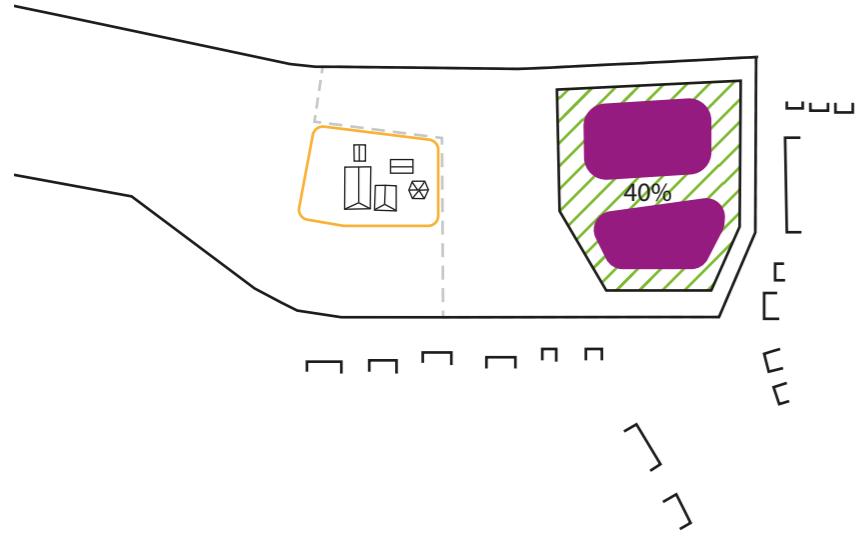
4. Zichtlijnen leidend en doorzetten parkzone

- Zichtlijnen bepalen de westelijke contour van de ontwikkelvlek
- Doorzetten van de parkzone binnen de ontwikkelvlek



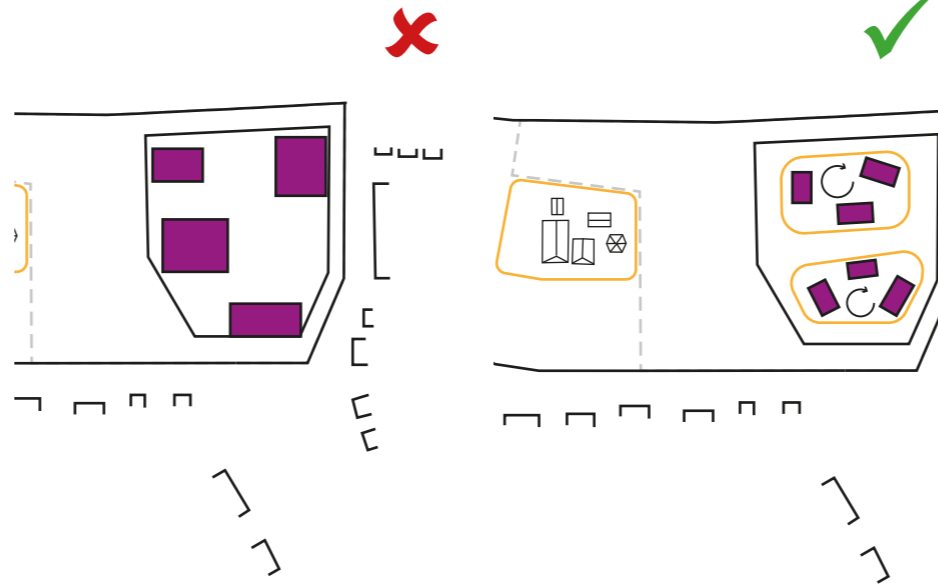
5. Ontwerpen met de dekzandrug

- Verschil in omgang met de noordelijke (geleidelijk) en zuidelijke (abrupte) esrand.
- De overgang op de dekzandrug wordt expliciet ontworpen om het hoogteverschil zichtbaar te maken. Dit geldt in het bijzonder voor de zuidelijke esrand waar het hoogteverschil zeer goed beleefbaar is.



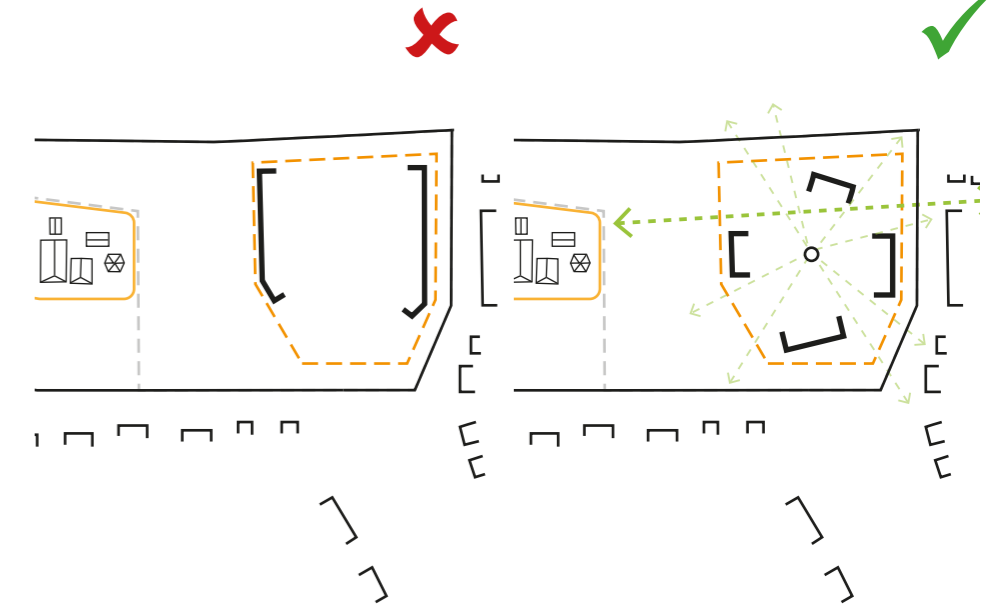
6. Compact cluster

- Binnen de ontwikkelvlak is minimaal 40% groen om te waarborgen dat het landschap overal beleefbaar is.



