

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Verkenning Wechelerhoek

### Notagegevens

|                    |                                     |
|--------------------|-------------------------------------|
| Bestuursorgaan     | : B-en-W 19-12-2023                 |
| Notanummer         | : 2023-1190                         |
| Datum              | : 19-12-2023                        |
| Programma          | : 06 - Herstructurering en vastgoed |
| Portefeuillehouder | : Wethouder De Geest,               |
| Bijlage(n)         | :                                   |

### Parafering

<li>13-12-2023: Wethouder</li><li>13-12-2023: Senior projectmanager</li>

### Agendering

\* 13-12-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 14-12-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

19-12-2023

B & W d.d.: 19-12-2023

### Besluit

1. De verkenning Wechelerhoek vast te stellen
2. Opdracht te geven tot het opstellen van een omgevingsprogramma voor de locatie Wechelerhoek
3. Geheimhouding op te leggen op de financiële bijlage behorende bij de Verkenning Wechelerhoek
4. De financiële bijlage onder geheimhouding te verstrekken aan de raad
5. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de financiële bijlage, hierop is geheimhouding opgelegd vanwege het goed kunnen functioneren van de gemeente als bedoeld in artikel 5.1, eerste en tweede lid van de Woo.

### 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 geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt is het proces Wonen-Ruimte-Stad opgezet. In de routekaart Wonen-Ruimte-Stad is de ambitie voor woningbouw op de langere termijn (tot 2035) vastgelegd. Hierin wordt beschreven welke keuzes er te maken zijn en wat daarbij de kansen en consequenties zijn. Fase 2 van het proces Wonen Ruimte Stad is afgerond. De raad heeft in mei 2023 de verschillende aanbevelingen vanuit het proces Wonen-Ruimte-Stad onderschreven. Een van deze aanbevelingen is om een verkenning uit te voeren naar de vraag of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad.

Op een aantal percelen in de Wechelerhoek is op 29 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd om te kunnen onderzoeken of het gebied kansrijk is als

één van de locaties om een deel van de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. 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 Omgevingsvisie, Omgevingsplan of een Omgevingsprogramma is vastgesteld. Het voorkeursrecht dat gevestigd is op de gronden van de Wechelerhoek verloopt op 29 september 2024.

De verkenning naar de vraag of de locatie Wechelerhoek aan de zachte planvoorraad toegevoegd kan worden ligt nu voor. Op basis van de verkenning wordt voorgesteld een omgevingsprogramma op te stellen. Wanneer een omgevingsprogramma wordt vastgesteld voor 29 september 2024 wordt daarmee het voorkeursrecht voor 3 jaar bestendig.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Met het opstellen (en later vaststellen) van een omgevingsprogramma wordt het gevestigde voorkeursrecht op de gronden in de Wechelerhoek met 3 jaar verlengd. Dit geeft de gemeente de gelegenheid om haar positie ten aanzien van een voornemen tot een ontwikkeling van het gebied verder te verkennen en vorm te geven. Door verlenging van het voorkeursrecht houdt de gemeente regie op de ontwikkeling van het gebied. 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. Binnen de verkenning worden mogelijkheden gezien om in het gebied minimaal 1.200 - 1.600 woningen toe te voegen en is als uitgangspunt aangehouden dat 70 procent van de woningen in het sociale en betaalbare segment vallen.

### **Kader**

- \* Omgevingswet
- \* Omgevingsvisie 2019
- \* Woonvisie 2018
- \* Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen!' (inclusief routekaarten Wonen en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- \* Woonzorgvisie (2022)
- \* Voorbereidingskrediet Wechelerhoek (2023-593)
- \* Consulterende raadsmededeling Wonen-Ruimte-Stad, Fase 2 (31 mei 2023)

### **Betrokken partijen en participatie**

- \* In fase 2 van het proces Wonen-Ruimte-Stad 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.
- \* Om tot een verkenning van de Wechelerhoek te kunnen komen heeft afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke organisatie. Binnen verschillende beleidsterreinen zijn aandachtspunten voor de verkenning benoemd en ook weer teruggekoppeld. Over de uitkomsten van de verkenning wordt de raad geïnformeerd. Ook worden externe partijen geïnformeerd waaronder de eigenaren op wiens gronden het voorkeursrecht is gevestigd.
- \* Wanneer door het college besloten wordt om een omgevingsprogramma voor Wechelerhoek op te laten stellen, wordt er verder uitvoering gegeven aan de participatie- en communicatieaanpak. Belangrijk is dat betrokkenen kunnen meedenken. Op die manier komen verschillende belangen op tafel en kunnen deze door het bestuur (college en gemeenteraad) worden meegewogen in een besluit

over het omgevingsprogramma. De gemeente gaat daartoe in gesprek met verschillende groepen uit de omgeving. De eerste stap is om deze groepen te informeren over wat er onder een omgevingsprogramma wordt verstaan en wat het betekent. De groepen worden ook geraadpleegd over het concept-omgevingsprogramma.

\* De eigenaren in het gebied worden geïnformeerd over de besluitvorming over het al dan niet laten opstellen van een omgevingsprogramma. Mocht worden besloten tot het laten opstellen van een omgevingsprogramma worden eigenaren betrokken in het vervolgproces.

\* Gezien de hoge druk op de woningmarkt is er vanuit veel partijen draagvlak voor de bouw van nieuwe woningen. Onbekend is of het opstellen van een omgevingsprogramma voor woningbouwontwikkeling op de Wechelerhoek aansluit bij de dorpsvisie Schalkhaar. Het dorp heeft zelf het proces, de vorm en de inhoud van deze visie vormgegeven. De dorpsvisie wordt naar verwachting medio december gepubliceerd.

### **Toelichting op participatiebeleid**

1. Welke ruimte is er voor invloed? Betrokkenen worden geraadpleegd over het concept-omgevingsprogramma (trede informeren en raadplegen). Raadsleden worden bij deze participatie betrokken. 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. 4. College/raad stemt in met het voorgestelde participatieniveau (trede op de participatieladder) informeren / raadplegen 5. Hoe verhoudt dit participatietraject zich tot andere lopende of toekomstige participatietrajecten? Het participatietraject omgevingsprogramma Wechelerhoek houdt verband met het participatietraject Wonen-Ruimte-Stad.

### **Argumenten voor en tegen**

Deze verkenning geeft inzicht in de mogelijke ruimtelijke ontwikkelscenario's en welke financiële scenario's daarbij horen. Binnen de verkenning worden mogelijkheden gezien om in het gebied minimaal 1.200 - 1.600 woningen toe te voegen. Op basis van de voorliggende verkenning wordt voorgesteld om een omgevingsprogramma op te stellen om de locatie Wechelerhoek toe te kunnen voegen aan de zachte planvoorraad voor ontwikkeling voor de middellange termijn (vanaf ca. 2028). De verkenning bestaat uit een drietal componenten: Een ontwikkelstrategie, een ruimtelijke verkenning en een financiële verkenning.

In de verkenning is aan de hand van een tweetal uiteenlopende stedenbouwkundige scenario's verkend welke financiële effecten een ontwikkeling van Wechelerhoek kan hebben. Daarnaast is aangegeven met welke stappen een vervolg kan worden gegeven aan de ontwikkeling van het gebied.

#### **Ruimtelijk raamwerk**

Op basis van de bestaande ruimtelijke context van de Wechelerhoek en haar omgeving is toegewerkt naar een zogenaamd 'ruimtelijk raamwerk' waarbinnen twee scenario's kunnen worden onderzocht. Op basis van het ruimtelijk raamwerk kan het gebied grofweg worden opgedeeld in 2 gebieden: Het noordelijk deel (circa 2/3 van het plangebied) dat kan ontwikkeld worden voor wonen en voorzieningen en het zuidelijk deel (circa 1/3 van het plangebied) waar kansen ontstaan voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone. Mede met het oog op het hoogspanningstracé en de gasleidingen kunnen hier geen bouwontwikkelingen plaatsvinden.

#### **Financiële verkenning**

Voor de financiële doorrekening in deze verkenning is gekozen voor twee scenario's op basis van de twee uiteenlopende typen woonmilieus uit het traject

Wonen-Ruimte-Stad. De twee woonmilieus onderscheiden zich qua woningdichtheid, woningtypes en (de verhouding van) voorzieningen. De parameters die horen bij de woonmilieus zijn grotendeels gebaseerd op aannames, maar geven wel enig inzicht in de bandbreedtes voor ontwikkeling van woningbouw in Wechelerhoek. De twee uiteenlopende woonmilieu's zijn gekozen om inzicht te krijgen in de financiële bandbreedte behorende bij een mogelijke ontwikkeling. Er wordt hiermee echter geen keuze voorgelegd. Keuzes over toe te passen woonmilieus en de inrichting van het gebied worden pas gemaakt nadat het programma is vastgesteld.

Uit de financiële verkenning is duidelijk geworden dat woningbouw in de Wechelerhoek substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt.

De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren. Een belangrijke factor is het uitgangspunt dat 70% van de woningen in het sociale en betaalbare segment moeten vallen

conform de gesloten woondeal met de provincie Overijssel. Daarnaast moeten er nog andere keuzes gemaakt worden. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het soort woonmilieu dat in het gebied toegepast gaat worden en de parkeeroplossingen in het gebied. Al dit soort factoren hebben invloed op het financiële resultaat. Na een vaststelling van het omgevingsprogramma zullen er keuzes gemaakt moeten worden zodat de woningbouwontwikkeling verder vorm kan krijgen en de financiële haalbaarheid verder ingekaderd kan worden. De latere keuze voor een actieve risicodragende rol (zelf grond aankopen) of faciliterende rol (overlaten aan de markt) is met name van invloed op de risico's die de gemeente bereid is te nemen.

#### Omgevingsprogramma

Om een vervolgstap te kunnen zetten naar de ontwikkeling van het gebied Wechelerhoek is het opstellen van een Omgevingsprogramma noodzakelijk. 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. Door het laten verlopen van het voorkeursrecht verliest de gemeente haar regierol op ontwikkeling van het gebied.

Het programma kan globaal van karakter zijn, op het strategische niveau van de omgevingsvisie. Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de langere termijn. Het programma is geen doel op zich, maar een middel om doelen te bereiken. Een omgevingsprogramma is niet klaar wanneer het is vastgesteld. Het vormt de start van een ontwikkeltraject waarin plannen voor wonen en voorzieningen verder kunnen worden vormgegeven. Het opstellen van een omgevingsprogramma leent zich om samen te werken aan die transformatie met andere betrokkenen en partijen. Dat kan draagvlak en commitment ten goede komen. In het programma kan worden opgenomen hoe de gemeente denkt samen te werken met omgeving en partijen en hoe zij de participatie over het traject na vaststelling van het programma vorm geeft.

#### Voor

\* Indien een omgevingsprogramma uiterlijk in september 2024 wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht in Wechelerhoek bestendigd voor een periode 3 jaar. Vervolgens kan daarna gewerkt worden aan een verdere uitwerking van de plannen.

\* het programma is een tussenstap om te komen tot een ontwikkeling van het gebied. het is een middel om de ontwikkeling verder vorm te geven.

\* Met het vaststellen van het programma wordt het gebied toegevoegd aan de zachte planvoorraad van Deventer, waarmee uiteindelijk invulling gegeven kan worden aan een de woningbouwopgave vanaf de periode 2028.

#### Tegen

\* Het mogelijk vaststellen van een 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 en de raad heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning..

\* 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**

Geen financiële consequenties. Vanuit de begroting 2024 is € 200.000,- beschikbaar gesteld voor het opstellen van een omgevingsprogramma voor de Wechelerhoek.

### **Openbaarmaking en communicatie**

De betrokken grondeigenaren worden persoonlijk geïnformeerd over de uitkomsten van de verkenning en het besluit van het college. Er wordt naar aanleiding van het collegebesluit een persbericht verstuurd. Er wordt geheimhouding opgelegd op de financiële bijlage vanwege het goed kunnen functioneren van de gemeente op grond van artikel 5.1 eerste en tweede lid van de Woo.

### **Aanpak en uitvoering**

\* Nadat het college heeft besloten tot het opstellen van een omgevingsprogramma zal de raad woensdagmiddag 7 februari geïnformeerd worden over de uitkomsten van de verkenning en het te doorlopen proces.

\* Tot en met maart zal er gewerkt worden aan een concept-omgevingsprogramma. Tussen half februari en half maart zal participatie plaatsvinden.

\* Vervolgens zal het concept-omgevingsprogramma ter besluitvorming aan het college voorgelegd worden.

\* Na besluitvorming zal de raad tussen mei en juni om een richtinggevend besluit gevraagd worden waarna het college het programma definitief kan vaststellen.

\* Na vaststelling van het programma kunnen de plannen voor de Wechelerhoek verder worden vormgegeven. Pas dan worden stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt en voorgelegd. Deze kunnen worden bestemd met het vaststellen van een omgevingsplan door de raad.

## RAADSMEDEDELING

|                  |                         |                           |                     |
|------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------|
| <b>Onderwerp</b> | Verkenning Wechelerhoek |                           |                     |
| <b>Nummer</b>    | 2023-1190               | <b>Portefeuillehouder</b> | Wethouder De Geest, |
| <b>Team</b>      | DEV-PRO                 | <b>Datum</b>              | 19-12-2023          |

### 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 geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt is het proces Wonen-Ruimte-Stad opgezet. In de routekaart Wonen-Ruimte-Stad is de ambitie voor woningbouw op de langere termijn (tot 2035) vastgelegd. Hierin wordt beschreven welke keuzes er te maken zijn en wat daarbij de kansen en consequenties zijn. Fase 2 van het proces Wonen Ruimte Stad is afgerond. De raad heeft in mei 2023 de verschillende aanbevelingen vanuit het proces Wonen-Ruimte-Stad onderschreven. Een van deze aanbevelingen is om een verkenning uit te voeren naar de vraag of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad.

