

Vastgesteld programma Wechelerhoek gemeente Deventer

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer;

Besluit:

Artikel I

Het omgevingsprogramma Wechelerhoek vast te stellen

zoals is aangegeven in Bijlage A

Artikel II

De reactienota zienswijzen d.d. september 2024 vast te stellen;

Artikel III

Dit besluit treedt in werking op de dag waarop dit bekend wordt gemaakt.

Besloten door het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Deventer op [datum] met besluitnummer [...].

Bijlage A

programma Wechelerhoek gemeente Deventer

Managementsamenvatting



Zicht op de locatie 'Wechelerhoek' vanaf de Raalterweg

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd in stad en 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 'Deventer Bouwt' opgezet (voorheen bekend als het proces 'Wonen Ruimte Stad'). Met een raadsbesluit op 21 december 2021 is het proces 'Deventer Bouwt' van start gegaan. Fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is afgerond door middel van een raadsconsultatie op 31 mei 2023. Conform de aanbeveling van de raad is er vervolgens een verkenning uitgevoerd naar een mogelijke ontwikkeling van de Wechelerhoek. Het college heeft deze verkenning in december 2023 vastgesteld en opdracht gegeven een omgevingsprogramma voor het gebied Wechelerhoek op te stellen. Dit concept-omgevingsprogramma ligt nu voor. Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de middellange termijn tot de periode 2028 - 2035. Het Omgevingsprogramma bevat de globale doelstellingen voor het ontwikkelen van het gebied Wechelerhoek. In het programma worden fysieke, maatschappelijke en enkele economische ambities geformuleerd. Het doel van het Omgevingsprogramma Wechelerhoek is om het gebied te ontwikkelen naar een gebied met stedelijke voorzieningen en 1.200 tot 1.600 woningen. Daarbij is het doel om de fysieke ontwikkeling te starten vanaf 2028 met de start bouw van de eerste ontwikkelingen. In het programma wordt tevens inzicht gegeven in de context van de Wechelerhoek. Op basis van de bestaande fysieke waarden en context in en rond Wechelerhoek is toegewerkt naar een basisopzet voor een ontwikkeling van de Wechelerhoek waarbinnen verschillende scenario's kunnen worden uitgewerkt. Dit biedt een ruimtelijk raamwerk waarin nog keuzes mogelijk zijn voor bijvoorbeeld verschillende woonmilieus. Het gebied wordt gekenmerkt door een hoog en een laag deel.