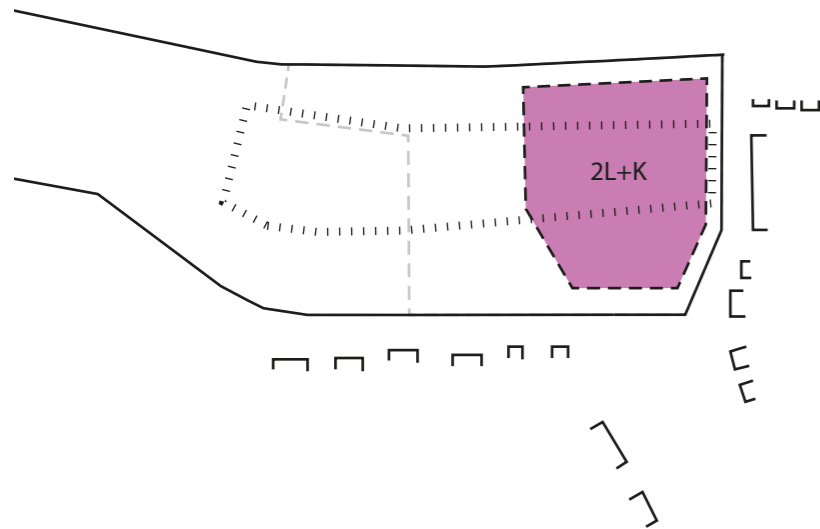
7. Samenhangende bebouwing

- Gebouwen liggen niet verspreid binnen de ontwikkelvlak, maar vormen één of meerdere herkenbare clusters
- Clusters hebben een vergelijkbare omvang als het ensemble rondom de monumentale boerderij.



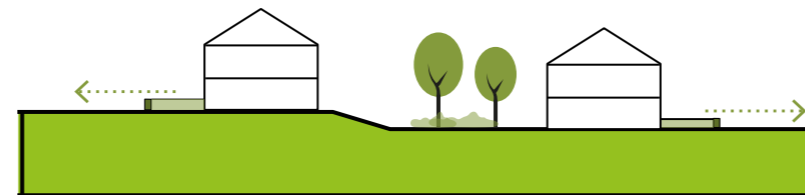
8. Lucht en ruimte

- Geen volledig dichte wanden richting boerderij en woonwijk
- Zichtlijn over de es richting de boerderij open houden
- Wel afwisseling tussen bebouwing en landschap



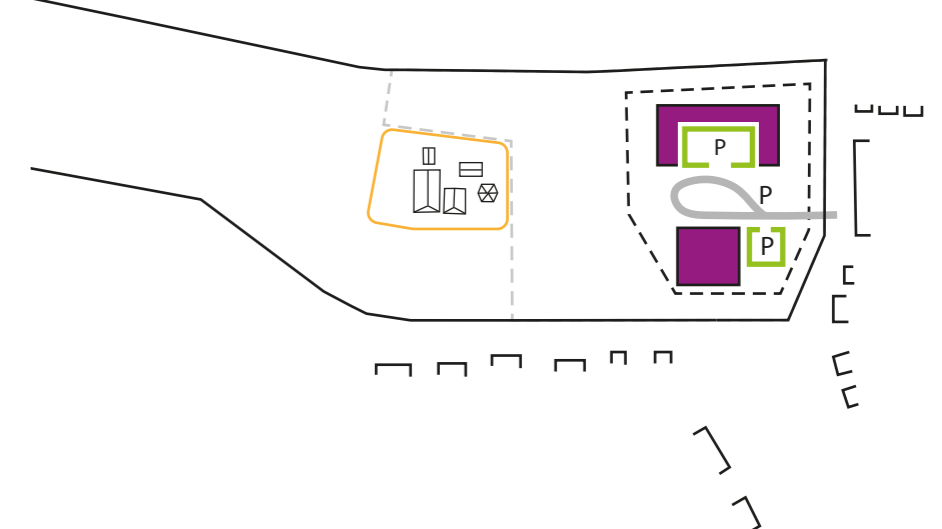
9. Bouwhoogte

- Maximaal 2 bouwlagen met kap
- Goothoogte op max 6m
- Bebouwing wordt goed landschappelijk ingepast



10. Alzijdige clusters, met goede overgangen naar het landschap

- Alzijdige clusters met gezicht naar de wijk en het landschap
- Geen bergingen in de privé buitenruimte aan de buitenzijde van het cluster.
- Erfafscheidingen zijn meeontworpen
- Collectieve buitenruimte binnen het cluster