Naar aanleiding van de aanbeveling van de raad met de vraag of de locatie Wechelerhoek aan de zachte planvoorraad toegevoegd kan worden is een verkenning afgerond. Deze verkenning wordt u ter informatie aangeboden.

### Kader

- \* Omgevingswet
- \* omgevingsvisie 2019
- \* Woonvisie 2018
- \* Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen!' (inclusief routekaarten Wonen en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- \* Woonzorgvisie (2022)
- \* Voorbereidingskrediet Wechelerhoek (2023-593)
- \* Raadsbesluit Wonen Ruimte Stad, Fase 2 (31 mei 2023)

### Kern van de boodschap

Op basis van de verkenning Wechelerhoek heeft het college besloten tot het opstellen van een omgevingsprogramma.

Wanneer een omgevingsprogramma wordt vastgesteld voor 29 september 2024 wordt daarmee het voorkeursrecht voor 3 jaar verlengd en heeft gemeente gelegenheid plannen voor Wechelerhoek verder vorm te geven.

Over het concept-omgevingsprogramma wordt geparticipeerd met de omgeving. De raad wordt om een richtinggevend besluit gevraagd over een concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek in de periode tussen mei en juni 2024.

### Nadere toelichting

Deze verkenning geeft inzicht in een ontwikkelstrategie, de mogelijke ruimtelijke ontwikkelscenario's en welke financiële scenario's daarbij horen.

Binnen de verkenning worden mogelijkheden gezien om in het gebied minimaal 1.200 - 1.600 woningen toe te voegen en wordt als uitgangspunt aangehouden dat 70 procent van de woningen in het sociale en betaalbare segment vallen. Op basis van de voorliggende verkenning heeft het college besloten om een omgevingsprogramma op te stellen om de locatie Wechelerhoek toe te kunnen voegen aan de zachte planvoorraad voor ontwikkeling voor de middellange termijn (vanaf ca 2028). De verkenning bestaat uit een drietal componenten: Een ontwikkelstrategie, een ruimtelijke verkenning en een financiële verkenning.

In de verkenning is aan de hand van een tweetal -uiteenlopende- stedenbouwkundige scenario's verkend welke financiële effecten ontwikkeling van Wechelerhoek kan hebben. Daarnaast is aangegeven met welke stappen een vervolg kan worden gegeven aan de ontwikkeling van het gebied.

#### Ruimtelijk raamwerk

Op basis van de bestaande ruimtelijke context van de Wechelerhoek en haar omgeving is toegewerkt naar een zogenaamd 'ruimtelijk raamwerk' waarbinnen twee scenario's kunnen worden onderzocht. Op basis van het ruimtelijk raamwerk kan het gebied grofweg worden opgedeeld in 2 gebieden: Het noordelijk deel (circa 2/3 van het plangebied) dat kan ontwikkeld worden voor wonen en voorzieningen en het zuidelijk deel (circa 1/3 van het plangebied) waar ontstaan kansen voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone. Mede met het oog op het hoogspanningstracé en de gasleidingen kunnen hier geen bouwontwikkelingen plaatsvinden.

#### Financiële verkenning

Voor de financiële doorrekening in deze verkenning is gekozen voor twee scenario's op basis van de twee uiteenlopende typen woonmilieus uit het traject Wonen-Ruimte-Stad. De twee woonmilieus onderscheiden zich qua woningdichtheid, woningtypes en (de verhouding van) voorzieningen. De parameters die horen bij de woonmilieus zijn grotendeels gebaseerd op aannames, maar geven wel enig inzicht in de bandbreedtes voor ontwikkeling van woningbouw in Wechelerhoek. De twee uiteenlopende woonmilieu's zijn gekozen om inzicht te krijgen in de financiële bandbreedte behorende bij een mogelijke ontwikkeling. Er wordt hiermee echter geen keuze voorgelegd. Keuzes over toe te passen woonmilieus en de inrichting van het gebied worden pas gemaakt nadat het programma is vastgesteld.

Uit de financiële verkenning is duidelijk geworden dat woningbouw in de Wechelerhoek substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt.

De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren. Een belangrijke factor is het uitgangspunt dat 70% van de woningen in het sociale en betaalbare segment moeten vallen

conform de gesloten woondeal met de provincie Overijssel. Daarnaast moeten er nog andere keuzes gemaakt worden. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het soort woonmilieu dat in het gebied toegepast gaat worden en de parkeeroplossingen in het gebied. Al dit soort factoren hebben invloed op het financiële resultaat. Na een vaststelling van het omgevingsprogramma zullen er keuzes gemaakt moeten worden zodat de woningbouwontwikkeling verder vorm kan krijgen en de financiële haalbaarheid verder ingekaderd kan worden. De keuze voor een actieve risicodragende rol (zelf grond aankopen) of faciliterende rol (overlaten aan de markt) is met name van invloed op de risico's die de gemeente bereid is te nemen.

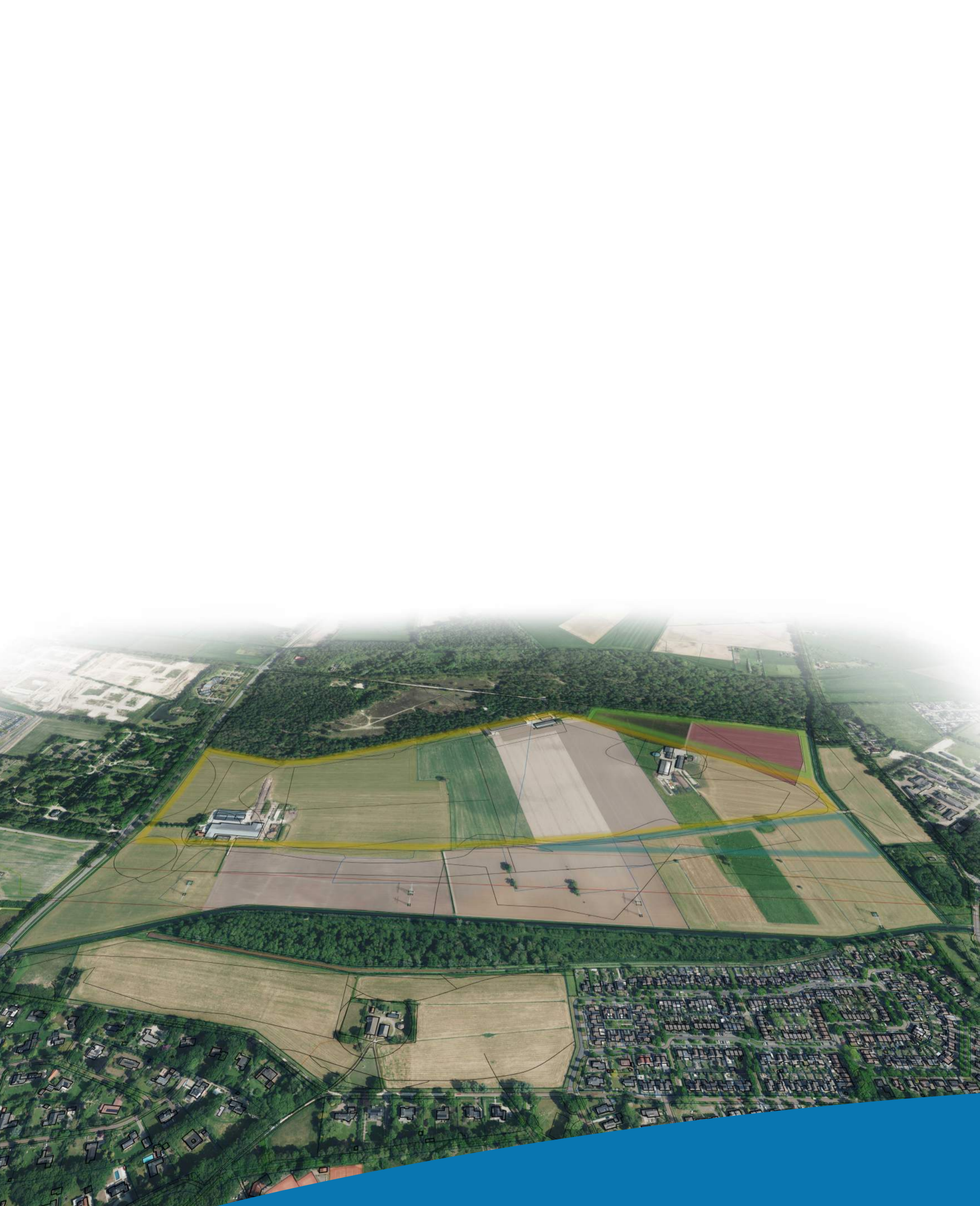
#### Omgevingsprogramma

Om een vervolgstap te kunnen zetten naar de ontwikkeling van het gebied Wechelerhoek is het opstellen van een Omgevingsprogramma noodzakelijk. 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. Door het laten verlopen van het voorkeursrecht verliest gemeente haar regierol op ontwikkeling van het gebied. De raad wordt gevraagd om een richtinggevend

besluit over het concept-omgevingsprogramma.

Het programma dat kan worden opgesteld voor Wechelerhoek kan globaal van karakter zijn, op het strategische niveau van de omgevingsvisie. Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de langere termijn. Het programma is geen doel op zich, maar een middel om doelen te bereiken. Een omgevingsprogramma is niet klaar wanneer het is vastgesteld. Het vormt de start van een ontwikkeltraject waarin plannen voor wonen en voorzieningen verder kunnen worden vormgegeven. Het opstellen van een omgevingsprogramma leent zich om samen te werken aan die transformatie met andere betrokkenen en partijen. Dat kan draagvlak en commitment ten goede komen. In het programma kan worden opgenomen hoe de gemeente denkt samen te werken met omgeving en partijen en hoe zij de participatie over dit traject vorm geeft.

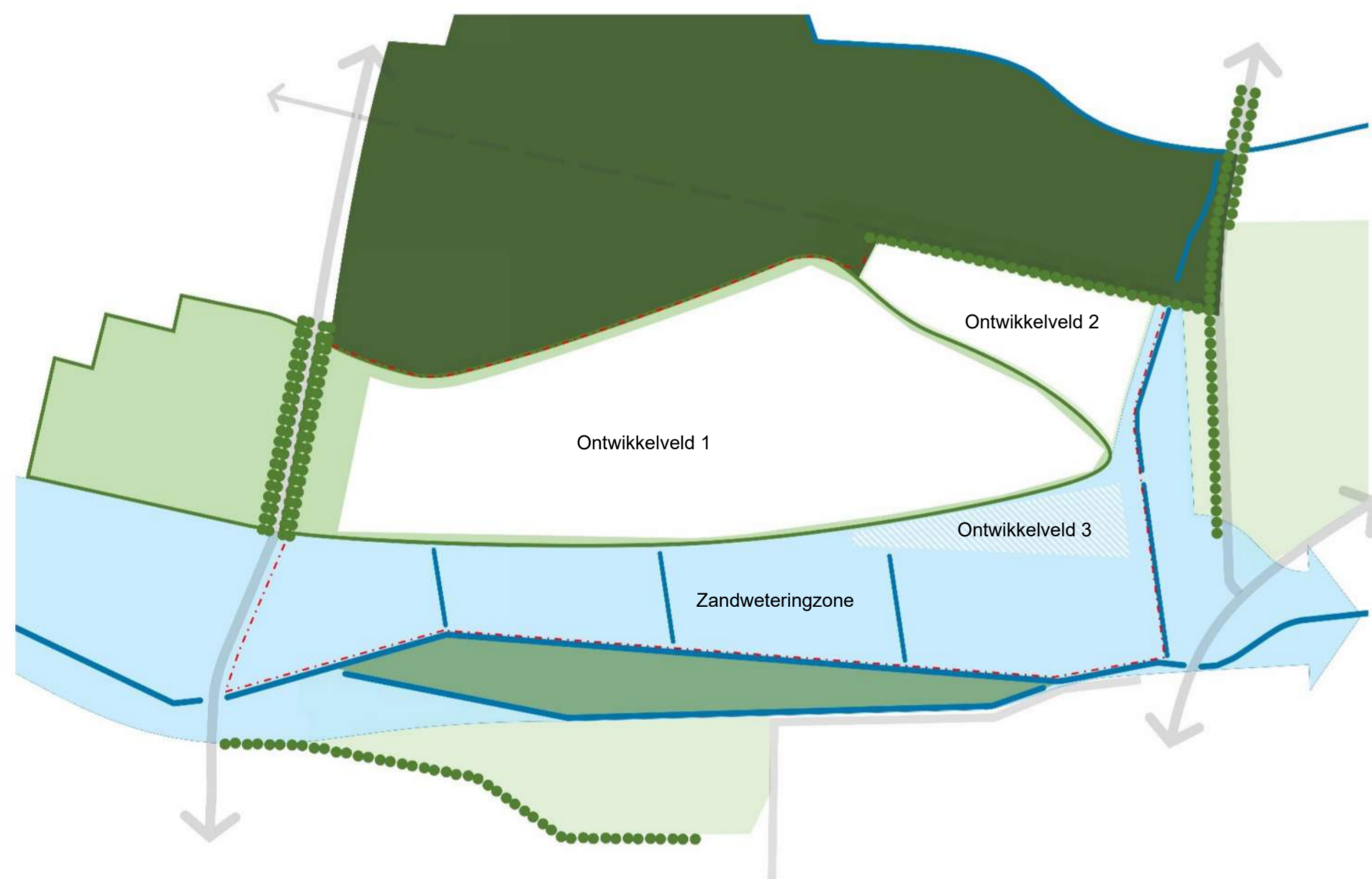




# Wechelerhoek

Verkenning

# Managementsamenvatting



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

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd in stad en dorpen. Om een goed antwoord te geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt is het proces Wonen-Ruimte-Stad opgezet. Fase 2 van het traject Wonen Ruimte Stad is afgerond. De raad heeft in mei 2023 de verschillende aanbevelingen vanuit het proces Wonen-Ruimte-Stad onderschreven. Een van deze aanbevelingen is om een verkenning uit te voeren naar de vraag of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad. Deze verkenning ligt nu voor. De verkenning geeft inzicht in mogelijke ruimtelijke ontwikkelscenario's die ook financieel zijn doorgerekend.

