

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Sluiten intentieovereenkomst Colmschaterstraatweg 6a-8
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-403
Datum B&W-vergadering	:	19-05-2026
Team	:	Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 12-05-2026: Wethouder</li><li>• 13-05-2026: Teamleider wonen en gebiedsontwikkeling</li></ul>
Parafen voor agendering	:	<ul style="list-style-type: none"><li>• 15-05-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur</li></ul>
Bijlagen bij deze nota	:	20260414 IOK Colmschaterstraatweg 6-8 schoon incl. bijlage 1 (1).pdf, Indiatieve planning Colmschaterstraatweg 6a-8.pdf
Datum definitieve akkoord	:	19-05-2026

## Besluit

1. De intentieovereenkomst 'Colmschaterstraatweg 6a-8, Schalkhaar' met de particuliere initiatiefnemers' aan te gaan
2. De raad mee te delen dat het college gebruik wil maken van de afwijkingsmogelijkheid in de door de raad vastgestelde "Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven" en de stap van een Masterplan over wil slaan
3. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de intentieovereenkomst is ondertekend en met uitzondering van de bijlage op basis van art 5.1 lid 2 van de Wet open overheid.

## Inleiding

Initiatiefnemer Nibu Ontwikkeling BV, een samenwerking tussen Nikkels BV en De Bunte Ontwikkeling Oost BV, wil op het perceel aan de Colmschaterstraatweg 6-8 in Schalkhaar ca 15 woningen realiseren. De afgelopen jaren is een initiatief voor zorgwoningen voor ouderen met dementie onderzocht, maar dit bleek niet haalbaar. Om die reden wil de ontwikkelaar nu de haalbaarheid voor reguliere woningen onderzoeken. We zien kansen voor herontwikkeling naar woningbouw, maar er zijn nog de nodige aandachtspunten. We hebben de vorige intentieovereenkomst met initiatiefnemer beëindigd en willen een nieuwe intentieovereenkomst aan gaan voor dit alternatieve plan om de gemeentelijke kosten te kunnen verhalen.

## Informatie over de locatie en het project

Het projectgebied ligt aan de oostkant van Schalkhaar en wordt ontsloten vanaf de Colmschaterstraatweg. Zie bijlage bij de intentieovereenkomst voor een situatietekening. Het perceel was van de Parabool en heeft een maatschappelijke bestemming. Het perceel ligt samen met het naastgelegen kinderdagverblijf achter het historische lint van de Colmschaterstraatweg tussen groen en tuinen van woningen in de relatief nieuwe woonwijk De Wijtenhorst. Het plan is om ca 10 woningen in het betaalbare segment en 5 levensloopbestendige woningen te ontwikkelen.

In de omgevingsvisie uit 2019 valt de locatie binnen het gebied rustig wonen en in de concept omgevingsvisie binnen het woonmilieu van het dorp Schalkhaar. De omgevingsvisie legt in de dorpen

de focus o.a. op het creëren van passend en gevarieerd woningaanbod met specifieke aandacht voor jongeren, alleenstaanden en ouderen.

### **Bestuurlijke werkwijze**

Aangezien het om 12 of meer woningen gaat in het dorp Schalkhaar, is de door de raad vastgestelde bestuurlijke werkwijze voor grotere ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing. Dit houdt in dat er een raadsmededeling (startnotitie) naar de raad moet over dit initiatief en het voorgestelde proces. De vastgestelde bestuurlijke werkwijze is dat er vervolgens eerst een ontwikkelperspectief voor vaststelling naar de raad gaat en daarna nog een masterplan. De raad heeft echter ook gevallen benoemd, waarbij de gemeenteraad (op voorstel van het college) beargumenteerd van deze bestuurlijke werkwijze af kan wijken. Eén van die gevallen (onder 6) is dat :

“er sprake is van een overzichtelijke ontwikkeling op een locatie waarvoor in het Ontwikkelperspectief al een stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen als kader is meegegeven. In die gevallen kan (de stap van) een Masterplan overgeslagen worden.“

De ontwikkeling bevindt zich enkel op particulier terrein en grenst aan de noordkant aan achtertuinen van woningen, oostkant aan een achtertuin van een woning, westkant aan een kinderdagverblijf en zuidkant aan een stukje openbaar groen met speelvoorziening. Het betreft enkel grondgebonden woningen. De impact van de bebouwing is beperkt en er is geen sprake van aanpassing van de openbare ruimte. De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgevangen.