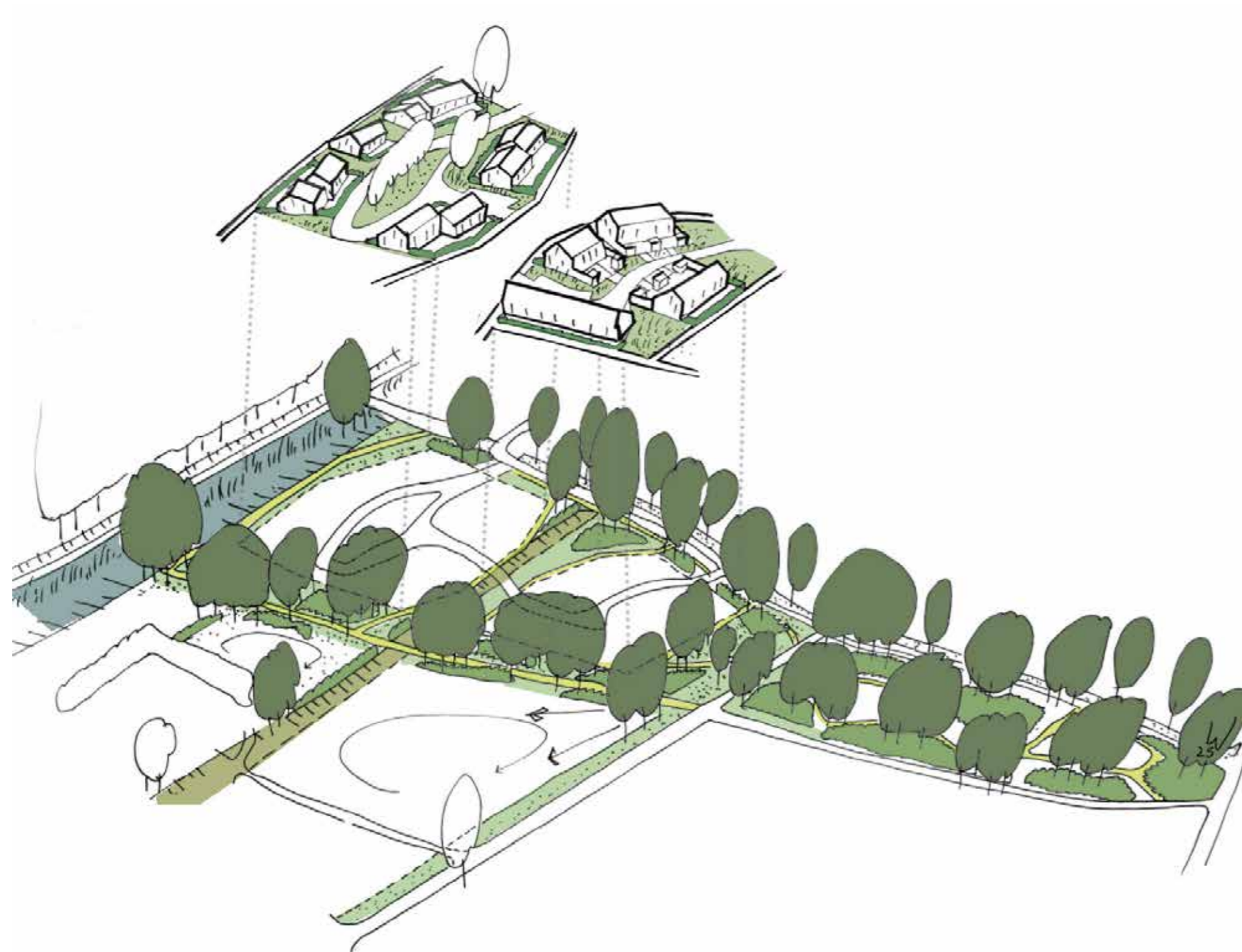


11. Compact parkeren

- Binnen in cluster, compact parkeren
- Grenzend aan cluster met landschappelijke inpassing
- Parkeren aan de hoofdontsluiting
- Vanuit het landschap is parkeren uit het zicht

An aerial photograph of a rural landscape. The top half shows agricultural fields in various shades of green and brown, with a road and some buildings visible. A dense line of trees runs horizontally across the middle. Below the trees, a residential area with houses and more trees is visible. The text 'VOORBEELD UITWERKING' is overlaid in white, bold, sans-serif font across the center of the image.

VOORBEELD UITWERKING



Twee woonbuurten in een parklandschap

Binnen het plangebied worden twee woonclusters ingepast in een parkachtig landschap. Het park van het Julianaplantsoen wordt uitgebreid over de dekzandrug tot aan de watergang.

De woonclusters leveren met ca. 40 woningen een bijdrage aan doelen uit de woonvisie. Één cluster is bestemd voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (WIS55+) en één voor levensloopbestendige sociale huurwoningen (De Marken). De noordelijke flauwe esrand wordt

ingepast binnen het noordelijk cluster, de zuidelijke steilere esrand wordt beleefbaar gemaakt door te koppelen aan de langzaamverkeersroute. Parkeren vindt plaats binnen de clusters uit het zicht van het landschap. Nieuwe routes door de openbare ruimte vanuit de bestaande woonwijk en een uitbreiding van struinpaden door het plangebied maken het gebied beleefbaar. De oever van de watergang wordt flauw en natuurvriendelijk.

CPO WISS55+ - referenties



referenties materiaalgebruik gevel



metselwerkgevel houten gevelbekleding



plaatmateriaal en hout houten gevelbekleding en metselw



referenties materiaalgebruik daken



pannendak



zinken dak



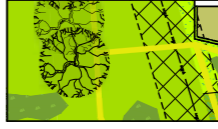
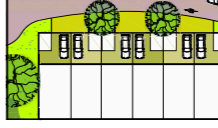