Voorgesteld wordt een omgevingsprogramma op te stellen. Met het opstellen (en later vaststellen) van een programma 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 blijft 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.

## Ontwikkelstrategie

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 valt het gevestigde voorkeursrecht onder de werking van de Omgevingswet. Om het voorkeursrecht te kunnen bestendigen is het opstellen van een kerninstrument onder de Omgevingswet noodzakelijk: een Omgevingsvisie, een Omgevingsprogramma of een Omgevingsplan. Vanwege de overgangssituatie van de gemeentelijke omgevingsvisie 2019 naar de omgevingsvisie 2026 moet voor het kunnen bestendigen van het voorkeursrecht een omgevingsprogramma worden opgesteld.

Het college kan het volgende besluiten:

### Optie 1: niet op- en vaststellen van een omgevingsprogramma

Indien er geen programma wordt op- en vastgesteld voor dit gebied vervalt het voorkeursrecht. Het blijft agrarisch gebied. Alleen indien de gemeente te zijner tijd in de Omgevingsvisie (na 1-1-2026) opneemt dat dit gebied ontwikkeld kan worden tot een gebied voor wonen en voorzieningen kan het gebied tot ontwikkeling komen; de gemeente heeft dan echter geen voorkeursrecht meer.

### Optie 2: Opstellen (en vaststellen) omgevingsprogramma

Als het college opdracht geeft om de plannen verder uit te werken zal een omgevingsprogramma worden opgesteld. Omdat deze ontwikkeling in afwijking is van het geldende raads kader, in dit geval de Omgevingsvisie 2019, vraagt het college aan de raad om met een richtinggevend besluit nieuwe kaders vast te stellen. Daarna kan het college binnen die kaders voor dat gebied een omgevingsprogramma vaststellen.

Nadat het omgevingsprogramma is vastgesteld zijn er 2 opties:

- de gemeente gaat niet over tot het innemen van een grondpositie
- de gemeente gaat wel over tot het innemen van een grondpositie

## Ruimtelijke verkenning

Binnen de ruimtelijke verkenning is op basis van de context (landschappelijke inpassing, belemmeringen, etc) eerst toegewerkt naar een basisopzet waarbinnen verschillende scenario's kunnen worden uitgewerkt. Deze basisopzet biedt zodoende een ruimtelijk raamwerk waarin nog keuzes mogelijk zijn voor bijvoorbeeld verschillende woonmilieus.



Vogelvluchtperspectiefluchtfoto van Wechelerhoek en omgeving

Binnen het proces Wonen-Ruimte-Stad zijn globale verkenningen voor de groei van Deventer gedaan door het opstellen van drie verstedelijkingsscenario's. In deze verstedelijkingsscenario's zijn ook de bestaande woonmilieus van Deventer gecategoriseerd, waarbij Steenbrugge bijvoorbeeld onder de noemer 'Buurtschappen' valt. Aanvullend op de bestaande woonmilieus is gezocht naar mogelijke bijpassende nieuwe woonmilieus, zoals 'Groen Stadsdistrict', waarbij wonen met een gemêleerd programma (zoals voorzieningen) geclusterd worden in een groene omgeving.

Nadat de basisopzet was bepaald is de ruimtelijke verkenning verder uitgevoerd aan de hand van twee - uiteenlopende - stedenbouwkundige scenario's: 'Buurtschappen' en 'Groen Stadsdistrict'. Binnen deze woonmilieus zijn keuzes voor woningdichtheid, woningtypes en (de verhouding van) voorzieningen gemaakt. De parameters die horen bij de woonmilieus zijn grotendeels gebaseerd op aannames, maar geven wel enig inzicht in de bandbreedtes voor ontwikkeling van woningbouw in Wechelerhoek. Op basis hiervan zijn mogelijkheden in kaart gebracht en zijn de scenario's financieel doorgerekend. Voor deze verkenning is dus aangesloten bij de verstedelijkingsscenario's en woonmilieus die nu worden uitgewerkt in het kader van Wonen-Ruimte-Stad.

### Financiële verkenning

Ten behoeve van de financiële verkenning is het plangebied opgedeeld in 2 gebieden. Het noordelijk deel (circa 2/3 van het plangebied) kan ontwikkeld worden voor woningbouw en voorzieningen. In het zuidelijk deel (circa 1/3 van het plangebied) zijn er geen mogelijkheden voor woningbouw als gevolg van de aanwezigheid van een tracé van hogedrukgasleidingen en een hoogspanningstracé. In het zuidelijk deel liggen kansen voor de ontwikkeling van een Weteringzone.

Door de eigendomsverhoudingen zijn de gronden voor woningbouw en een eventuele Weteringzone onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zowel de aankoop/overname van deze gronden als de inrichting van de Weteringzone vraagt om investeringen van de gemeente.

Uit de financiële verkenning is duidelijk geworden dat woningbouw in de Wechelerhoek substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt. De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren. Het uitgangspunt dat 70% van de woningen in het sociale en betaalbare segment moeten vallen, conform woondeal Overijssel, is daarin heel belangrijk. Dit uitgangspunt is ook in de financiële verkenning aangehouden. Wijzigingen in dit percentage hebben een behoorlijke impact op het

resultaat. Na vaststelling van het omgevingsprogramma zullen er diverse keuzes gemaakt moeten worden zodat de woningbouwontwikkeling verder vorm kan krijgen en de financiële haalbaarheid verder ingekaderd kan worden.

Het ontwikkelen van de Wechelerhoek brengt kansen met zich mee voor woningbouwontwikkelingen in de omgeving. Het huidige agrarische gebruik in de Wechelerhoek kent namelijk hindercircels die ontwikkelmogelijkheden in de omgeving belemmeren. Met de beëindiging van het agrarische gebruik kunnen er circa 60 woningen extra in Steenbrugge ontwikkeld worden. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om een verkenning te starten naar woningbouw op het westelijk deel van Hagenvoorde.

### Participatie

Het doel van een participatieproces is om te komen tot een omgevingsprogramma voor Wechelerhoek. In de participatieaanpak zijn de projectfasen leidend. Bij de ontwikkeling van het omgevingsprogramma onderscheiden we de volgende (sub)fasen:

#### Deel 1 Verkenning Wechelerhoek Deel 2 Omgevingsprogramma Wechelerhoek

Om tot een verkenning van de Wechelerhoek te kunnen komen heeft afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke organisatie. Over de verkenning worden externe partijen geïnformeerd. (participatietrede 'informer').

Wanneer door het college besloten wordt om een omgevingsprogramma voor Wechelerhoek op te laten stellen, wordt er verder uitvoering gegeven aan de participatie- en communicatieaanpak. Daarbij is belangrijk dat er voldoende wordt geluisterd naar iedereen voor wie het omgevingsprogramma iets gaat betekenen of veranderen. De gemeente gaat daartoe in gesprek met verschillende groepen uit de omgeving (trede 'raadplegen'). Op die manier komen verschillende belangen op tafel en kunnen deze door het bestuur (college en gemeenteraad) worden meegewogen in een besluit over het omgevingsprogramma. De gemeenteraad wordt tijdig meegenomen in de afwegingen die gemaakt worden en de consequenties die dat heeft voor het verdere proces.

De informatie die tijdens de participatie wordt opgehaald zal teruggekoppeld worden aan het college en de raad. Op die manier kan dit door het bestuur (college en gemeenteraad) worden meegewogen in een (richtinggevend) besluit over het omgevingsprogramma.






# Inhoudsopgave

---





|   |    |
|---|----|
| 1. Inleiding.....                                 | 8  |
| 2. Ontwikkelstrategie.....                        | 10 |
| 3. Ruimtelijke verkenning .....                   | 14 |
| 4. Financiële verkenning.....                     | 24 |
| 5. Participatie .....                             | 26 |
| <br>  |    |
| Bijlage: Samenvatting conclusies disciplines..... | 28 |

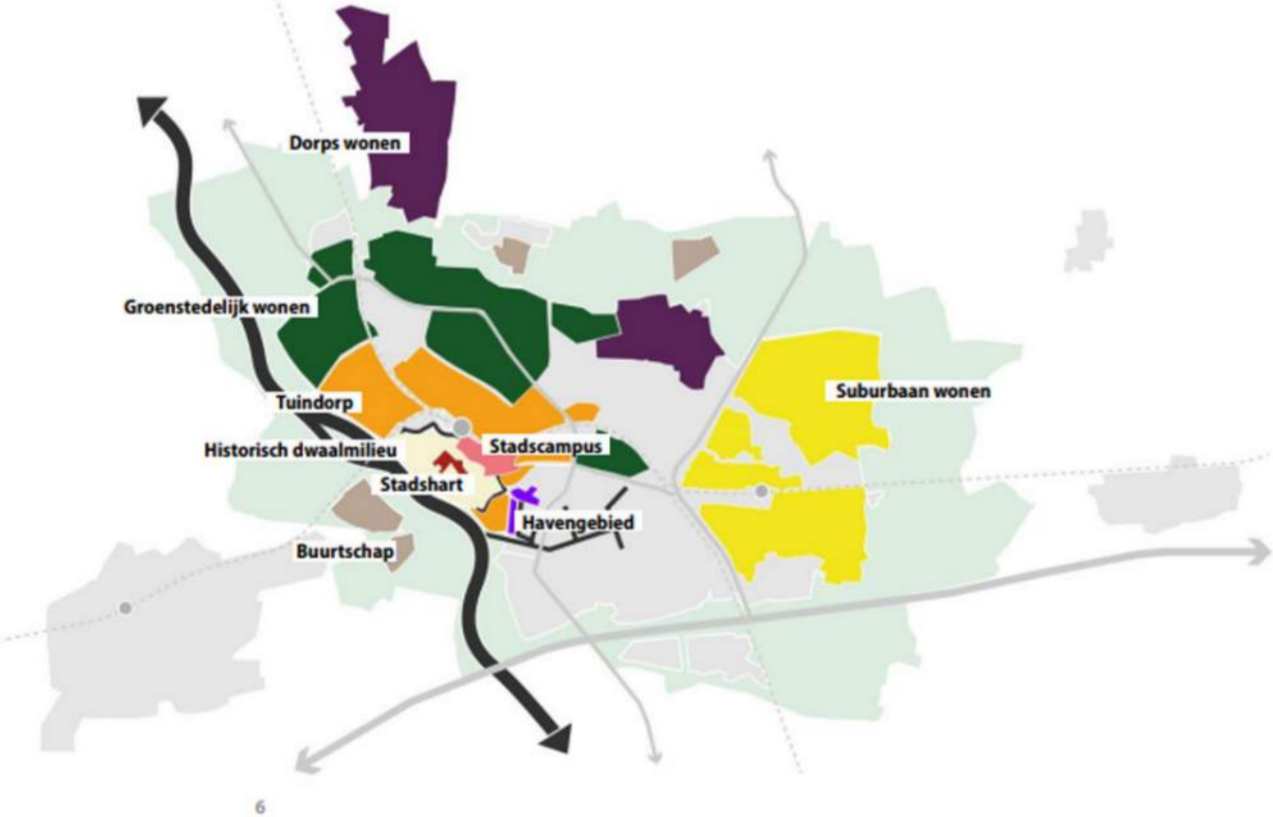
# 1. Inleiding

**Stedelijke woonmilieus**

|  |   |   |  |   |
|--|---|---|--|---|
| <p><b>Stadshart</b></p>  <p>Het oude centrum, veel functiemenging en een stadse hoge dichtheid van bebouwing. Levendig en hoog voorzieningsniveau.</p> | <p><b>Historisch dwaalmilieu</b></p>  <p>Het gebied om het stadshart heen, iets lagere dichtheid dan het stadshart, nog steeds veel functiemenging. Levendig en hoog voorzieningsniveau.</p> | <p><b>Tuindorp</b></p>  <p>De vooroorlogse buurten rondom het centrum. Erg in trek, hogere dichtheid dan uitbreidingswijken, nog steeds nabij voorzieningen en stadscentrum.</p> | <p><b>Stadscampus</b></p>  <p>Een nieuw te ontwikkelen woonmilieu. In het centrum, gericht op stadse doelgroepen, jongeren, levendigheid.</p> | <p><b>Havengebied</b></p>  <p>Een nieuw te ontwikkelen woonmilieu. Nabij centrum, gericht op zowel wonen als werken. Industrieel, stads, breed palet aan wonen mogelijk.</p> |
|--|---|---|--|---|

**Dorpse en ontspannen-stedelijke woonmilieus**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Groenstedelijk wonen</b></p>  <p>Overgangsbied tussen vooroorlogse en uitbreidingswijken. Vaak jaren 60-80. Ruim opgezet, meer of minder op het centrum gericht.</p>  | <p><b>Suburbaan wonen</b></p>  <p>Vinex wijken, wonen in een lage dichtheid. Vaak grondgebonden woningen, ruim opgezette buurten op grotere afstand van het centrum.</p> |
| <p><b>Dorps wonen</b></p>  <p>Kleine (woon)gemeenschap. Mensen kennen elkaar. Deventer heeft meerdere dorpen, vraag is of dorps wonen ook in de stad te realiseren is.</p> | <p><b>Buurtschap</b></p>  <p>Vergelijkbaar met dorps wonen, iets minder eigen voorzieningen. Kleine schaal, gezellig primair gericht op wonen.</p>                      |



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

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd in stad en dorpen. Een groot deel van deze woningen is al in bestaande bouwplannen opgenomen en/of wordt gerealiseerd in de dorpen. In totaal wordt nog gezocht naar nieuwe ruimte voor circa 4.850 extra woningen in en rond de stad. Om een goed antwoord te geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt is het proces Wonen-Ruimte-Stad opgezet.

