

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Omgevingsprogramma Wechelerhoek

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 17-09-2024
Notanummer	: 2024-729
Datum	: 17-09-2024
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: Link naar programma Wechelerhoek .docx, reactienota zienswijzen omgevingsprogramma Wechelerhoek.docx

Parafering

10-09-2024: Wethouder09-09-2024: Programmamanager

Agendering

* 12-09-2024: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 11-09-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

B & W d.d.: 17-09-2024

Besluit

1. De reactienota zienswijzen d.d. september 2024 vast te stellen
2. Het omgevingsprogramma Wechelerhoek vast te stellen

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de eigenaren zijn geïnformeerd over het collegebesluit.

Inleiding

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

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

Wechelerhoek. Nadat de raad had ingestemd heeft het college op 9 juli 2024 een besluit genomen over het ontwerp-omgevingsprogramma. Het ontwerp-omgevingsprogramma heeft 6 weken ter visie gelegen. In deze termijn is er 1 zienswijze ontvangen van Stichting IJssellandschap die gelijk is aan haar inspraakreactie tijdens de raadstafel van 5 juni jl. De zienswijze van de Stichting geeft geen aanleiding om het omgevingsprogramma te wijzigen aangezien de zienswijze geen betrekking heeft op de gronden waarop een functiewijziging voorzien is. Uitbreiding van de grenzen waarop het omgevingsprogramma betrekking heeft is onwenselijk. Wel gaat de gemeente in gesprek met de Stichting over de punten die zij in haar zienswijze benoemt. Het omgevingsprogramma dat nu voorligt is gelijk aan het ontwerp-omgevingsprogramma waarover het college eerder heeft besloten.

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

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

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit voorstel wordt gevraagd het omgevingsprogramma vast te stellen. Met vaststelling van het omgevingsprogramma (voor 29 september 2024) door uw college wordt het gevestigde voorkeursrecht op de gronden in de Wechelerhoek met 3 jaar verlengd. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om haar positie ten aanzien van een voornemen tot een ontwikkeling van het gebied verder te verkennen en vorm te geven. Door verlenging van het voorkeursrecht houdt de gemeente regie op de ontwikkeling van het gebied. Ook indien de gemeente niet tot aankoop van de betrokken percelen over wenst te gaan, zit gemeente aan de onderhandelingstafel waarbij zij een regierol kan vervullen. Door het vaststellen van een omgevingsprogramma kunnen er naar verwachting ca. 1.200 - 1.600 woningen toegevoegd worden aan de zachte planvoorraad voor ontwikkeling voor de middellange termijn (vanaf ca. 2028).

Kader

* Omgevingswet

* Woonvisie 2018

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

- * Woonzorgvisie (2022)
- * Consulterende raadsmededeling Wonen-Ruimte-Stad, Fase 2 (31 mei 2023)
- * Voorbereidingskrediet Wechelerhoek (2023-593)
- * Verkenning Wechelerhoek (2023-1190)
- * Concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek (2024-293)
- * Consulterende raadstafel Deventer Bouwt, Fase 3 (1e sessie, 5 juni 2024)
- * Ontwerp-omgevingsprogramma Wechelerhoek (2024-578)

Betrokken partijen en participatie

- * In fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is reeds geparticipeerd op de vraag voor welke doelgroepen er gebouwd dient te worden en met welke kwaliteiten rekening gehouden moet worden bij de keuzes en afwegingen voor nieuwe woningbouwlocaties.
- * In fase 3 van het proces 'Deventer Bouwt' is door middel van participatie verkent welke kansen en dilemma's er zijn. In het tussenproduct is verbeeld en beschreven welke combinatie van groeiscenario's het meest geschikt is om tijdig passende woonmilieus voor de woningbouwopgave van de stad Deventer te kunnen aanbieden. Het tussenproduct is in mei 2024 aan de raad gepresenteerd in een technische sessie en op 5 juni consulterend besproken in een 1e raadssessie. Een 2e consulterende sessie heeft in juli 2024 plaatsgevonden.
- * Om tot een omgevingsprogramma Wechelerhoek te kunnen komen heeft afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke organisatie.
- * Om tot een omgevingsprogramma Wechelerhoek te kunnen komen heeft er participatie plaatsgevonden met externe stakeholders waaronder collega-overheden, adviesinstanties en (maatschappelijke) organisaties, waaronder Netwerk Schalkhaar en jongeren-netwerken. Ook enkele bewoners uit Schalkhaar hebben aan de participatie deelgenomen. In het omgevingsprogramma wordt de participatie en de opgehaalde input beschreven. Betrokkenen hebben op het betrokkenheidsniveau van meedenken hun wensen en zorgen ingebracht. Zo zijn verschillende belangen en perspectieven op tafel gekomen.
- * Het omgevingsprogramma heeft 6 weken ter visie gelegen.
- * De eigenaren in het gebied zijn geïnformeerd over het collegebesluit om een omgevingsprogramma te laten opstellen en zijn betrokken in het proces om te komen tot een vastgesteld omgevingsprogramma.