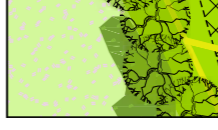

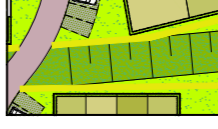




groendak

De Marken - referenties





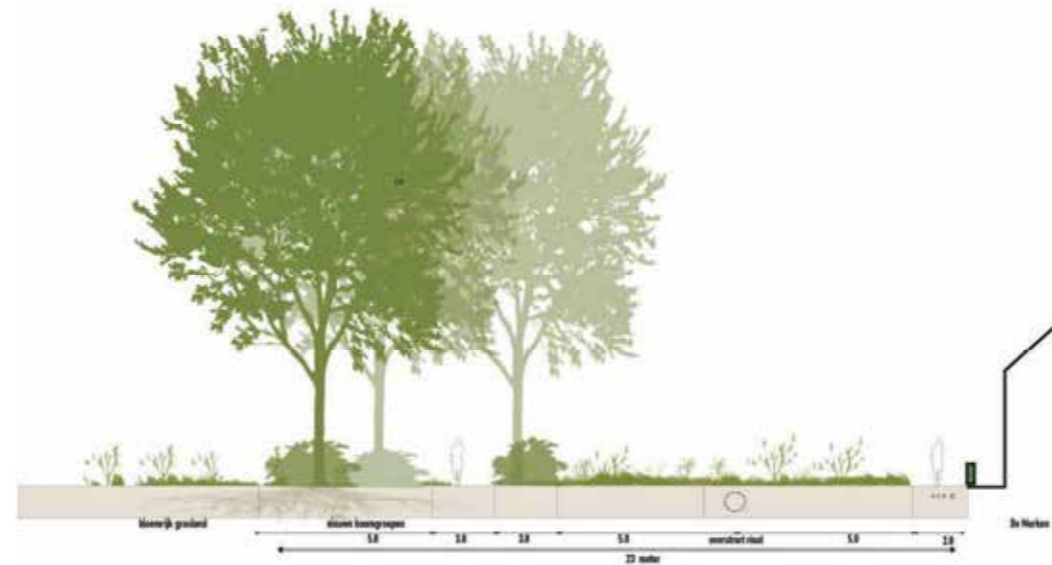
-  woningen met parkeren
-  rijbaan met parkeren
woonerf principe, parkeren in de
parkeervakken, wandelen op de rijbaan
-  wandelpaden
-  hagen, erfafscheidingen
-  bomen, eerste orde inheemse
bomen
-  struiken, inheemse met veel
kleur en herfsttinten
-  gemaaid gras en bloemrijkgrasland
-  haaksparkeren op grasbetontegels
waterpasserende bestrating
siergrassen rond de parkeervakken
-  inritconstructies en parkeren in de
achtertuint, met bergingen
-  talud van de enk, 0.50 meter hoogte
-  riooloverstort, 10 meter vrije zone



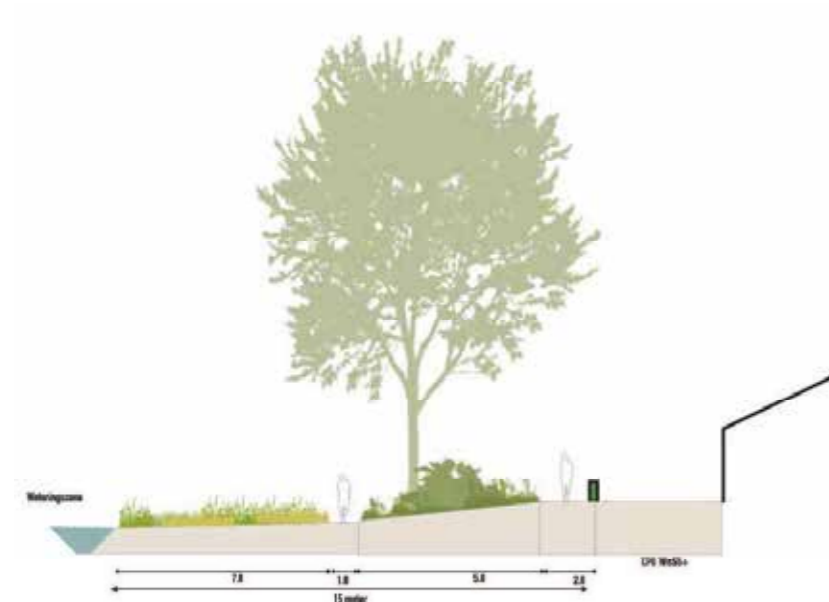
doorsnede 1



doorsnede 2



doorsnede 3



doorsnede 4



Weteringszone, natuurvriendelijke oever, moerasvegetatie



siergrassen in de woonbuurten



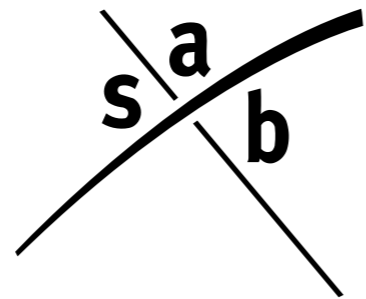
Achterhoeks Padvast paden



parkeren op grasbetontegels



rijbanen in klinkers



Participatieverslag Hagenvoorde

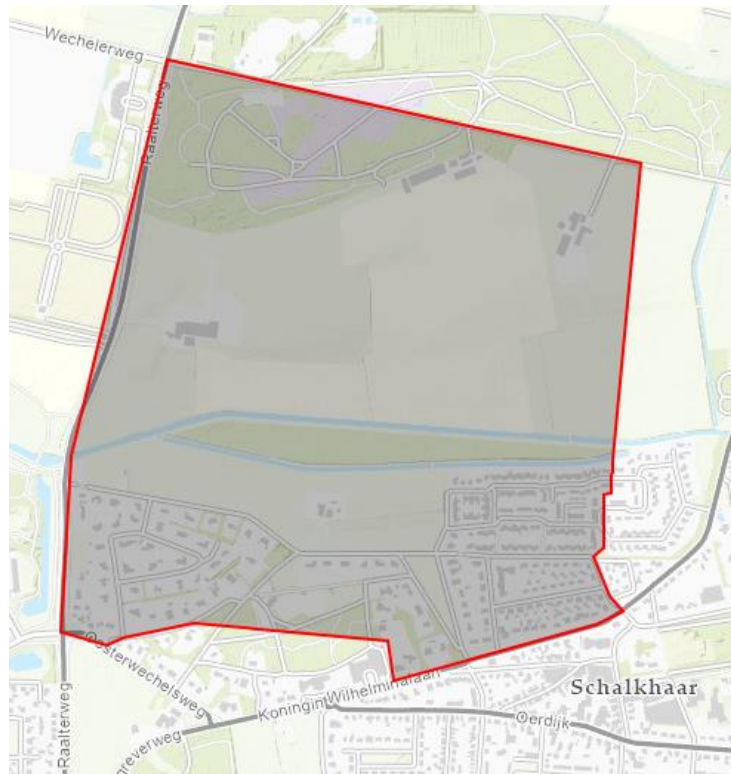
Inhoud

1. Locatie, data en genodigden	3
2. Bijeenkomsten.....	4
2.1 Eerste bijeenkomst.....	4
2.2 Tweede bijeenkomst	6
3. Reacties	8
3.1 Reacties na de eerste bewonersbijeenkomst	9
3.2 Reacties na de tweede bewonersbijeenkomst	10
3.3 Stand van zaken en vervolg.....	12