## Wonen Ruimte Stad

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

## Voorkeursrecht

Het gebied Wechelerhoek is mogelijk kansrijk als één van de locaties om een deel van de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente op 29 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd op diverse gronden in de Wechelerhoek. Hierdoor houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. In het gebied zijn 3 veehouderijen gevestigd (geiten, varkens en koeien).

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

## Verkenning

Naar aanleiding van de keuze van de raad om een verkenning te gaan uitvoeren of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad is in juli 2023 met de verkenning gestart. De verkenning geeft inzicht welke stappen doorlopen moeten worden om het gebied toe te kunnen voegen aan de zachte planvoorraad. Daarvoor is met een tweetal – qua typologie uiteenlopende – stedenbouwkundige scenario's gerekend. Op basis van deze eerste verkenning is tevens inzicht ontstaan in de mogelijke financiële scenario's.

Deze verkenning geeft inzicht in de mogelijke ruimtelijke ontwikkelsenario's en welke financiële scenario's daarbij horen. Op basis van de voorliggende verkenning kan besloten worden om al dan niet vervolgstappen te nemen om de locatie Wechelerhoek toe te voegen aan de zachte planvoorraad voor de middellange termijn (vanaf ca 2028).

## 2. Ontwikkelstrategie

In deze paragraaf wordt toegelicht welke ontwikkelstrategie het college en de raad kunnen volgen en welke stappen nodig zijn om het gebied de Wechelerhoek toe te kunnen voegen aan de zachte planvoorraad als stedelijk ontwikkelgebied voor wonen en voorzieningen. Een eerste stap is al in 2021 genomen met het vestigen van een Voorkeursrecht op de percelen grond in de Wechelerhoek.

### Wet voorkeursrecht gemeenten

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

### Voorkeursrecht

Op 29 september 2021 heeft de raad van Deventer een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna Wvg) gevestigd op de percelen in het ontwikkelgebied Wechelerhoek. Dit voorkeursrecht geldt voor een periode van drie jaar. Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente een recht van eerste koop. De aanwijzing betekent niet dat de eigenaar verplicht wordt om zijn eigendom te verkopen. Alleen als de eigenaar zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente in de gelegenheid te stellen om tot aankoop over te gaan. Er is dus sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Vervolgens kan de gemeente besluiten al dan niet tot aankoop over te gaan.

Het voorkeursrecht is in 2021 gevestigd om de gemeente de gelegenheid te geven haar positie ten aanzien van een voornemen tot stedelijke ontwikkeling te kunnen verkennen en verder vorm te geven. Door vestiging van het voorkeursrecht blijft de gemeente marktpartijen een stapje voor. Ook indien de gemeente niet tot aankoop van de betrokken percelen over wenst te gaan, zit gemeente aan de onderhandelingsstafel waarbij zij een regierol kan vervullen.

Deze verkenning geeft inzicht in de mogelijke ruimtelijke ontwikkelscenario's en welke financiële scenario's daarbij horen. Indien het college mogelijkheden ziet voor ontwikkeling én sturing wil blijven houden is bestendiging van het voorkeursrecht van belang. Ter uitvoering van de gewenste regierol op de ontwikkeling van het gebied Wechelerhoek is het van groot belang voor de gemeente om een goede onderhandelingspositie te hebben met betrekking tot de percelen. Om een onderhandelingspositie te behouden is het van belang het gevestigde voorkeursrecht te bestendigen (c.q te verlengen).

### Omgevingswet

Door de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 valt het gevestigde voorkeursrecht onder de werking van de Omgevingswet. De Omgevingsvisie 2019 voorziet niet in een ontwikkeling naar een stedelijk gebied met wonen, maar gaat uit van het huidige agrarische gebruik.

De verkenning van de Wechelerhoek als ontwikkellocatie voor wonen en voorzieningen bevindt zich in een eerste verkennende fase. Om het voorkeursrecht te kunnen bestendigen is het opstellen van een kerninstrument onder de Omgevingswet noodzakelijk: een Omgevingsvisie, een Omgevingsprogramma of een Omgevingsplan.

#### Overgangsrecht omgevingsvisie

De gemeente heeft de komende jaren te maken met de Omgevingsvisie Deventer 2019 die nog onder de oude Wro is vastgesteld. De consequentie daarvan is dat deze 'oude' visie vooralsnog niet direct gewijzigd kan worden onder de nieuwe wet. De gemeente heeft tot en met 2026 de gelegenheid om de nieuwe omgevingsvisie conform de eisen van de nieuwe wet vast te stellen. Wanneer de gemeente tot die tijd gebiedsgericht beleid wil ontwikkelen voor de fysieke leefomgeving dat strijdig is met de Omgevingsvisie

2019, zoals in het geval van de Wechelerhoek, dan kan de gemeente dit in de tijdelijke situatie (tot en met 2026) alleen formeel maken door deze te ontwikkelen als zijnde een Omgevingsprogramma op basis van een richtinggevende uitspraak van de raad. Deze kan dan als 'bouwsteen' meegenomen worden in de te ontwikkelen Omgevingsvisie 2026.

Vanwege de overgangssituatie van onze omgevingsvisie 2019 moet voor het kunnen bestendigen van het voorkeursrecht een omgevingsprogramma worden opgesteld.

### Omgevingsprogramma Wechelerhoek

Een programma zoals bedoeld onder de Omgevingswet, bevat een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling (en het gebruik, het beheer, de bescherming of het behoud) van de fysieke leefomgeving, alsmede één (of meer) maatregel(en) om die doelstellingen voor de fysieke leefomgeving te bereiken.

Een voorbeeld van een maatregel is het toewerken naar een omgevingsplan. Het vaststellen van een Omgevingsprogramma is onder de Omgevingswet een bevoegdheid van het college.

In het geval een gebiedsontwikkeling vraagt om afwijking van het geldende raads kader, in dit geval de Omgevingsvisie 2019, vraagt het college aan de raad om met een richtinggevend besluit nieuwe kaders vast te stellen, waarna het college binnen die kaders voor dat gebied een omgevingsprogramma vaststelt (zie raadsmededeling 2023-1029 d.d. 7 november 2023).

### Inhoud

Het programma dat kan worden opgesteld voor Wechelerhoek kan globaal van karakter zijn, op het strategische niveau van de omgevingsvisie. Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de langere termijn.

Het omgevingsprogramma bevat de globale doelstellingen voor het transformeren van het gebied Wechelerhoek naar een stedelijk gebied met wonen en voorzieningen. In het Omgevingsprogramma staan maatregelen die getroffen worden om die doelstelling of ambitie te behalen. De maatregelen kunnen bestaan uit acties van de gemeente. In een Omgevingsprogramma staan de stappen die uitgevoerd moeten worden om een doelstelling of ambitie te behalen zoals bijvoorbeeld het opstellen van planologische procedures; een omgevingsplan of de stappen waarmee gemeente middels participatie invulling wil geven aan de verdere vormgeving van het gebied.

### Relatie Wonen Ruimte Stad

Het opstellen van een verkenning voor het gebied Wechelerhoek is een opdracht van de raad vanuit het traject Wonen Ruimte Stad (WRS). De verkenning die nu voorligt, geeft inzicht in de mogelijke ontwikkelscenario's voor het gebied. Ondanks dat de keuze voor het opstellen van een omgevingsprogramma vooruitloopt op de keuzes die uiteindelijk worden gemaakt in het traject WRS, moet besloten worden over het al dan niet bestendigen van het gevestigde voorkeursrecht. Het voorkeursrecht loopt af in september 2024. Om het voorkeursrecht te behouden is het noodzakelijk om voor 30 september 2024 een omgevingsprogramma vast te stellen. Het voorkeursrecht geldt dan weer voor drie jaren.



Zicht op de studielocatie vanaf de Raalterweg

### Kansen en risico's omgevingsprogramma Wechelerhoek

Het (onverplichte) omgevingsprogramma is een instrument onder de Omgevingswet dat flexibel is. Het doel van het programma is het werken aan de gestelde doelen voor de fysieke leefomgeving, in dit geval de start van een stedelijke ontwikkeling met wonen en voorzieningen. Het instrument is geen doel op zich, maar een middel om doelen te bereiken. Een omgevingsprogramma is niet klaar wanneer het is vastgesteld. Het vormt de start van een ontwikkeltraject waarin plannen voor wonen en voorzieningen verder kunnen worden vormgegeven. Het opstellen van een omgevingsprogramma leent zich om samen te werken aan die transformatie met andere betrokkenen en partijen. Dat kan draagvlak en commitment ten goede komen. In het programma kan worden opgenomen hoe de gemeente denkt samen te werken met omgeving en partijen en hoe zij de participatie over dit traject vorm geeft. Het omgevingsprogramma kan het instrument zijn voor de gemeente om een actieve houding aan te nemen en de omgeving te betrekken bij de transformatie van het gebied, omdat een omgevingsprogramma op zichzelf geen veranderingen teweeg zal brengen.

#### Goed om te weten over een programma

Een vastgesteld programma onder de Omgevingswet kan niet tot nadeelcompensatie (voorheen planschade) leiden. Verder is het collegebesluit tot het vaststellen van een programma geen voor beroep (bij de rechtbank) vatbaar besluit. Het programma kan aanleiding geven tot een Mer-plicht. Tenslotte moet een programma met participatie tot stand komen, in sommige gevallen ter inzage worden gelegd en worden ontsloten via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Met het opstellen (en uiteindelijk vaststellen) van een programma legt gemeente haar ambities voor een stedelijke ontwikkeling met wonen en bijbehorende voorzieningen vast. Hieronder worden de twee opties geschetst voor de gemeente voor het al dan niet kiezen voor het opstellen (en vaststellen) van een omgevingsprogramma onder de Omgevingswet.

#### Mogelijke scenario's

##### Optie 1: niet op- en vaststellen van een omgevingsprogramma

Indien er geen programma wordt op- en vastgesteld voor dit gebied vervalt het voorkeursrecht. Het blijft agrarisch gebied. Alleen indien de gemeente te zijner tijd in de Omgevingsvisie (na 1-1-2026) opneemt dat dit gebied ontwikkeld kan worden tot een gebied voor wonen en voorzieningen kan het gebied tot ontwikkeling komen, de gemeente heeft dan echter geen voorkeursrecht meer.

##### Optie 2: Opstellen (en vaststellen) omgevingsprogramma

Een omgevingsprogramma is nodig om het gevestigde voorkeursrecht te bestendigen. Indien het voorkeursrecht verlengd wordt blijft de mogelijkheid bestaan voor de gemeente om grondpositie in te kunnen nemen. Dat is geen garantie op succes, omdat eigenaren wel moeten willen verkopen. Indien een omgevingsprogramma wordt vastgesteld door de gemeente zijn er een aantal mogelijke scenario's:

1. De gemeente gaat na het vaststellen van het programma niet over tot het innemen van een grondpositie.
  - a) Als geen andere partij zich meldt blijft het gebied zoals het is.
  - b) Een eigenaar of een ontwikkelende partij kan zich melden voor het ontwikkelen van (delen van) het gebied met wonen en voorzieningen. De gemeente heeft dan minder sturingsmogelijkheden op inhoud en voortgang van de plannen. De gemeente kan vanuit haar faciliterende rol medewerking verlenen aan de plannen en een anterieure overeenkomst sluiten met ontwikkelende partij. Sturingsmogelijkheden zijn er ook met het stellen van regels in het omgevingsplan voor het toedelen van functies (voorheen bestemmingen). De gemeente moet er rekening mee houden dat er sprake is van macro-aftopping en dat niet alle plankosten en kosten van bijvoorbeeld openbare voorzieningen kunnen worden verhaald.
2. Indien de gemeente positie inneemt door gronden te verwerven kan zij de plannen voor het gebied verder uitwerken. Onder andere door het opstellen van een omgevingsplan en een strategie voor uitgifte. De gemeente kan daarvoor geen kosten verhalen bij andere partijen (omdat zij zelf eigenaar is) en kan kosten later bij uitgifte in rekening brengen. De gemeente dient rekening te houden met gemeentelijke investeringen. De hoogte van die investeringen hangt af van diverse factoren.

Voor een inzicht in de mogelijke gemeentelijke investeringen wordt verwezen naar de financiële paragraaf.

##### Vervolgproces

Als het college besluit dat een omgevingsprogramma kan worden opgesteld en het programma uiterlijk in september 2024 wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht bestendig voor een periode 3 jaar. Vervolgens kan in die periode gewerkt worden aan een verdere uitwerking van de plannen, waarna het omgevingsplan kan worden opgesteld.

## 3. Ruimtelijke verkenning



Wechelerhoek en de omgeving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de context van de Wechelerhoek. De ondergrond en ligging bieden aanknopingspunten voor een ruimtelijk raamwerk waarin deelgebieden met herkenbare onderscheidende kenmerken worden gedefinieerd. Binnen dit raamwerk worden twee – uiteenlopende – stedenbouwkundige scenario's verkend. Op basis daarvan ontstaan inzichten in mogelijkheden en kunnen financiële scenario's worden doorgerekend.