Het gaat dus om een overzichtelijk project met beperkte impact op de omgeving. We willen dan ook gebruikmaken van de afwijkingsmogelijkheid in de werkwijze om enkel een Ontwikkelperspectief met stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen aan de raad voor te leggen en het Masterplan over te slaan, aangezien dat weinig zal toevoegen.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Het realiseren van extra levensloopbestendige woningen voor ouderen en betaalbare woningen voor starters, waarmee wordt bijgedragen aan de doelstelling om meer woningen voor met name deze doelgroepen te bouwen o.a. door te verdichten binnen de stads- en dorpsgrenzen.

### **Kader**

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D
- Woonvisie Deventer 2024
- Routekaart Schalkhaar
- Algemene wet bestuursrecht
- Omgevingsverordening Overijssel 2017
- Welstandsnota Deventer

### **Betrokken partijen en participatie**

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat zij de gemeentelijke richtlijnen ten aanzien van participatie volgen. Zij verwerken de input uit het participatietraject alsmede de gemeentelijke beoordelingen bij de verdere uitwerking. De resultaten van het participatietraject krijgen een plek in het nog op te stellen ontwikkelperspectief.

### **Argumenten voor en tegen**

Voor:

- 1.1 Een intentieovereenkomst borgt de procesafspraken en het kostenverhaal. De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In deze fase gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid en inpasbaarheid van het plan op deze locatie verder onderzoeken.
- 1.2 De behoefte aan met name levensloopbestendige woonruimte voor ouderen en betaalbare woningen voor jongeren is groot in Schalkhaar. Het toevoegen van deze woningen voldoet aan die behoefte.
- 1.3 Er is geen behoefte meer aan een maatschappelijke functie op deze plek.
- 2.1 De vastgestelde bestuurlijke werkwijze biedt deze afwijkingsmogelijkheid.
- 2.2 Er is sprake van een overzichtelijke ontwikkeling met een relatief geringe impact op de omgeving, zoals benoemd in de afwijkingsmogelijkheid.
- 2.3 Een masterplan opstellen en laten vaststellen door de raad kost veel geld en tijd en heeft in dit geval weinig meerwaarde. De behoefte aan woningen is groot, dus we hebben belang bij snelheid.

Tegen:

- 1.1 De maatschappelijke functie verdwijnt. Hier is op deze plek echter geen behoefte aan.

## **Financiële consequenties en dekking**

In de intentieovereenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld, waardoor de kosten voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van het meegeven van uitgangspunten.

## **Openbaarmaking en communicatie**

Het besluit van het college van B&W op de voorliggende intentieovereenkomst en ondertekening daarvan, wordt, nadat de buurt is geïnformeerd, openbaar gemaakt.

## **Aanpak en uitvoering**

Op welke wijze het wonen op de locatie kan worden vormgegeven en ingepast en of het plan haalbaar is zal in de intentiefase nader worden afgestemd.

Zodra de intentieovereenkomst is gesloten gaan we een Ontwikkelperspectief opstellen met stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen, die voor vaststelling aan uw college en de raad wordt aangeboden. Dit ontwikkelperspectief vormt de basis voor de beoordeling van de uitwerking van het plan. Ook de haalbaarheid wordt nader onderzocht. Wanneer er overeenstemming is over de plannen en het plan haalbaar is, dan worden de afspraken vastgelegd in een anterieure overeenkomst die ter ondertekening wordt aangeboden aan het college. Vervolgens zal een Bopa of omgevingsplanwijziging kunnen worden opgestart.

## RAADSMEEDELING

Onderwerp	: Sluiten intentieovereenkomst Colmschaterstraatweg 6a-8
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud
Nummer	: 2026-403
Datum B&W besluit	: 19-05-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

### Inleiding

Initiatiefnemer Nibu Ontwikkeling B.V., een samenwerking tussen Nikkels B.V. en De Bunte Ontwikkeling Oost B.V., is eigenaar van het perceel aan de Colmschaterstraatweg 6a-8 in Schalkhaar. De initiatiefnemer wil de bestaande bebouwing slopen en circa 15 grondgebonden woningen realiseren.

Het college is daarom een intentieovereenkomst aangegaan met de initiatiefnemer. Met deze overeenkomst wordt de haalbaarheid van het initiatief onderzocht en worden gemeentelijke kosten in deze fase verhaald. Met deze raadsmededeling wordt uw raad geïnformeerd over de achtergrond van het initiatief en de wijze waarop de raad in het vervolgproces wordt betrokken. Dit als stap 1 (startnotitie) uit de "Bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven".