1. Locatie, data en genodigden

De eerste participatieavond vond plaats op 24 oktober 2024 in de Lindeboom te Schalkhaar. Veel bewoners zijn naar deze avond gekomen. Hieronder is op de kaart het gebied te zien waarnaar de uitnodigingsbrieven zijn verstuurd. Daarnaast is de avond aangekondigd op de website van Deventer en op InSchalkhaar.nl en is Stichting IJssellandschap uitgenodigd.

De tweede bijeenkomst vond plaats op 19 februari 2025 in de Nicolaas RK basisschool Schalkhaar. De uitnodigingsbrieven zijn naar hetzelfde aantal adressen gestuurd als de eerste bijeenkomst. Tevens is de bijeenkomst aangekondigd op de Deventer website.



Figuur 1 - Gebied uitgenodigen

2. Bijeenkomsten

Tijdens het participatietraject zijn er verschillende vormen van participatie gebruikt. Bewoners en geïnteresseerden konden via www.deventer.nl/hagenvoorde informatie vinden over de stand van zaken van het project. Daarnaast zijn er twee bewonersbijeenkomsten georganiseerd om de mensen nog beter te informeren en om vragen te beantwoorden. Na een bijeenkomst konden de bezoekers een reactie achterlaten via een reactieformulier of konden zij mailen naar hagenvoorde@deventer.nl.

2.1 Eerste bijeenkomst

Op 24 oktober 2024 vond de eerste bewonersbijeenkomst plaats. Direct omwonenden hebben hierover een uitnodigingsbrief ontvangen. Op de bijeenkomst waren veel mensen (ca. 200) afgekomen en er zijn veel reacties achtergelaten via de formulieren die aanwezig waren. De vragen en opmerkingen in deze formulieren staan op de website samengevat onder een kopje met 'veel gestelde vragen' (FAQ). Deze zijn terug te lezen onder 3. Via een email zijn de mensen hiervan op de hoogte gebracht. Specifieke vragen van mensen zijn persoonlijk beantwoord.

Tijdens de bijeenkomst zijn de eerste plannen getoond voor het gebied. Hieronder staan de posters die op deze bijeenkomst te zien waren. Er kwamen veel reacties over de bouwplannen van Woningstichting De Marken. De variant met huurappartementen in twee of drie lagen werd door meerdere omwonenden als niet passend beschouwd binnen het dorp Schalkhaar. Hierover is vervolgens gesproken met De Marken. Besloten is niet te kiezen voor (zorg) appartementen maar voor grondgebonden woningen.

GEMEENTE

ontwerpprincipes

- Wonen te gast in het landschap**
 - Bewonen Eggen als cluster in het landschap
 - Zo gullede overgang bebouwing "natuur"
- Landschap is overal beleefbaar**
 - Plezier in het heel "het uitsicht van de Rijn naar de omgeving en op de achtergrond de Hageneilandjes"
- Boerderij als ensemble herkenbaar**
 - De meeste gebouwen van de oorspronkelijke ligging (maximaal 300m afstand van de boerderij)
- Zichtlijnen leiden de ontken van ontvankelijkheid**
 - Hoopvolle woonbebouwing als bevestiging van de natuur
- Ontwerpen met de es**
 - Het uitsicht van de Rijn naar de bebouwing en omgevoeren
- Compact cluster**
 - Binnen de ontvankelijkheid is max. 42% ruime bebouwing
- Samenhangende bebouwing**
 - Gebouwen Eggen met eenheid, maar wel een cluster
- Lucht en ruimte**
 - Lucht uitkijkt op de Rijn met een uitzicht op de omgeving en bebouwing en landschap
- Bouwhoogte**
 - Ten opzichte van de Toekomstige Rijn, maximaal 10m-15m
 - Kan de parkeerplek 5m, voor een accent (max. 200m) 12m
- Buitenruimtes - (privé)tuinen**
 - Zo wordt van de Rijn naar de bebouwing
 - Hoopvolle woonbebouwing als bevestiging van de natuur
 - Zo wordt van de Rijn naar de bebouwing
- Compact parkeren**
 - Dicht cluster
 - Dicht en cluster
 - Compacte wonen cluster met landschap en bebouwing
- Afzijdig cluster**
 - 3-4 rijen en een rij omgevoeren naar de Rijn, met het bebouwen

GLOBALE PLANNING

- IN 2021 TOEGESCHIKT MET HET UITWERKT ONTWERP EN HET RICHTINGSPLAN VOOR DE OPMERKING RIJMT
- IN 2022 STARTEN MET DE WILDEBING VAN HET OPMERKING PLAN
- VANAF DAT MOMENT START VAN DE FORMELE PROCEDURE (1 INHOUD 1200 EN 1300)