### Context

Wechelerhoek is gelegen ten noorden van de stad Deventer. Deventer is een historische handelsstad, ontstaan aan de rivier de IJssel. Deventer en haar buitengebied liggen tussen de Veluwe en de Sallandse Heuvelrug en kenmerken zich door de aanwezigheid van ruggen en laagtes met daarin de weteringen. De hoogtes werden bebouwd of gebruikt voor landbouw, zoals de enk in het plangebied van Wechelerhoek. In de laagtes verzamelde zich het water dat via gegraven weteringen, zoals de Zandwetering, richting het noordwesten wordt afgevoerd.

### Dorpen en buurtschappen

Rond de stad liggen enkele dorpen en buurtschappen, die in veel opzichten op de stad Deventer georiënteerd zijn maar tegelijkertijd onafhankelijk van de stad functioneren. Een voorbeeld van zo'n dorp is Schalkhaar. In de geest van dorpen en buurtschappen rond Deventer, wordt ten noorden van de Zandwetering de nieuwbouwwijk Steenbrugge ontwikkeld als 'nieuw buurtschap' naast de parkachtige opgezette Begraafplaats Steenbrugge van tuinarchitect Leonard Springer.

### Zandwetering

Voor de Zandweteringzone is in 2004 een masterplan opgesteld voor de integrale opgaven vanuit water, natuur recreatie en woningbouw. Hoewel deze visie deels is ingehaald door de realiteit, blijft het doel overeind om hier te investeren in een aaneengesloten zone met een maatschappelijke en natuurlijke betekenis. Voor het gebied tussen Keizerslanden en Steenbrugge is daarvoor reeds geïnvesteerd in de ontwikkeling

tot het Zandweteringpark. Als onderdeel van de groenblauwe hoofstructuur van Deventer biedt de gehele zone ruimte aan ontspanning en ontmoeting, het vasthouden en afvoeren van water en het toevoegen van biodiversiteit. Daarmee wordt het een steeds belangrijkere drager van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de stad.

### Wechelerveld

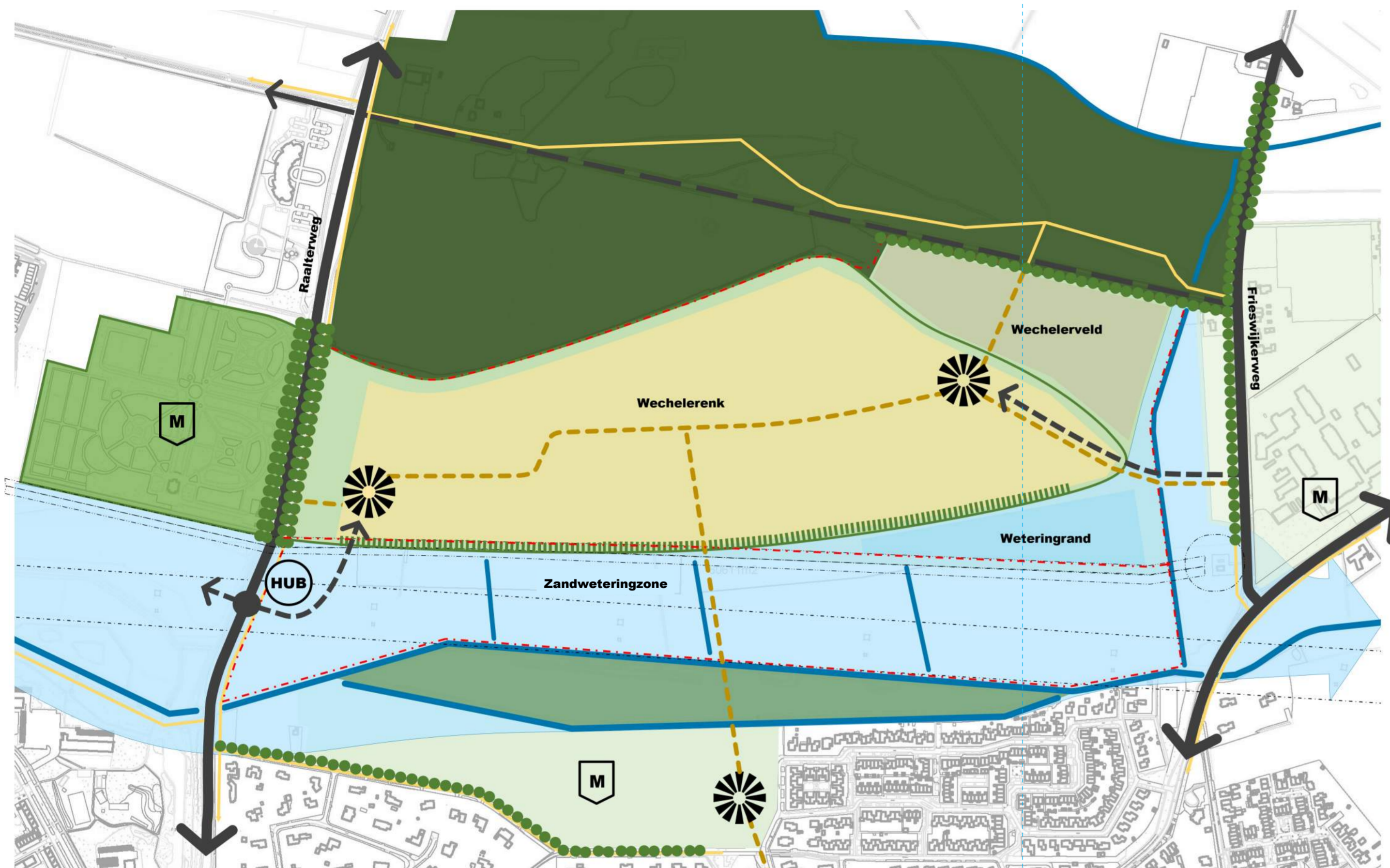
Ten noorden wordt de Wechelerhoek begrensd door het Wechelerveld, een voormalig militair oefenterrein met bos en heide. Het terrein behoorde tot de Westenbergkazerne aan de oostzijde van de Wechelerhoek, en maakt nu onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het gebied heeft naast de betekenis voor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

### Afstanden tot infrastructuur

In het plangebied ligt een hoogspanningstracé (magneetveldzone 50m) met ten noorden van de magneetveldzone een gasleidingstracé bedoeld voor transport (niet bebouwbare zone 15m). In de zone van het hoogspanningstracé en de zone van de gasleidingen kan niet gebouwd worden, tussen beide tracés is onvoldoende ruimte voor woningbouw.

Voor de Raalterweg geldt ten westen van het plangebied nog een snelheidslimiet van 80 km/u, waarbij een geluidszonering hoort.





Raamwerkkarta met deelgebieden en uitgangspunten voor ontsluiting

**Centrum Schalkhaar**

**Raamwerk en deelgebieden voor scenario's**

Op basis van de context is toegewerkt naar een basisopzet waarbinnen verschillende scenario's kunnen worden uitgewerkt. Dit biedt zodoende een ruimtelijk raamwerk waarin nog keuzes mogelijk zijn voor bijvoorbeeld verschillende woonmilieus.

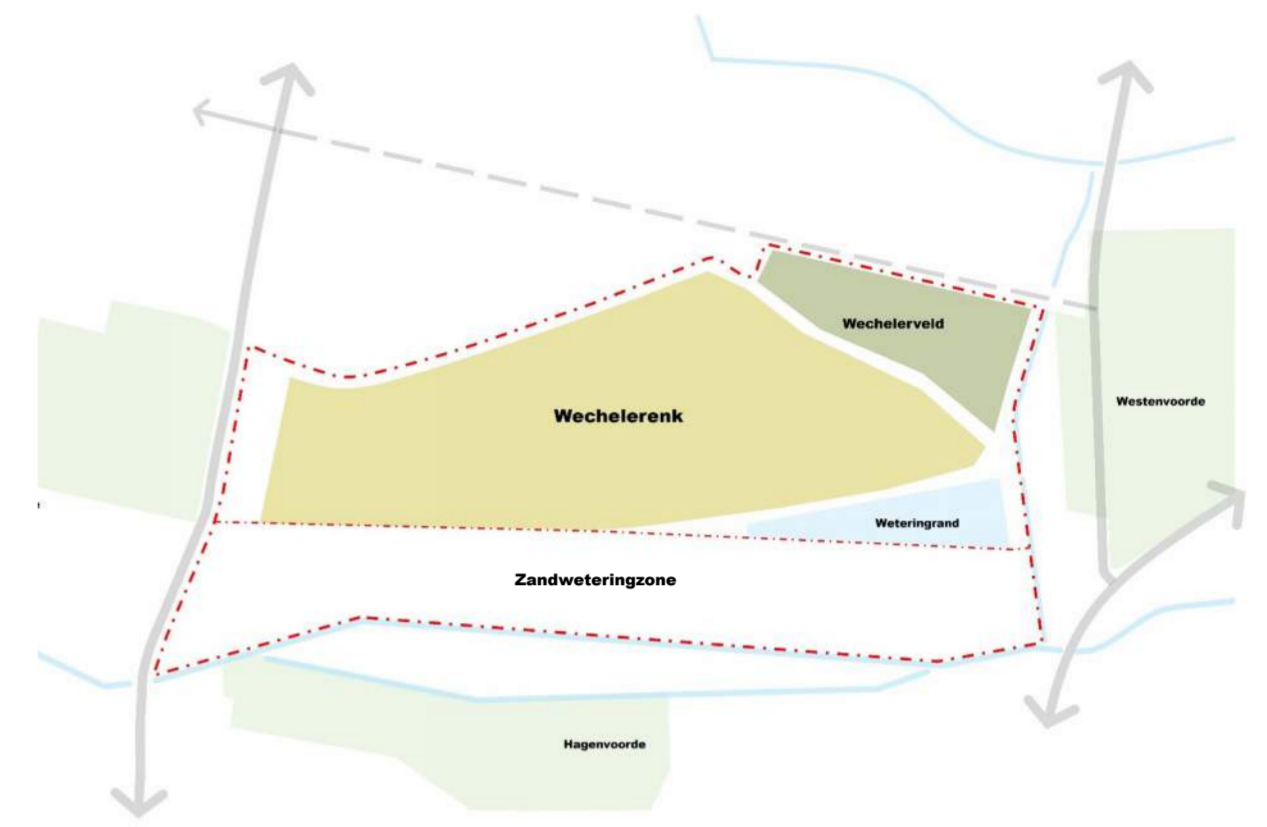
De (landschappelijk te ontwikkelen) Zandweteringzone, het bos- en heidecomplex Wechelveld, de laanbomen en de enkranden vormen samen het landschappelijk casco. Het grootste ontwikkelveld ligt op de enk. De enkranden en bosranden worden/blijven beleefbaar. In het oostelijk deel liggen naast de enk twee kleinere ontwikkelvelden, die de interactie aangaan met respectievelijk het bos en de weteringzone.

**Groen-blauwe Zandweteringzone**

De groene buffer tussen Wechelerhoek en Schalkhaar is onderdeel van de Zandweteringzone, waardoorheen de

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

De Zandweteringzone biedt ook voor Schalkhaar en de stad Deventer een groot maatschappelijk rendement. Hier ligt, net als al in het Zandweteringpark, een kans om waterberging, biodiversiteit, sport en recreatie te combineren met versterking van de landschappelijke betekenis van de Zandwetering.



De ontwikkelgebieden

Optimale wisselwerking tussen de Zandweteringzone en de woningbouw moet het uitgangspunt zijn, in bijvoorbeeld de betekenis van waterberging en natuurwaarde, maar ook als uitloopgebied. Intensiveren van de recreatie en activiteit in de Zandweteringzone zal de druk op het Wechelveld zoveel mogelijk moeten beperken, met het oog op de natuurlijke waarden aldaar (onderdeel Natuurnetwerk Nederland).