### Kader

- Omgevingsvisie Deventer 2019
- Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel D
- Woonvisie Deventer 2024
- Routekaart Schalkhaar
- Algemene wet bestuursrecht
- Omgevingsverordening Overijssel 2017
- Welstandsnota Deventer

### Kern van de boodschap

Het college gaat een intentieovereenkomst aan met Nibu Ontwikkeling B.V. om de haalbaarheid van woningbouw op de locatie Colmschaterstraatweg 6a-8 te onderzoeken en om gemeentelijke kosten te kunnen verhalen. Het plan betreft circa 15 woningen, met een accent op betaalbare woningen en levensloopbestendige woningen.

Op deze ontwikkeling is de bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke ontwikkelingen van toepassing. Omdat het hier om een overzichtelijke ontwikkeling gaat met beperkte impact wil het college gebruikmaken van de afwijkingmogelijkheid dat uitsluitend een Ontwikkelperspectief met een stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen aan de raad wordt voorgelegd en dat de stap van een Masterplan wordt overgeslagen.

### Nadere toelichting

Uw raad heeft in de bestuurlijke werkwijze grote ruimtelijke initiatieven gevallen benoemd, waarbij de gemeenteraad (op voorstel van het college) beargumenteerd van de bestuurlijke werkwijze af kan wijken. Eén van die gevallen (onder 6) is dat :

"er sprake is van een overzichtelijke ontwikkeling op een locatie waarvoor in het Ontwikkelperspectief al een stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen als kader is meegegeven. In die gevallen kan (de stap van) een Masterplan overgeslagen worden."

Het college wil van deze mogelijkheid gebruik maken. Het betreft in dit geval een overzichtelijke ontwikkeling met beperkte impact op de omgeving. Er kan direct een ontwikkelperspectief met

stedenbouwkundige opzet op hoofdlijnen worden voorgelegd aan uw raad. Een masterplan voegt dan weinig toe.

Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van circa 10 betaalbare rug-aan-rug woningen en 5 levensloopbestendige woningen op een locatie waar nu een gebouw staat met een maatschappelijke bestemming. Er is momenteel geen behoefte meer aan een maatschappelijke functie op deze plek. Eerdere initiatieven voor zorgwoningen op deze locatie bleken financieel en programmatisch niet haalbaar.

De locatie bevindt zich aan de oostzijde van het dorp Schalkhaar, achter het historische lint van de Colmschaterstraatweg en grenst aan bestaande woonbebouwing en een kinderdagverblijf. Wij zien kansen voor herontwikkeling van de locatie naar woningbouw.

De initiatiefnemer voorziet laagbouw, waardoor de impact op de omgeving beperkt is. Het toevoegen van woningen op deze plek past binnen de omgevingsvisie en de beleidsmatige inzet op een passend en gevarieerd woningaanbod voor onder andere starters en ouderen.

De intentiefase wordt benut om de ruimtelijke, financiële en maatschappelijke haalbaarheid van het plan te onderzoeken. In deze fase werken gemeente en initiatiefnemer toe naar een Ontwikkelperspectief waarin de kaders worden vastgelegd voor verdere planuitwerking. Ook start de initiatiefnemer in deze fase met participatie. De resultaten daarvan worden betrokken bij de verdere uitwerking.

#### **Vervolg en betrokkenheid van de raad**

- Participatie
- Opstellen van het ontwikkelperspectief die ter vaststelling wordt aangeboden aan de raad.
- Onderzoek van de haalbaarheid.
- Sluiten van een anterieure overeenkomst waarin afspraken over ontwikkeling worden vastgelegd.
- Verdere ontwikkeling van het plan.
- Voorbereiden en voorleggen van de planologische besluitvorming (BOPA of omgevingsplanwijziging).

### Indicatieve planning Intentiefase Colmschaterstraatweg 6a-8 Schalkhaar

1.	april 2026	Ondertekening IOK door initiatiefnemer
2.	Q2 2026	Vaststelling en ondertekening IOK door b&w en raadsmededeling proces
3.	Q2 en 3 2026	Uitwerking SO tussen partijen
4.	Q2/3 2026	Indien SO akkoord, opstellen ontwikkelperspectief en via college laten vaststellen door de raad
5.	Q3/4 2026	Bij akkoord van de raad op ontwikkelperspectief en achterwege laten masterplan, dan opstellen anterieure overeenkomst met ondertekening door B&W.
6.	Q1 2027	Start planologische procedure..