Figuur 2 - Paneel eerste bewonersbijeenkomst

GAST IN DE NATUUR



Figuur 3 - Paneel eerste bewonersbijeenkomst

VERKAVELING EN ONTSLUITING

De Marken ontwerp varianten



<p>WISSEN- THEMA NABIJRSCHAP</p> <p>Onderlinge betrokkenheid van de bewoners zorgt ervoor dat zij naar elkaar kijken, elkaar waar nodig kunnen ondersteunen bij een succesvolle hulp- en zorgrelaties en gezamenlijk van de natuur en omgeving.</p>	<p>WISSEN- THEMA ZELFREDZAAMHEID</p> <p>Levenswijze bestende bouw moet het mogelijk maken een jonger zelfstandig te kunnen blijven wonen. Door de zelfredzaamheid en de bouw van een complex op collectieve voorzieningen (RMO) waar mogelijk langer worden uitgevoerd.</p>	<p>WISSEN- THEMA DOORSTROMING WONINGMARKT SCHALKHAAR</p> <p>Door de 20-30% ruime bebouwing name: ongebevestigde woningen, zorgt het project eveneens voor doorstroming op de woningmarkt en de betaalbaarheid van Schalkhaar als gemeenschap.</p>
---	---	---



Figuur 4 - Paneel eerste bewonersbijeenkomst

ARCHITECTUUR EN NATUUR



Figuur 5 - Paneel eerste bewonersbijeenkomst

2.2 Tweede bijeenkomst

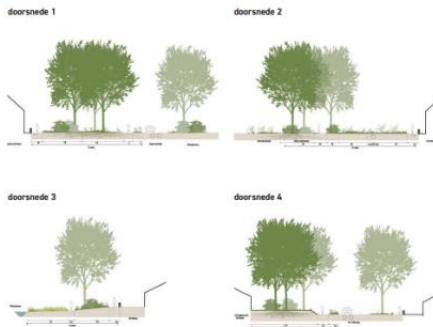
Op 19 november 2024 vond de tweede bewonersbijeenkomst plaats. De direct omwonenden zijn op dezelfde manier geïnformeerd als bij de eerste bewonersbijeenkomst. Ook op deze bijeenkomst zijn veel mensen afgekomen (ca. 100). De aangepaste plannen zijn getoond op vier posters die hieronder zijn te zien. Tijdens deze avond waren er veelal positieve reacties op de aangepaste plannen. De mensen vonden het prettig dat de gemeente aanpassingen heeft gedaan. Met name de keuze voor grondgebonden huurwoningen in plaats van appartementen in meerdere lagen werd gesteund. De uitwerking van het groene plan met daarbij de aansluiting op het Julianapark werd als positief ervaren.



Figuur 6 - Tweede bewonersbijeenkomst

GEMEENTE

Dorpsranden maken, de vier profielen



Nieuw dorpsrand Hagenvoorde

Wonen en wandelen in een park. De Wetering verbindt met het Julianaplantsoen



legenda



Figuur 7 - Paneel tweede bewonersbijeenkomst

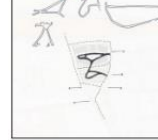
GEMEENTE

Huidige kwaliteiten, open dicht



Globale planning
- Q1 2025 Tweede informatiebijeenkomst
- Q2 Behandeling Ontwikkelingsperspectief in gemeenteraad
- Q3 Opstellen omgevingsplan
- Q4 Dede Informatiebijeenkomst van der uitgewerkte plan (inrichting openbaar ruimte)
- Vanaf 2026 Bestuursvorming omgevingsplan in gemeenteraad
- Start bouw
- Woningrij maken

Parkachtige ontsluiting



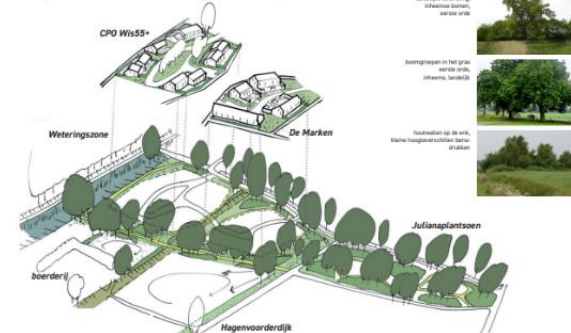
Concept: Julianaplantsoen tot aan de Wetering, de enk integreren



Dorpsranden, extra ronde Schalkhaar

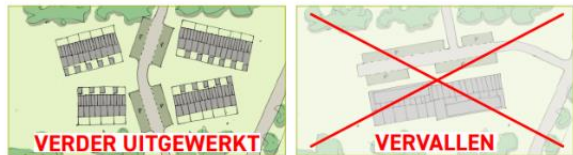


Concept, Twee woonbuurten in het parklandschap



Figuur 8 - Paneel tweede bewonersbijeenkomst

DE MARKEN ARCHITECTUUR EN INPASSING



variant erf met 20 woningen (rij) variant (zorg) appartementencomplex 32 eenheden of 20 beneden en bovenverdiepingen



Figuur 9 - Paneel tweede bewonersbijeenkomst

WIS55+ ARCHITECTUUR EN INPASSING



Impressie lucht vanaf noord referenties materiaalgebruik gevel



fragment situatie Wis55+ referenties duurzaamheid en circulariteit



Figuur 10 - Paneel tweede bewonersbijeenkomst

3. Reacties

Na elke bewonersbijeenkomst zijn de reacties op het plan verzameld. De aanwezigen konden dit op de avond zelf opschrijven op een reactieformulier of later mailen naar het mailadres. De meest voorkomende vragen zijn op de website geplaatst (FAQ) met daarbij een antwoord. Deze zijn hieronder opgesomd. De resterende vragen zijn beantwoord via de mail.

