

Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021



Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart verder uitgewerkt. Aangezien er bij het opstellen van de ambitie door vertegenwoordigers van sport, buurthuis, ondernemers etc. is aangegeven dat de woningbouwopgave wat hen betreft zich vooral moet richten op de bestaande inbreidingslocaties, is er bij het uitwerken van die ambitie geen verder contact meer geweest met deze groep bewoners. De ambitie is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma.

In de routekaarten voor de dorpen worden locaties gezocht voor de woningbouwopgave van het dorp. Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan de routekaart voor de stad. Daarin wordt ook verkend welke locaties mogelijk geschikt zijn voor de woningbouwopgave. Door de korte afstand tot de stad kunnen daar varianten uit komen die in de directe omgeving liggen van Diepenveen en Schalkhaar. De varianten die voortkomen uit de routekaart voor de stad zijn nog niet bekend en maken daarom ook geen deel uit van deze routekaart.

1. Ambitie woningbouw Schalkhaar

Voor het behoud van draagvlak voor voorzieningen en scholen is niet veel extra woningbouw nodig. Bij die bewoners die hebben meegepraat over de ambitie leeft geen streven naar uitgebreide woningbouw in het dorp na de nieuwbouw in de afgelopen jaren. Daarbij komt dat Schalkhaar tegen haar buitengrenzen aanloopt. Zo is de verkeersbelasting van de Oerdijk al jaren een belangrijk issue dat de toevoeging van woningen beperkt. Er liggen versnipperd in de woonwijken nog enkele inbreidingslocaties die de komende jaren benut kunnen worden voor de lokale behoefte.

Er ligt wel een opgave om het aanbod in het dorp beter in balans te brengen. Er is extra woningbouw voor ouderen nodig zodat zij in Schalkhaar naar een geschikte woning kunnen doorstromen en een woning vrijkomt.

De zorgvraag van ouderen neemt toe, maar het aanbod woonzorg groeit niet, zij moeten in een eigen woning blijven of verhuizen naar een geschikte woning. Op inbreidingslocaties in en rond het centrum, zou meer van dergelijk aanbod gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is er de wens om ruimte te geven aan initiatieven van senioren die gezamenlijk een levensloopgeschikt, dorps woonproject willen ontwikkelen met grondgebonden wonen. Naast ouderen is er ook ruimte voor jongeren.

Woningbouw voor starters is achtergebleven en jongeren hebben wat minder kans om te starten in het dorp. Op een aantal plekken kan in beperkte mate voor starters gebouwd worden: kleine woningen en sociale huurwoningen. Omdat er voor jongeren vlakbij in de stad voldoende geschikt woningaanbod is hoeft het in Schalkhaar zelf niet om grote aantallen te gaan.

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

De omvang van de lokale woningbehoefte hangt samen met de lokale bevolkingsgroei, het huidige woningtekort, de huishoudensverdunding en de migratie.

De afgelopen jaren zijn relatief veel (eengezins-)woningen gebouwd in Schalkhaar. Dat is terug te zien in het positieve migratiesaldo. Er zijn in de afgelopen 5 jaar in Schalkhaar 300 mensen meer komen wonen dan er vertrokken zijn, het merendeel van binnen de gemeente (75%).

Als we de woningbehoefte van de gemeente Deventer (PRIMOS-prognose 2020) vertalen naar Schalkhaar is er een behoefte van ongeveer 200 woningen in de komende 10 jaar (10% groei ten opzichte van de huidige 2.000 woningen in Schalkhaar).

De ambitie van Schalkhaar ligt lager. Dergelijke aantallen passen niet binnen de huidige structuur en voor de vitaliteit van het dorp hoeft Schalkhaar in aantal woningen niet sterk meer te groeien. In het woningbouwprogramma staat maatwerk voorop om de kwaliteit van een aantal plekken in het dorp te versterken en daar in te spelen op specifieke woningbehoefte. De locaties die nu in beeld zijn bieden voldoende programma voor de komende jaren.

Welk soort woningen

De opgave is om het aanbod van het type woningen beter in balans te brengen met de diversiteit van de woningvraag in Schalkhaar. Naast het huidige aanbod dat vooral bestaat uit eengezinswoningen moet gericht voor ouderen gebouwd worden.

Realiseer levensloopbestendig woningaanbod voor ouderen zodat zij in Schalkhaar naar een geschikte woning kunnen doorstromen. De zorgvraag van ouderen neemt toe, maar er is onvoldoende geschikt woningaanbod voor hen. Zo creëer je ook doorstroming.

Op inbreidingslocaties binnen de kern en rond het centrum, zou meer van dergelijk aanbod gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is er de wens om ruimte te geven aan initiatieven van senioren die gezamenlijk een levensloopgeschikt, dorps woonproject willen ontwikkelen met grondgebonden wonen.

Vanuit Schalkhaar ligt er al een concrete vraag van een groep ouderen die gezamenlijk een buurtje met woningen voor zichzelf wil bouwen en waar ze, indien nodig, wederzijdse hulp kunnen bieden of deze gezamenlijke inkopen. Naast de invulling met een groep bewoners die zelf gezamenlijk (hof-)woningen bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap kan dit concept ook via een ontwikkelaar gerealiseerd worden zodat ouderen uit het dorp ook oud kunnen worden in het dorp.