**Ontwikkelveld 1: Enk**

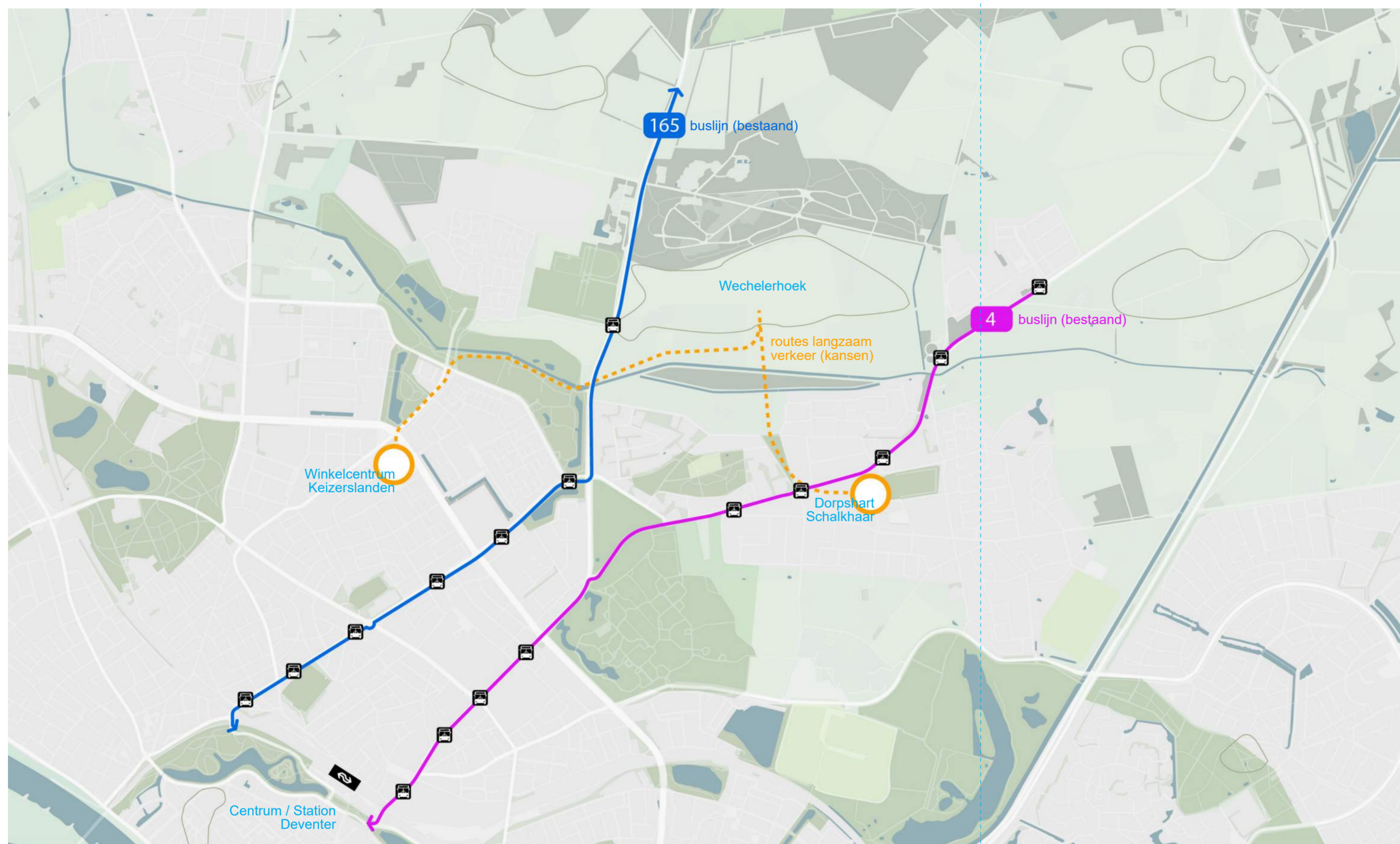
De enk is een hoger gelegen gedeelte van de Wechelerhoek, en beslaat een groot deel van het plangebied. Vanuit de keuze om bodem-water-sturend te ontwikkelen ligt ontwikkeling van woningbouw hier voor de hand. Vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke betekenis is het uitgangspunt dat de enk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

**Ontwikkelveld 2: Wechelveld**

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

**Ontwikkelveld 3: Weteringrand**

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



Stappen, Trappen en OV: bestaande en kansrijke verbindingen

### Mobiliteit

Voor Wechelerhoek geldt net als in de omgeving het STOMP-principe, waarbij met het oog op mobiliteit wordt beredeneerd in de volgorde Stappen, Trappen, Openbaar vervoer (OV), Mobility as a Service (MAAS) en de Personenauto.

### Stappen (Voetganger)

Met de keuze voor een uitleglocatie vervalt, hoewel sommige voorzieningen vanaf Wechelerhoek wel beloopbaar zijn, het stappen (wandelen) als vanzelfsprekende mobiliteitswijze naar voorzieningen in de omgeving. Daarbij zijn goede wandelroutes door de Weteringzone richting Keizerslanden en Schalkhaar echter wel kansrijk. Door in Wechelerhoek zelf voorzieningen toe te voegen, zal nadrukkelijker worden bijgedragen aan aantrekkelijke loopafstanden tot voorzieningen. Grotere stedelijke voorzieningen zullen echter slecht beloopbaar blijven.

### Trappen (Fiets)

Vanwege de gunstige positie ten opzichte van (dagelijkse) voorzieningen in de kern Schalkhaar en in winkelcentrum Keizerslanden ligt het voor de hand om in te zetten op goede fietsverbindingen, met een nieuwe verbinding naar Schalkhaar. Daarmee ontstaat een enigszins dempend effect op het autogebruik. Voor de fiets liggen ontsluitingen naar alle richtingen, waarmee zowel het functioneel als recreatief fietsgebruik wordt gestimuleerd. In tegenstelling tot de auto is een doorgaande fietsverbinding in de oost-westrichting, over de enk, gewenst. Daarbij kan worden gedacht aan een herintroductie van het vroegere pad over de enk als ruggengraat voor het langzaam verkeer. Nieuwe fietspaden via de Zandweteringzone vormen de belangrijkste fietsroutes naar de voorzieningen in (de kern van) Schalkhaar, Keizerslanden en het centrum van Deventer.

### Openbaar vervoer en Mobility as a Service (deelgebruik)

Een 'mobiliteitshub' bij de Raalterweg met een halte aan buslijn 165 wordt als kansrijk gezien. Op deze locatie kan de hub zowel voor Steenbrugge als Wechelerhoek dienen. In zo'n hub wordt openbaar vervoer gekoppeld aan parkeerplekken voor auto's en fietsen, met daarbij ook de mogelijkheid voor deelauto's en -fietsen. De precieze invulling is nog nader te bepalen.

Buslijn 165 Deventer-Raalte heeft zijn route over de Raalterweg (randbediening) met een frequentie van elk halfuur. Een hogere frequentie in de toekomst is met het oog op het gebruik niet waarschijnlijk, net zomin als een aparte, ontsluitende buslijn door de Wechelerhoek. De afstand tot openbaar vervoer voor het centrale deel van Wechelerhoek is daardoor hoger dan de maximaal gebruikelijke loopafstand. Een intensievere woningbouw in Wechelerhoek zou mogelijk kunnen zorgen voor een beter openbaar vervoer (hogere frequentie, toevoeging/herziening van lijnen), maar de invloed op de parkeerbehoefte wordt niet hoog ingeschat. Afwijken met (veel) lagere parkeernormen lijkt daarmee niet direct haalbaar.

### Personenauto

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

Ontsluiting op de Raalterweg betekent een toename van verkeer op de Raalterweg en in het verlengde op het Hanzetrace richting de A1. Hier worden in de toekomst al knelpunten voor doorstroming verwacht, die met ontwikkeling van de Wechelerhoek zullen verergeren. De Raalterweg wordt meegenomen in de herijking van de hoofdwegenstructuur, waarbij de verwachting is dat de Raalterweg op deze plek binnen de bebouwde kom komt te liggen. De ontwikkeling hiervan (met een snelheidslimiet van 50km/u) heeft invloed op zowel de auto-ontsluiting, als op de oversteekbaarheid van de Raalterweg.

Ontsluiting op de Frieswijkerweg, die in profiel zou moeten worden aangepast, zal vooral een toename van verkeer door de kern van Schalkhaar betekenen. Vanwege het verblijfskarakter van deze kern en een voorziene overschrijding van de maximale intensiteit ter hoogte van de Koningin Wilhelminalaan, lijkt een (grotere) ontsluiting op de Frieswijkerweg minder wenselijk.

## Traject Wonen Ruimte Stad

De gemeente Deventer heeft de ambitie om tot 2035 in totaal 11.000 nieuwe woningen te realiseren. Ongeveer 1000 hiervan worden in de overige kernen gerealiseerd. De woningbouwopgave is nodig om de autonome groei van de bevolking een plek te geven om te wonen, maar ook om bij te dragen aan de ambities van Deventer om de stad te verjongen en aantrekkelijk te zijn voor de arbeidsmarkt. Een groot deel van deze nieuwe woningen zit al in onze huidige planvoorraad. Voor ongeveer 5000 woningen moet Deventer voor de stad nog locaties zoeken voor de periode na 2028.

### Fase 1

In Wonen Ruimte Stad – Fase 1 zijn potentiële locaties voor woningbouw vastgesteld, waar ook Wechelerhoek als zoekgebied is gedefinieerd.

### Fase 2

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

### Fase 3

In Wonen Ruimte Stad – Fase 3 moet de onderlinge samenhang en afstemming tussen deze thema's verder verkend worden. Dit moet inzichtelijk maken welke kansen en consequenties voor de drie denkrichtingen aan de orde zijn; duidelijk is ook dat er (uiteindelijk) keuzes gemaakt moeten worden. Daarom moeten ook dilemma's inzichtelijk gemaakt worden. De afronding van fase 3 Wonen Ruimte Stad is een visie Toekomst Wonen Deventer waarin verbeeld en beschreven wordt welke combinatie van de groeiscenario's het meest geschikt is om tijdig passende woonmilieus voor de woningbouwopgave van de stad Deventer te kunnen aanbieden. De planning is dat deze visie in het 4e kwartaal 2024 gereed is. De visie Toekomst Wonen Deventer wordt betrokken bij de actualisatie van de Omgevingsvisie Deventer.

- Wonen en samenleven**
1. Sluit goed aan op de lokale en regionale woonvraag: jongeren, startende gezinnen en ouderen
  2. 2/3 nieuwbouw in betaalbare segment; 30% sociale huur op totale woningvoorraad cf. rijksdoelstellingen
  3. Gemengde buurten qua doelgroepen
  4. Woonmilieus die aansluiten bij beoogde arbeidsmarkt: bijvoorbeeld hoger opgeleide stedeling
  5. Woonaan trekkelijkheid door onderscheidende woonmilieus
  6. Tijdigheid van de woningbouwproductie
  7. Wonen nabij voorzieningen

- Iedereen doet er toe**
8. Versterkte buurtvoorzieningen en ontmoetingsruimten
  9. Voldoende ruimte voor sport en bewegen

- Ruimtelijke kwaliteit, stedelijkheid & landschap**
10. Deventer stedelijkheid: verdicht en functiegemengd
  11. Inbreiding boven uitbreiding
  12. Behoud scherpe randjes van de stad
  13. Ruimte voor innovatieve woonmilieus (als wonen op water; vragers-dragers-concepten; wooncorporaties, CPO)
  14. Versterken groene stadstructuur
  15. Vitaal en bereikbaar buitengebied

- Duurzame mobiliteit**
16. Fietsgebruik stimuleren
  17. Benutten vervoerswaarde openbaar vervoer/nabijheid
  18. Minder auto's in de (binnen)stad, bestaande capaciteit auto-bereikbaarheid

- Werkgelegenheid en economie**
19. Voldoende bedrijfslocaties, onderscheidende werkmilieus

- Duurzaam, toekomstgericht Deventer**
20. Kansen voor energietransitie
  21. Bodem-water-sturend
  22. Klimaatadaptatie, biodivers, natuurinclusief ontwikkelen

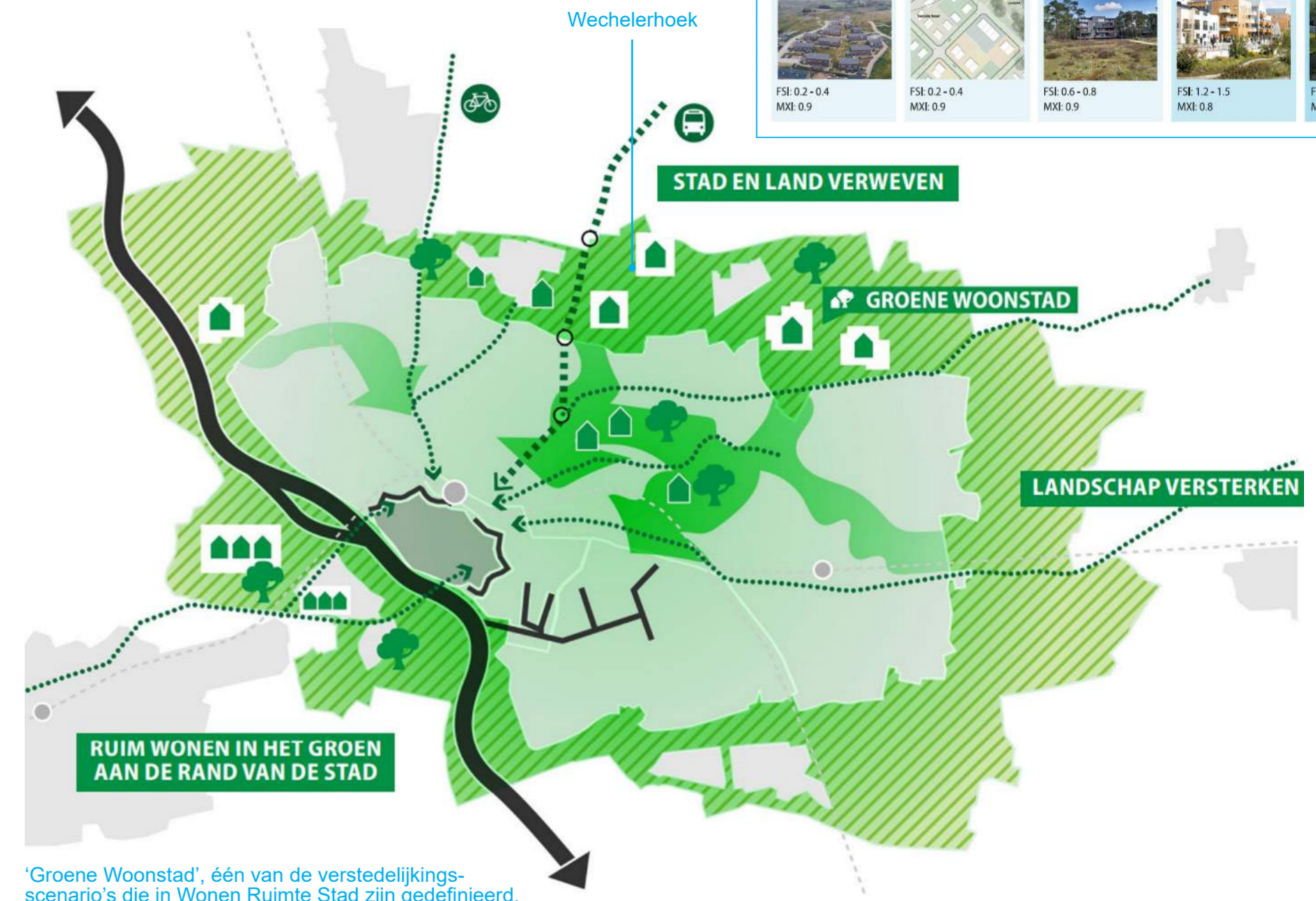
Concept afwegingskader

Voor het afwegingskader heeft de raad de volgende aandachtspunten benoemd:

- Aandacht voor de identiteit van Deventer
- Belang van goede speelplekken
- Toegang tot zorg
- Sterke buurtvoorzieningen en ontmoetingsruimtes
- Prioriteit bij kansen voor jongeren

Concept Afwegingskader Wonen Ruimte Stad, met aandachtspunten van de raad

Voorgestelde nieuwe woonmilieus verkend in Wonen Ruimte Stad (Urhahn)



## Verstedelijkingsscenario's en woonmilieus

In Wonen Ruimte Stad zijn globale verkenningen voor de groei van Deventer gedaan door het opstellen van drie verstedelijkingsscenario's (Groene Woonstad, IJssel door de Stad, Stads Deventer). In de verstedelijkingsscenario's zijn ook de bestaande woonmilieus van Deventer gecategoriseerd, waarbij Steenbrugge bijvoorbeeld onder de noemer 'Buurtschappen' valt. Aanvullend op de bestaande woonmilieus is gezocht naar mogelijke bijpassende nieuwe woonmilieus, zoals 'Groen Stadskwartier' daaraan toegevoegd, waarbij wonen met een gemêleerd programma (zoals voorzieningen) geclusterd worden in een groene omgeving.