- Waarom is voor deze locatie gekozen?
De gemeente heeft in 2020 ongeveer 8 hectare grond gekocht van Stichting IJssellandschap. Dit gebied is bedoeld voor maatschappelijke doelen, zoals woningbouw voor CPO-initiatieven. Grootschalige bebouwing is niet mogelijk vanwege de huidige bestemming 'Natuur' en de bijzondere landschappelijke waarde, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan.
- Wordt de buurt betrokken bij de plannen?
Ja, zeker. Op 24 november 2024 vond er al een informatiebijeenkomst plaats. Hier zijn de 1e plannen gepresenteerd. We gebruiken de inbreng en reacties uit de 1e bijeenkomst om het plan verder uit te werken. Dit aangepaste plan zullen we opnieuw met de buurt delen voor reacties.
- Worden er bomen gekapt?
Nee, er worden geen bomen gekapt. De ontwikkeling vindt uitsluitend plaats op de graslanden binnen het gebied.
- Wat gebeurt er met de groenstrook rond het water?
De groenstrook blijft behouden. Ons doel is om deze plek toegankelijker te maken, bijvoorbeeld door het aanleggen van wandelpaden.
- Komt er een veilige oversteek bij de Raalterweg voor fietsers?
De woningen moeten uiteraard goed en veilig bereikbaar zijn, ook voor fietsers. Daarom onderzoeken we nog of en hoe er een fietsoversteek bij de Raalterweg moet komen.
- Waarom is er niet gekozen voor dezelfde bouwhoogte als omliggende huizen?
De bouwhoogte is nog niet vastgesteld. We willen een plan maken dat goed past in de omgeving, maar tegelijkertijd voldoende ruimte biedt voor de woningbehoefte.
- Waarom is de buurt niet eerder betrokken bij het maken van de plannen?
We hebben ervoor gekozen om de buurt juist zo vroeg mogelijk bij de plannen te betrekken, namelijk op het moment dat er een schetsontwerp is. Zo konden we concreter laten zien wat de mogelijkheden zijn en de reacties daarop beter in kaart brengen. Er zijn reacties van omwonenden die graag eerder betrokken wilden worden in de planvorming. Dan was er bijvoorbeeld invloed geweest op de keuze om het bouwdeel van WiS55+ aan de noordkant te situeren en het bouwdeel van De Marken aan de zuidkant. Omdat het oorspronkelijke plan alleen ruimte had voor WiS55+ en De Marken pas later in de ontwikkeling betrokken werd was de huidige verdeling de meest logische verdeling.

3.1 Reacties na de eerste bewonersbijeenkomst

Naast de veelvoorkomende vragen zijn er ook opmerkingen verzameld op bewonersbijeenkomsten. Deze zijn samengevat en hieronder te lezen.

Opmerkingen vanuit bewoners

- Ontevredenheid over de hoogte van het appartementencomplex
 - o Veel ongeloof over dit plan
 - o Voorstel om deel van De Marken en WiS55+ om te draaien, zodat de overgang naar het dorp passender is en het uitzicht op de boerderij beter is.
- Veel zorgen over de veiligheid van fietsers
- Zorgen over het groen in het dorp
- Onduidelijkheid over de verschillen tussen de plannen van De Marken en WiS55+. Bewoners zijn hierin niet meegenomen.
- Graag een mix van verschillende leeftijden en een mix tussen huur- en koopwoningen, kavels en prijzen.

Negatieve punten

- Bouwhoogte 12m
- Appartementen
- Geen 3D impressie
- Aanwezigheid geitenhouderij in de omgeving.

Positieve punten

- Ouderen krijgen een plek
- Woningbouw past goed in het landschap
- Enk wordt benut en kleinschalig gebouwd
- Ontsluiting via Koningin Julianaweg

Wensen

- Goede wandelroutes in en rond het woongebied
- Huidige ontsluiting tussen Julianaweg en Hagenvoordendijk behouden
- Senioren; Bouw woningen met bad- en slaapkamer beneden, maar ook een bovenverdieping met een slaapkamer
- Meer woningen voor 65+'ers
- Woningen voor mensen van diverse leeftijden mixen
- Laagbouw
- Veiligheid voor kinderen en fietsers waarborgen op de koningin Julianaweg. Wordt nu al vaak te hard gereden (30km p/u zone).
- Aandacht voor de verkeersveiligheid richting Deventer-Diepenveen v.v.
- Twee ontsluitingen voor ambulance
- Gepresenteerde plannen op de website van Deventer
- Behoud van de groene strook rondom het dorp.

Tips

- Deel van De Marken en WiS55+ omdraaien, zodat de overgang naar het dorp passender is en het uitzicht op de boerderij beter is.
- Geen ontsluiting van de wijk op de Hagenvoordendijk doen, wellicht aan de Haarmansenk
- Zonnepanelen nu op het zuiden, oost-west is een betere opstelling
- Raaigras vervangen door kruidengras. Dit is beter voor de flora en fauna in het gebied.
- Nieuwbouw in het Wechelerveld i.p.v. bouwen op het weinige groen dat Schalkhaar nog heeft.
- Twee ontsluitingen i.v.m. hulpdiensten.

3.2 Reacties na de tweede bewonersbijeenkomst

Na de tweede bewonersbijeenkomsten zijn de reacties van de bewoners verzameld. Deze zijn hieronder te lezen.