Voeg voor jongeren op beperkte schaal kleine woningen met een lage prijs toe: duplexwoningen of kleine appartementen. Woningcorporatie De Marken wil ook een aantal sociale huurwoningen in dit segment realiseren. Daarvoor is een locatie op Westenberg in beeld.

2.2. Opgave voorzieningen

Er zit meer potentieel in het winkelaanbod. Dat wordt niet optimaal benut door de versnipperde ligging. Er is behoefte aan een echt centrum in het dorp.

Sportvoorzieningen zijn ook versnipperd over het dorp (Sporthal Schalkhaar, Haarhuis en sportpark Horsterhoek). Daar liggen kansen en is er de bereidheid van partijen om dit op te pakken.

In genoemde afweging speelt de kwetsbaarheid van het verkeerssysteem in het dorp een belangrijke rol. De belasting hiervan kent grenzen en staat onder druk van externe ontwikkelingen, zoals woningbouw in de stad en in de kernen rond Deventer.

Het voorgestelde woningbouwprogramma leidt tot wenselijke veranderingen bij voorzieningen. Het bundelen van voorzieningen bij sport en het versterken van de centrumfunctie geeft wel kansen voor woningbouw.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave (beschikbare locaties)

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma wordt gebruik gemaakt van locaties die op dit moment al in beeld zijn voor woningbouw. Op de meeste locaties is het te realiseren programma nog niet bepaald. Dat biedt mogelijkheden om het woningbouwprogramma uit deze routekaart op die locaties te realiseren.

3.1. Welke locaties komen in beeld

De woningbouwopgave voor Schalkhaar is erop gericht om het woningaanbod beter in balans te brengen met het groeiende aantal ouderen en is in aantallen niet omvangrijk. Daarvoor zijn nu al een aantal locaties in beeld die door een functieverandering vrijkomen voor woningbouw en de verwachting is dat er in de komende jaren meer van zulke locaties beschikbaar zullen komen.

Door de herontwikkeling van zorginstelling de Parabool (Colmschaterstraatweg en Prinses Beatrixweg) en de gemeentewerf komt er een aantal locaties beschikbaar voor woningbouw. Het programma op deze locaties is nog niet vastgesteld en biedt mogelijkheden om de woningbouw in lijn met het programma uit deze routekaart vooral te richten op ouderen en jongeren in combinatie met andere groepen. In aantallen gaat het bij deze locaties om 40 à 70 woningen.

Daarnaast kan de verplaatsing van voorzieningen in het centrum aanleiding geven voor het ontwikkelen van woningen. Door de verplaatsing/samenvoeging van voorzieningen kunnen de komende jaren meer locaties voor woningbouw in beeld komen. Die locaties krijgen dan ook een invulling met woningen gericht op ouderen.

In Westenberg langs de Garderegimentsweg en de Spanjaardsdijk zijn twee locaties in voorbereiding waar wordt ingezet op een gemengd programma met sociale huurappartementen voor jongeren, een 6-tal koopappartementen en verschillende typen grondgebonden woningen in de koopsector. In totaal gaat het om ongeveer 36 woningen. Door de grotere afstand tot de voorzieningen is in het programma hier niet de focus op ouderen gelegd. Dat is in lijn met het programma van deze routekaart.

Daarnaast heeft de gemeente gronden op de locatie Hagenvoorde aan de noordwestrand van Schalkhaar in eigendom verkregen en de locatie van de voormalige manege aan de oostrand. Momenteel wordt onderzocht of hier op termijn woningbouw mogelijk is.

4. Strategie voor de realisatie (toepassing instrumenten)

Voor Schalkhaar wordt de woningbouwopgave gerealiseerd via de lopende projecten en daarnaast komt er mogelijk nog een enkele locatie in beeld door een functieverandering binnen de kern. Voor de locaties in eigendom van derden wordt daarbij gewerkt met intentie- en anterieure overeenkomsten met de eigenaar/ontwikkelaar die deze locaties voor eigen winst en risico ontwikkelt. De raad is daarbij aan zet bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de locaties van de gemeente wordt gewerkt volgens de kaders van de raad die hij meegeeft in ruimtelijke zin (wat uiteindelijk neerslaat in het bestemmingsplan of omgevingsplan) en in financiële zin (wat uiteindelijk neerslaat in de grondexploitatie).

5. Aan de slag

De locaties bevinden zich allemaal in een verschillend stadium van ontwikkeling, dus het is niet mogelijk om dit in een generieke routekaart voor Schalkhaar weer te geven. Het woningbouwprogramma naar prijs en type woningen is van toepassing op deze locaties.

De uitwerking en ontwikkeling van deze locaties kennen hun eigen traject waarbij doorgaans de volgende stappen worden gevolgd:

Fase	Activiteit
Initiatief	<ul style="list-style-type: none">• Opstellen Nota van Uitgangspunten door de gemeente• Sluiten anterieure overeenkomst met ontwikkelende partij*
Verkenning:	<ul style="list-style-type: none">• Planvorming: ontwikkelaar tekent, gemeente toetst• Participatie omgeving• Vaststellen herziene omgevingsplan (raad)
Uitvoering	<ul style="list-style-type: none">• Voorbereiden uitvoering• Uitvoeringsvergunningen• Omgevingsmanagement tijdens bouw
Nazorg	<ul style="list-style-type: none">• Beheer openbare ruimte in onderhoudscyclus

*Bij CPO (collectief opdrachtgeverschap) fungeren de initiatiefnemers/toekomstige bewoners als ontwikkelende partij.