## Afwegingskader

Bij de start van fase 3 is een concept-afwegingskader opgesteld, waarin thema's staan die een rol spelen in het beoordelen van de geschiktheid van locaties en initiatieven voor woningbouw. Hierbij draait het onder meer om doelgroepen met een grote woonvraag, voorzieningen, duurzame mobiliteit, kwaliteit van groen en klimaatadaptatie.

Indien ervoor wordt gekozen Wechelerhoek toe te voegen aan de zachte planvoorraad is sprake van een uitleglocatie. Vanuit de gedachte van Wonen Ruimte Stad is het noodzakelijk dat

bij een uitleglocatie als Wechelerhoek verder wordt gekeken dan uitsluitend woningen. Inclusiviteit, (duurzame) mobiliteit, ruimtelijke kwaliteit en de nabijheid en aanwezigheid van voorzieningen dienen nadrukkelijk te worden uitgewerkt in een dergelijk scenario.

## Rekenscenario's

Bij de vraag voor woningbouw in de Wechelerhoek past in deze fase veel flexibiliteit. Om deze verkenning door te kunnen rekenen is gekozen voor twee scenario's op basis van twee uiteenlopende typen woonmilieus. In de woonmilieus zijn keuzes voor woningdichtheid, woningtypes en (de verhouding van) voorzieningen gemaakt. De parameters die horen bij de woonmilieus zijn grotendeels gebaseerd op aannames, maar geven wel enig inzicht in de bandbreedtes voor ontwikkeling van woningbouw in Wechelerhoek. De twee verschillende woonmilieus zijn gekozen om inzicht te krijgen in de financiële bandbreedte behorende bij een mogelijke ontwikkeling. Er wordt hiermee echter geen keuze voorgelegd. Keuzes over toe te passen woonmilieus en de inrichting van het gebied worden pas gemaakt nadat het programma is vastgesteld. De te realiseren Weteringzone is wel een factor waarmee in alle scenario's rekening gehouden moet worden. Dit in verband met het hoogspanningstracé en gasleidingtracé waardoor niet in de directe omgeving van deze tracés gebouwd kan worden.



### Scenario 1: Buurtschap

Scenario 1 borduurt als woningbouwontwikkeling grotendeels voort op de wijze waarop Steenbrugge tot stand is gekomen. Er wordt voor het grootste ontwikkelveld, op de enk, uitgegaan van het woonmilieu 'Buurtschappen'. Hierbij is aandacht voor voorzieningen, mede vanwege het gebrek daaraan in Steenbrugge. Tegelijkertijd wordt voorkomen dat geconcentreerd wordt met voorzieningen in Schalkhaar. Het aanbod van voorzieningen blijft in dit scenario op basisniveau.

Ook in opbouw en woningtypen (zoals de verhouding tussen grondgebonden en gestapelde woningen) sluit dit scenario in grote lijnen aan op Steenbrugge. Daarmee is dit milieu met name gericht op (startende) gezinnen.

In de buurt van Wechelerhoek zijn al diverse voorzieningen aanwezig. De dorpskern van Schalkhaar en Winkelcentrum Keizerslanden liggen op korte afstand voor boodschappen en ontmoeting. Voor laagdrempelige ontmoeting in de buurt wordt voor Wechelerhoek gedacht aan een buurthuis met diverse functies voor diverse doelgroepen, eventueel ook met bijvoorbeeld een bibliotheekdependence.

Ook voor zorg zijn voorzieningen in de buurt aanwezig, met zelfs het Deventer Ziekenhuis op korte afstand (ca. 2km), dat met een langzaamverkeersverbinding via Schalkhaar zeer goed te bereiken zal zijn. Voor aanvullende zorg in Wechelerhoek wordt rekening gehouden met ruimtes voor een huisarts, apotheek, tandarts en fysiotherapeuten.

Schalkhaar en Keizerslanden hebben meerdere basisscholen. Deze hebben echter onvoldoende capaciteit om kinderen van een volledig nieuwe wijk te kunnen herbergen. Voor onderwijs wordt in Wechelerhoek daarom uitgegaan van toevoeging van een of meerdere kindcentra (kinderopvang, basisschool en een gymzaal). Voortgezet onderwijs, mbo en hbo zijn op fietsafstand in de stad gelegen.

Sportpark Keizerslanden grenst aan het Zandweteringpark, en is op die manier goed te bereiken vanuit Wechelerhoek. Hier kunnen diverse typen sport worden beoefend, zoals voetbal, zwemmen, rugby, atletiek en wielrennen. Ook Sporthal Schalkhaar ligt op korte afstand, en iets verder ligt sportpark De Horsterhoek. De druk op de sportvoorzieningen in Keizerslanden en Schalkhaar is echter zo hoog dat veel sportverenigingen geen nieuwe leden kunnen aannemen. Bij ontwikkeling van woningen in de Wechelerhoek ontstaat behoefte aan nieuwe sportvelden met een gebouw.

Voor dit woonmilieu op de enk wordt gerekend met een vergelijkbare dichtheid als in de woonwijk Steenbrugge (ca. 26 woningen/ha) en overwegend parkeren op maaiveld. Voor heel Wechelerhoek biedt dit scenario ruimte voor circa 1.200 woningen en circa 8.000 m<sup>2</sup> (bvo) voor voorzieningen.



### Scenario 2: Groen Stadsdistrict

In scenario 2 wordt ingezet op een woonmilieu met meer functiemenging: het voorzieningenniveau is duidelijk hoger. Het woonmilieu 'Groen Stadsdistrict' uit Wonen Ruimte Stad vormt hier voor het ontwikkelveld op de enk het uitgangspunt.

De nabijheid en aanwezigheid van voorzieningen vormt in Ruimte Werken Stad een belangrijk thema, temeer omdat deze ook van invloed is op andere thema's zoals de mate én wijze van mobiliteit. Mede vanwege het feit dat in de naastgelegen nieuwbouwontwikkeling Steenbrugge geen maatschappelijke voorzieningen of winkels zijn gevestigd, heeft dit invloed op de wenselijkheid van voorzieningen in Wechelerhoek. Waar in scenario 1 het aantal voorzieningen beperkt is tot een basisniveau, wordt in scenario 2 ingezet op een grotere mix van woningen en ander programma. Daarom worden in dit scenario met aanvullende voorzieningen gerekend bovenop het basisniveau zoals genoemd in scenario 1.

Allereerst is het aantal huishoudens in dit scenario groter, waardoor bepaalde voorzieningen rendabel(er) kunnen worden. Ook wordt met de woningtypen specifiek ingezet op doelgroepen zoals ouderen en jongeren. Voor ouderen zijn meer voorzieningen dichtbij huis wenselijk, en bij een groter aandeel jongeren kan ook gedacht worden aan andere aanvullende voorzieningen. Ook kan, sterker dan in scenario 1, gekeken worden naar de behoefte in Steenbrugge. Meer voorzieningen in de buurt zal ook zorgen voor meer werkgelegenheid dichtbij huis en kan bovendien drukken op het autogebruik. Zo'n levendige wijk zal bovendien voor de stad Deventer echt iets toevoegen aan de bestaande woonwijken.

Er zal echter een zorgvuldige afweging moeten worden welke voorzieningen er kunnen komen en hoe hoog het aantal moet zijn om te kunnen spreken van zo'n nieuw woonmilieu. Daarbij moet de relatie met Keizerslanden en het dorp Schalkhaar in de gaten worden gehouden. Enkele aanvullende voorzieningen die mogelijk worden geacht zijn bijvoorbeeld een bakker/ broodjeszaak of take-away, daghoreca met bijvoorbeeld thuiswerkcafé, een cafetaria, boetiek, sportschool (fitnessruimte) en aanvullende zorgfuncties zoals podotherapie etc.

Voor de ontwikkeling op de enk wordt zodoende ingezet op een hogere dichtheid in combinatie met gebouwd parkeren, passend bij het woonmilieu. In deze verkenning wordt voor heel Wechelerhoek gerekend met circa 1.600 woningen en ruim 16.000 m<sup>2</sup> (bvo) aan voorzieningen. Dit woonmilieu biedt door de opbouw ruimte om eventueel meer woningen in te passen; studie daarnaar zal onderdeel uitmaken van de nadere uitwerking.

## 4. Financiële verkenning

In dit stadium van de verkenning naar de Wechelerhoek is nog niet bekend hoe de mogelijk toekomstige woonwijk eruit kan komen te zien. In de financiële verkenning is daarom rekening gehouden met verschillende typen woonmilieus, woningdichtheden en woningtypologieën. Er zijn 2 scenario's onderzocht.

### Plandelen

Het plangebied is in beide scenario's opgedeeld in 2 gebieden. Het noordelijk deel (circa 2/3 van het plangebied) kan ontwikkeld worden voor woningbouw en voorzieningen en in het zuidelijk deel (circa 1/3 van het plangebied) ontstaan kansen voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone. Het zuidelijk deel van het plangebied is niet geschikt voor woningbouw door de aanwezigheid van hogedruk gasleidingen en hoogspanningsmasten met een magneetveldzone. Het zuidelijk deel leent zich daarom voor een andere invulling waarbij de Zandweteringzone wordt doorgetrokken. De zone kan bijvoorbeeld wel gebruikt worden voor aanvullende claims op ruimte die intrinsiek zijn bij woningbouwontwikkeling, zoals bijvoorbeeld voor waterberging. Hierbij kunnen mogelijk recreatieve functies worden toegevoegd en de ecologische waarde worden versterkt. Dit vraagt wel investeringen in de aankoop van deze gronden en de inrichting van het gebied.

Om woningbouw in het noordelijk deel en de inrichting van de Zandweteringzone in het zuidelijk deel mogelijk te maken zal een wijziging van het omgevingsplan nodig zijn. Momenteel heeft het gebied een agrarische functie. Dit houdt in dat er geïnvesteerd moet worden in de verwerving van de gronden, de planvorming, aanpassing van het omgevingsplan en het bouwrijp maken van het gebied om vervolgens de gronden in exploitatie te kunnen nemen en bouwrijp te kunnen verkopen. Daarnaast krijgt een ontwikkelende partij te maken met rentelasten en kostenstijgingen. Welke partijen deze opgave op zich kunnen nemen is nader uitgewerkt in het hoofdstuk Ontwikkelstrategie.



### Woningbouw

Uit de financiële verkenning is duidelijk geworden dat woningbouw in de Wechelerhoek substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt. De omvang daarvan hangt af van verschillende factoren. Een belangrijke factor is het uitgangspunt dat 70% van de woningen in het sociale en betaalbare segment moeten vallen conform de gesloten woondeal met de provincie Overijssel. Dit uitgangspunt is ook in de financiële verkenning aangehouden. Wijzigingen in dit percentage hebben een behoorlijke impact op het resultaat. Daarnaast moeten er nog andere keuzes gemaakt worden. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld het soort woonmilieu dat in het gebied toegepast gaat worden en de parkeeroplossingen in het gebied. Al dit soort factoren hebben invloed op het financiële resultaat. Na een vaststelling van het omgevingsprogramma zullen er keuzes gemaakt moeten worden zodat de woningbouwontwikkeling verder vorm kan krijgen en de financiële haalbaarheid verder ingekaderd kan worden. De keuze voor een actieve risicodragende rol (zelf grond aankopen) of faciliterende rol (overlaten aan de markt) is met name van invloed op de risico's die de gemeente bereid is te nemen. Dat hangt weer samen met de mate van urgentie, de inschatting of marktpartijen deze ontwikkeling aandurven en de afweging hoeveel grip en sturing de gemeente op deze ontwikkeling wil hebben. Ook als een marktpartij de ontwikkeling oppakt en er sprake is van een financieel tekort, dan zal de gemeente moeten bijdragen om de ontwikkeling 'van de grond' te krijgen.