Toelichting op participatiebeleid

1. Welke ruimte is er voor invloed? Betrokkenen zijn geïnformeerd over het opgestelde concept-omgevingsprogramma en hen zijn vragen voorgelegd als welke wensen, zorgen, kansen, etc. zij zien bij een mogelijke ontwikkeling van de Wechelerhoek (trede informeren en raadplegen). Raadsleden zijn als toehoorders bij deze participatie betrokken. Na vaststelling van het omgevingsprogramma zal er doorgewerkt worden aan onder andere een Masterplan. Hiervoor zullen nieuwe participatierondes worden georganiseerd met betrokken partijen en bewoners uit de directe omgeving. De raad zal voorafgaand aan het vaststellen van een Masterplan de gelegenheid krijgen haar wensen en bedenkingen in te brengen.

2. Welke belangen hebben inwoners bij het project of de beleidsontwikkeling? Ontwikkeling van het gebied draagt bij aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente.

3. Hoeveel tijd, geld, capaciteit en expertise is beschikbaar? In de begroting voor 2024 is € 200.000 gereserveerd voor het opstellen van een omgevingsprogramma inclusief participatie. Na vaststelling van het omgevingsprogramma gaat gewerkt worden aan onder andere een uitvoeringsstrategie en een Masterplan. De raad heeft hiervoor € 410.000 beschikbaar gesteld aan krediet. Hieruit wordt ook participatie betaald.

4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) Het college heeft voor het opstellen van het omgevingsprogramma ingestemd met het niveau 'informeren / raadplegen'. Voor de volgende fase tot en met Masterplan wordt voorgesteld hetzelfde niveau van participatie te hanteren, namelijk 'informeren / raadplegen'.

5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? Het

Argumenten voor en tegen

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

Voor

Indien een omgevingsprogramma uiterlijk in september 2024 wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht in Wechelerhoek bestendig voor een periode 3 jaar. Vervolgens kan daarna gewerkt worden aan een verdere uitwerking van de plannen. Het programma is een tussenstap om te komen tot een ontwikkeling van het gebied. Het is een middel om de ontwikkeling verder vorm te geven. Met het vaststellen van het programma wordt het gebied toegevoegd aan de zachte planvoorraad van Deventer, waarmee uiteindelijk invulling gegeven kan worden aan een de woningbouwopgave vanaf de periode 2028. Als de gronden in de Wechelerhoek worden ontwikkeld voor woningbouw ontstaan er ook kansen voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone.

Het vaststellen van het programma is een volgende stap richting toekomstige ontwikkeling in het gebied ten behoeve van wonen en voorzieningen. Deze transformatie in het buitengebied is niet in lijn met de Omgevingsvisie 2019 maar is wel aangewezen als een van de zoeklocaties, er is een voorkeursrecht gevestigd, de raad heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning en de raad heeft een richtinggevend besluit genomen over het concept-omgevingsprogramma. Er is 1 zienswijze ingediend, deze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het omgevingsprogramma

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

Tegen

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

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

Eigenaren en/of omwonenden in het gebied zullen mogelijk niet enthousiast reageren. Met eigenaren en omwonenden wordt geparticipeerd en met eigenaren

zorgvuldig gecommuniceerd over de te volgen stappen en de eventuele gevolgen.

Financiële consequenties en dekking

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

Vervolgfase:

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

Openbaarmaking en communicatie

De betrokken grondeigenaren zijn in 2023 en 2024 betrokken bij de voorbereiding van het Omgevingsprogramma en het verloop van het proces.

De betrokken grondeigenaren zijn in 2024 persoonlijk geïnformeerd over de uitkomsten van de participatieronde.

De betrokken grondeigenaren worden persoonlijk geïnformeerd over het besluit van het college met betrekking tot het omgevingsprogramma.

Aanpak en uitvoering

Na vaststelling van het omgevingsprogramma kunnen plannen voor de Wechelerhoek worden opgesteld en vormgegeven. Er worden o.a. stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt en voorgelegd als onderdeel van een Masterplan. In 2024/2025 zal gewerkt worden aan een concept-Masterplan. Een groot aantal partijen zal, als onderdeel van de participatie, betrokken worden bij de totstandkoming van het concept-Masterplan. Tevens wordt gewerkt aan een ontwikkelstrategie waarin wordt bepaald welke rol gemeente kan en wil nemen bij een ontwikkeling van Wechelerhoek.