Opmerkingen van bewoners

- Heel fijn dat het deel van De Marken is aangepast. Geen hoogbouw, maar lage woningen passend in de omgeving;
- Liever geen woningbouw, maar als het dan toch moet dan is dit een mooi plan. Ten opzichte van de vorige keer goed aangepast;
- Algemeen beeld positief, klompenpad, honden niet toegestaan (wordt wel gedaan). Groenstructuur goed en ontsluiting met Julianaweg goed
- Buren met grasveld/weide, wil graag betrokken zijn bij de plannen
- Verkeersveiligheid Julianaweg. In een scheurbaan zichtbaar. Dit is een wijkontsluitingsgebied. Dus het zijn hun eigen wijkgenoten volgens mij die hard rijden. De rijbaan is ook wel erg breed. Is er een aanleiding voor herinrichting? (Rioolvervanging, verzakkingen e.d.)
- De bewoners geven aan dat zij een oprit hebben waarvan het in het ontwerp lijkt dat hier geen rekening mee is gehouden.
- Een bewoner gaf aan of we op de hoogte zijn van de bodemkwaliteit. Door het dempen van sloten en ontgraven van de Zandwetering kan er sprake zijn van verontreiniging.
- Graag geen openbaar wandelpad aan de noordkant van de tuinen van de woningen. Wel voor aanwonenden om achter het huis te komen met de fiets bijvoorbeeld.
- Het verleggen van het pad aan de westzijde naar de andere kant, dus aan de zijde van de boerderij i.p.v. tussen de bomen en de woningen in.
- Over het geplande woningbouwplan heb ik geen vragen of opmerkingen.
Wel werd op mijn vraag door een gemeentemedewerker medegedeeld dat er op de strook van 50 meter tussen het woningbouwplan en de boerderij van Haarman geen bebouwing komt. En ook niet op de strook van 50 meter aan de andere kant van die boerderij. Ik weet de exacte reden niet en ik begrijp het ook niet gezien de woning problematiek. Dan heb je ongeveer 100m waar je woningen kunt bouwen en blijft het vrij.
De reden kan niet zijn dat de woningen aan de Hagenvoorderdijk er last van hebben. Hun woonkamers kijken daar niet op uit.
Kortom mijn idee is bouwen daar.
- Paden achter de woningen aan de noordzijde kunnen achterwege gelaten worden voor de toekomstige eigenaren van enkele kavels. Zij kunnen via de berging het huis betreden en zien geen extra waarde van een pad achterom.
- Wandel/klompenpad is niet wenselijk vanwege:
 - Sociale veiligheid die minder wordt, doordat de woning ook vanaf de achterzijde benaderd kan worden door niet-bewoners.
 - Verstoring van de directe omgeving, met name de natuur.
 - Mensen zullen bijvoorbeeld hier hun hond los uitlaten, ondanks dat dit niet is toegestaan.
 - **Tegenvoorstel:** ontsluiting via A te laten plaatsvinden, en de groenstrook tussen kavel E en F intact te houden. De bewoners van K willen eveneens een achteromgang. Van de bewoners van kavel H is niet bekend of deze een achterom willen. De tussenliggende kavel I en J zijn nog niet vergeven. Gezien de tekening lijkt het wenselijk dat deze ook een achterom krijgen. Ontsluiting tot deze percelen lijkt ons wenselijk aan de zijde van kavel K. De groenstrook tussen G kavel H in stand houden. Zoveel mogelijk versnippering van het groen voorkomen. De knip om een doorlopend pad achter de woningen aan de noordzijde te voorkomen zit dus bij kavel E en kavel H (zie figuur 11).



Figuur 11 - Concept verkaveling WiS55+

Vragen vanuit bewoners met de antwoorden

- Wat gaat er met de geitenboerderij gebeuren? De woningen komen ca. 500m tot 1km ervan af, dus met het risico op longontsteking of q-koorts. Is bouwen op zo een plek dan nog verantwoord?

Zie ontwikkelkader

- Hoe lopen de fiets- en wandelpaden?
 - En dan met name aan de noordzijde, hoe worden de achtertuinen ontsloten?
 - Hoe zorg je ervoor dat o.a. de veiligheid wordt gewaarborgd en dat dit geen onveilige achterpaden worden?

Hier wordt rekening mee gehouden bij de inrichting. De gemeentelijke eisen voor het inrichten van openbare ruimte zijn van toepassing.

- Hoe gaat het bouwverkeer straks georganiseerd worden?

- Prins Bernhardweg en/of Kon. Julianaweg of toch via het weiland langs de boerderij?

De verwachting is dat dit via het bestaande wegennet gaat. We onderzoeken in een latere fase hoe dit precies gaat gebeuren. Dit doen we ook in overleg met de buurt.
- Omdat het project in CPO wordt ontwikkeld en dus gezamenlijk eigendom was er wat onduidelijkheid over wat dit voor toekomstige bewoners betekent. Hoe gaat dat met toekomstige verkoop?

Afgesproken wordt dat eigenaren moeten verkopen aan een lid van de vereniging CPO WiS55+.

- Mag je hem dan alleen aan ouderen verkopen?

Dat klopt.

Punt van aandacht vanuit WiS55+

- De vraag van vrijwel alle WiS55+ leden om de achterommetjes zo te maken dat je daar niet helemaal van links naar rechts door kunt lopen. Zoals nu getekend zijn er 5 doorgangen (rode cijfers). Voornaamste reden: "sociale veiligheid en privacy" Dus of bij blauw kruis of paarse kruis onderbreken, zodat er geen doorgang mogelijk is. Veel positieve reacties op landschapsarchitectuur met name het integreren van de Boerderij in het ontwerp.
- Parkeren moet nog eens onder de loop genomen worden daar kwamen verschillende positieve en minder positieve opmerking over.



Figuur 12 - Afbeelding bij opmerking

Positieve opmerkingen vanuit WiS55+ en De Marken

- Een zeer positieve avond van de zes vrij kavels hadden we al twee opties, en nu waarschijnlijk weer twee erbij, nog twee te gaan.
- De mensen die ik gesproken heb waren allen positief over de opzet van het plan (stedenbouwkundig, landschappelijk en ontsluiting). Onze huurwoningen 1 laag met een kap voor 1 en 2 persoonshuishoudens in alle leeftijdscategorieën werd heel positief ontvangen.
- Geen enkel punt van kritiek of verbetermogelijkheden op het plan gehoord.

3.3 Stand van zaken en vervolg

Na reacties van bewoners zijn de plannen aangepast en opnieuw gepresenteerd tijdens de tweede bewonersbijeenkomst.

Wanneer het plan afgerond is en de gemeente akkoord is met de planvorming laten we het uitgewerkte plan inclusief het uitgewerkte groenplan zien aan de omwonenden bij een derde inloophbijeenkomst. Waar mogelijk passen we het plan dan nog aan als er wensen zijn van omwonenden. We kunnen dan ook laten zien hoe het bouwverkeer georganiseerd gaat worden.