### Zandweteringzone

Als de gronden in de Wechelerhoek worden aangekocht voor woningbouw ontstaan er ook kansen voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone. Door de huidige eigendomsverhoudingen in het gebied zijn deze gronden onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zowel de aankoop/overname van deze gronden als



de inrichting van de Zandweteringzone vraagt om investeringen van de gemeente. De omvang van de kosten voor de inrichting hangt af van de functies en type inrichting dat het gebied gaat krijgen. De benodigde investering of bijdrage is afhankelijk van keuzes die gemaakt worden ten aanzien van inrichting en beheer. Het ligt voor de hand dat er kosten worden gemaakt voor een meer natuurlijke inrichting van de noordelijke oever en de mogelijkheid om water op te bergen uit het woongebied en de Zandwetering. Daarnaast zijn er investeringen nodig voor de realisatie van een recreatief netwerk voor wandelaars en fietsers welke aansluit op de structuur van het Zandweteringpark bij Steenbrugge en de eventuele verbinding met Schalkhaar. Ook met betrekking tot de Weteringzone kunnen in een later stadium keuzes gemaakt worden indien een programma wordt vastgesteld. Zo zou er voor gekozen kunnen worden voor een inrichting met aanzienlijk lagere kosten door de agrarische functie te behouden met recreatief medegebruik. Of een constructie met verpachting van de gronden welke toegevoegde waarde voor het gebied hebben maar ook inkomsten genereren.

### Omgeving

Het ontwikkelen van de Wechelerhoek brengt kansen met zich mee voor woningbouwontwikkelingen in de omgeving. Het huidige agrarische gebruik in de Wechelerhoek kent namelijk hindercirkels die ontwikkelmogelijkheden in de omgeving belemmeren. Met de beëindiging van het agrarische gebruik kunnen er circa 60 woningen extra in Steenbrugge ontwikkeld worden. Daarnaast ontstaat de mogelijkheid om een verkenning te starten naar woningbouw op het westelijk deel van Hagenvoorde.

In de (vertrouwelijke) bijlage wordt nader ingegaan op de financiële verkenning.

## 5. Participatie

Het doel van een participatieproces is om te komen tot een omgevingsprogramma voor Wechelerhoek. Bij participatie is het uitgangspunt dat het gesprek over een onderwerp relevant is voor de deelnemers. Een op te stellen omgevingsprogramma is voor verschillende publieksgroepen (buiten de ambtelijke organisatie) van belang. Zij zullen de effecten ervan ervaren en/of kunnen invloed uitoefenen. De materie en de procedures om te komen tot een omgevingsprogramma zijn complex. Daarnaast gaan de gemeentelijke organisatie en andere belanghebbenden voor het eerst de uitvoering van de nieuwe Omgevingswet ervaren. Om deze redenen is het belangrijk om de publieksgroepen goed mee te nemen in het proces. Per fase worden de verschillende publieksgroepen betrokken en krijgen ze een andere rol/betrokkenheid. Dit vraagt een zorgvuldige communicatie met direct belanghebbenden.

### Participatie-/communicatieaanpak

In de participatieaanpak zijn de projectfases leidend. Bij de ontwikkeling van het omgevingsprogramma onderscheiden we de volgende (sub)fases:

#### Deel 1 Verkenning Wechelerhoek

- Verkenning van de kansrijkheid ontwikkeling woningbouw Wechelerhoek

#### Deel 2 Omgevingsprogramma Wechelerhoek

- Uitwerking verkenning tot concept-omgevingsprogramma
- Gesprek met omgeving over concept-omgevingsprogramma
- Uitwerking naar omgevingsprogramma
- Bestuurlijke afhandeling

#### Deel 1 Verkenning Wechelerhoek

Het resultaat van deze projectfase is een ruimtelijke en financiële verkenning waarin op hoofdlijnen een aantal scenario's zijn verkend voor woningbouw. De verkenning vormt daarmee een kader voor het door het college te nemen besluit om wel of niet een omgevingsprogramma te laten opstellen.

Om tot een verkenning van de Wechelerhoek te kunnen komen heeft afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke organisatie. Binnen verschillende beleidsterreinen zijn aandachtspunten voor de verkenning benoemd en ook weer teruggekoppeld. Over de verkenning worden externe partijen geïnformeerd. (participatietrede 'informerer').

#### Deel 2 Uitwerking omgevingsprogramma Wechelerhoek

Wanneer door het college besloten wordt om een omgevingsprogramma voor Wechelerhoek op te laten stellen, wordt er verder uitvoering gegeven aan de participatie- en communicatieaanpak.

Belangrijk is dat er voldoende wordt geluisterd naar iedereen voor wie het omgevingsprogramma iets gaat betekenen of veranderen. En dat betrokkenen kunnen meedenken. Op die manier komen verschillende belangen op tafel en kunnen deze door het bestuur (college en gemeenteraad) worden meegewogen in een besluit over het omgevingsprogramma.

Tijdens het opstellen van het programma wordt gebruik gemaakt van de kennis van een brede groep belanghebbenden uit de omgeving. De gemeente gaat daartoe in gesprek met verschillende groepen uit de omgeving. De eerste stap is om deze groepen te informeren over wat er onder een omgevingsprogramma wordt verstaan en wat het betekent. De groepen worden ook geraadpleegd over het concept – omgevingsprogramma. (trede informeren en raadplegen) Raadsleden worden bij deze participatie betrokken. Vragen die bij de participatie centraal kunnen staan:

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

Het is hierbij belangrijk om te vermelden dat deze vragen niet in beton gegoten zijn en dus nog kunnen worden aangepast. De informatie die tijdens de participatie wordt opgehaald zal teruggekoppeld worden aan het college en de raad. Op die manier kan dit door het bestuur (college en gemeenteraad) worden meegewogen in een (richtinggevend) besluit.

Het omgevingsprogramma vormt de start van een ontwikkeltraject waarin plannen voor wonen en voorzieningen verder kunnen worden vormgegeven. Het opstellen van een omgevingsprogramma leent zich om samen te werken aan die transformatie met andere betrokkenen en partijen. Dat kan draagvlak en commitment ten goede komen. In het programma kan worden opgenomen hoe de gemeente denkt samen te werken met omgeving en partijen en hoe zij de participatie over dit traject vorm geeft. Het omgevingsprogramma is een instrument voor de gemeente om een actieve participatie verder vorm te geven en de omgeving te betrekken bij de transformatie van het gebied.

De eigenaren in het gebied worden geïnformeerd over de besluitvorming over het al dan niet laten opstellen van een omgevingsprogramma. Mocht worden besloten tot het laten opstellen van een omgevingsprogramma worden eigenaren betrokken in het vervolgproces.

# Bijlage

## Samenvatting conclusies diverse disciplines gebaseerd op enkele eerste globale verkenningen.

### Archeologie

In het plangebied is sprake van archeologische beleidswaarden 0 en 1 (geen DB) en dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' t/m 'Waarde – Archeologie 4'. Gezien de omvang van het gemiddelde woningbouwproject wordt er van uitgegaan

- dat op den duur het hele plangebied integraal verstoord wordt (ca. 64,6 ha) of
- dat in ieder geval een gebied van een dermate grote omvang integraal verstoord wordt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het onderzoek zal zich vermoedelijk hoofdzakelijk richten op de gebieden met beleidswaarden 2 t/m 4 (oost, west centraal en noordelijk deel van het terrein; waar de middelmatige tot zeer hoge archeologische verwachtingen gelden).

- Actiepunt:** Het archeologisch belang van de locatie Wechelerhoek dient vanaf de start van het woningbouwproces (vanaf de PSU) goed meegenomen te worden.
- Door archeologisch vooronderzoek tijdig uit te voeren kunnen eventuele vindplaatsen worden begrensd. Hierdoor kan (eventueel) noodzakelijk vervolgonderzoek naar de aangetroffen vindplaatsen tijdig uitgevoerd worden. Eveneens ontstaat zo de mogelijkheid om vindplaatsen bij verdere uitwerking van het ontwerp te sparen, door bijvoorbeeld archeologievriendelijk te bouwen of in te passen in de openbare ruimte.

Een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is de meest geijkte (verhelderende en kostenefficiënte) methode als eerste stap in het archeologisch (vervolg)onderzoek. Hiermee kunnen eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen goed opgespoord worden en begrensd.

### Ecologie

Het gebied Wechelerhoek wordt aan het noorden begrensd door het Wechelerveld. Dit is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland "Landgoederen Salland". Bij bebouwing of andere ontwikkeling moet rekening worden gehouden dat de biodiversiteit in dit gebied niet negatief wordt beïnvloed.

### Beschermde soorten

- Langs de zuidrand, en in het Wechelerveld aan de noordzijde van het gebied, zijn waarnemingen bekend van de kamsalamander. Deze soort is strikt beschermd onder de habitatrichtlijn. In het gebied staat een recente waarneming van een voortplantingsplek van de kamsalamander. Deze punt is het middenpunt van een vlak van 1 km<sup>2</sup> en geeft dus

aan dat de dieren ergens in die omgeving zitten.

- Natte natuurontwikkeling en doortrekking van het Zandweteringpark kan positief uitpakken voor de populatie kamsalamanders. Zorg hierbij voor wat visvrije poelen en wat plekken om op land te overwinteren
- Langs de oostrand ligt een vleermuisroute. Het inrichten van een natuurlijke bufferzone (zoals in het plan genoemd) is hier gunstig om verstoring te voorkomen. Het kan meteen een goede noord-zuid verbinding maken tussen de Zandwetering en het Wechelerveld en daarmee de biodiversiteit verder versterken.
- Aan de westzijde is geen vleermuisroute bekend maar ook daar is een goede noord-zuid verbinding aan te raden.

### Milieu

#### Milieuzonering

Er van uitgaande dat de binnen het plangebied gelegen agrarische bedrijven hun bedrijfsactiviteiten beëindigen vormt het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering voor planontwikkeling naar woningbouw. Met inpassing van nieuwe maatschappelijke functies dient rekening gehouden te worden met daarvoor geldende richtafstanden.

#### Bodem

Binnen het plangebied zijn gedempte sloten aanwezig. Deze worden aangemerkt als potentieel verdacht voor bodemverontreiniging en zullen bij verdere planontwikkeling middels bodemonderzoek nader onderzocht moeten worden. Dit kan eventueel gecombineerd worden met verkennend onderzoek ter plekke van de nieuw te projecteren woningen.

#### Niet-gesprongen Explosieven (NGE's)

Om de veiligheid bij toekomstige werkzaamheden en gebruik van deze locatie te waarborgen, wordt geadviseerd om maatregelen te nemen conform CS-000.

#### Stikstof

Aan de hand van een Aeriusberekening zal in beeld gebracht moeten worden in hoeverre stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden een belemmering vormt voor gebiedsontwikkeling. Daarnaast wordt in overweging gegeven om na te gaan in hoeverre er saldering toegepast kan worden met vergunde stikstofrechten van agrarische bedrijven die hun bedrijfsactiviteiten beëindigen.

#### Geluid

Ten aanzien van geluidshinder is alleen wegverkeer relevant voor dit plangebied omdat uitgangspunt is dat de aanwezige agrarische bedrijven hun bedrijfsactiviteiten zullen beëindigen. De geluidsinvloed van overige bedrijven is niet significant.

#### Luchtkwaliteit

De ontwikkeling lijkt niet in betekenende mate (NIBM) van invloed op de luchtkwaliteit en deze voldoet aan de Europese grenswaarden en is voldoende voor de beoogde functie wonen. Een en ander dient bij verdere uitwerking van de plannen nader onderzocht te worden.

#### Externe Veiligheid

Binnen het plangebied liggen hogedrukaardgasleidingen, naast zakelijk recht bepalingen voor beheer en onderhoud, zal ook de externe veiligheidsinvloed hiervan bepaald moeten worden middels een Carola-berekening. Deze berekening van het groepsrisico is onder de Ow niet nodig. In afstemming met de Veiligheidsregio IJsselland dienen zaken als bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en blusvoorzieningen afgestemd te worden. Bij verdere uitwerking kan met de leidingbeheerder (Gasunie) afgestemd worden of reducerende maatregelen doelmatig zijn.

#### Hoogspanningstracés

In het plangebied zijn twee hoogspanningstracés aanwezig. Vanwege het recent geactualiseerde voorzorgadvies mbt gezondheidseffecten, wordt geadviseerd geen gevoelige functies binnen magneetvelden te ontwikkelen. Verkabelen van hoogspanningslijnen lijkt niet doelmatig voor deze planontwikkeling.

#### Windhinder

Het programma en bouwhoogte staat voor Wechelerhoek nog niet vast. Vooralsnog wordt verondersteld dat hier geen sprake zal zijn van hoogbouw hoger dan 30m, waarmee windhinder geen item is voor de planontwikkeling.

#### Milieueffectrapportage

Er vanuit gaande dat de voor de ontwikkeling Wechelerhoek geen passende beoordeling nodig is en na inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn beslag zal krijgen, geldt hiervoor een project-m.e.r.-beoordeling welke vergelijkbaar is met de huidige vorm-vrije m.e.r.-beoordeling. Een en ander dient bij verdere uitwerking van de plannen nader onderzocht te worden.

#### Gezondheid

Onder de Omgevingswet krijgt gezondheid een prominente plaats. Binnen de gemeente wordt momenteel gewerkt aan een programma Gezondheid. Specifiek aandacht voor dit onderwerp bij verdere planontwikkeling lijkt op zijn plaats.

#### Duurzaamheid

Binnen de gemeente wordt momenteel gewerkt aan een handelingskader 'duurzaamheid'.