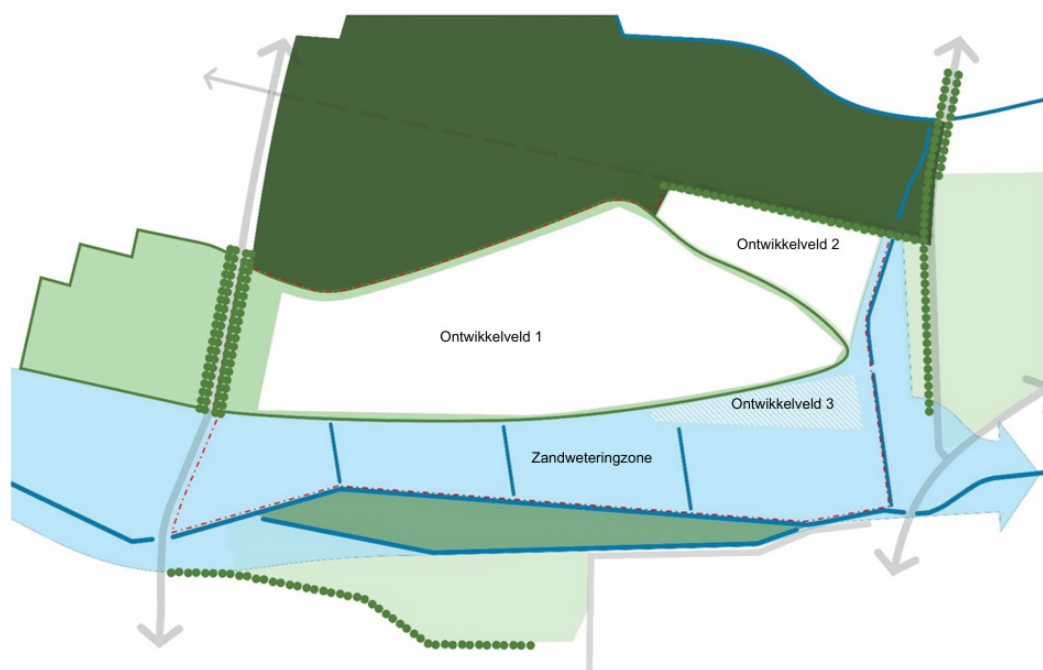
- In het hoge deel van het ontwikkelgebied is ruimte voor ca. 1.200 – 1.600 woningen. Het exacte aantal is afhankelijk van het type woonmilieu en de (maatschappelijke) voorzieningen die gerealiseerd gaan worden. Er worden 3 ontwikkelvelden onderscheiden waarbinnen verschillende woonmilieus ontwikkeld kunnen worden.
- Het lage deel, waar niet gebouwd kan worden, wordt de Zandweteringzone genoemd. Deze zone biedt voor Schalkhaar en de stad Deventer een groot maatschappelijk rendement. Hier liggen kansen om water vast te houden, biodiversiteit, sport en recreatie te combineren met versterking van de landschappelijke betekenis van de Zandwetering.

In het kader van een mogelijke ontwikkeling van Wechelerhoek heeft er in maart 2024 participatie plaatsgevonden met diverse stakeholders. Het verslag hiervan is opgenomen als bijlage 1. Uit deze participatie kwam naar voren dat stakeholders onder andere betaalbare woningbouw wensen, en een mix in woningaanbod voor jongeren en ouderen. Men maakt zich zorgen om mogelijk onvoldoende snelheid van woningbouw en borging van natuurwaarden en biodiversiteit in de omgeving. Daar staat tegenover dat men ook kansen ziet voor natuurontwikkeling ter plaatse van de Zandwetering en in de wijk zelf.

Wanneer het omgevingsprogramma wordt vastgesteld en er een verdere uitwerking van de plannen gaat plaatsvinden, zullen de aspecten die door stakeholders zijn meegegeven in de op te stellen plannen worden afgewogen en waar mogelijk worden meegenomen. Zodra de gemeente start met een verdere uitwerking van de plannen zullen er nieuwe participatierondes volgen.

Het omgevingsprogramma betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en wethouders. Omdat het omgevingsprogramma afwijkt van de omgevingsvisie 2019 wordt een richtinggevend besluit van de raad gevraagd over het concept van het omgevingsprogramma.

Door het 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.



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

Hoofdstuk 1 inleiding





1.1 Aanleiding en opgave

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 'Deventer Bouwt' opgezet (voorheen bekend als het proces 'Wonen Ruimte Stad'). In dit proces worden de kansen en consequenties om te komen tot woningbouw op verschillende locaties verkend. Uiteindelijke keuzes worden vastgelegd in de actualisatie van de Omgevingsvisie van Deventer.





Het gebied Wechelerhoek is mogelijk kansrijk als één van de locaties om een deel van de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. Het gebied ligt in het verlengde van woningbouwontwikkeling Steenbrugge en op afstand van het dorp Schalkhaar maar wel dicht bij de voorzieningen in de stad. Er worden kansen gezien om het gebied stedelijk te ontwikkelen. Er is in september 2021 een voorkeursrecht op de gronden in het gebied Wechelerhoek gevestigd door de raad. In december 2021 heeft de raad de verschillende aanbevelingen vanuit het proces 'Deventer Bouwt' onderschreven.

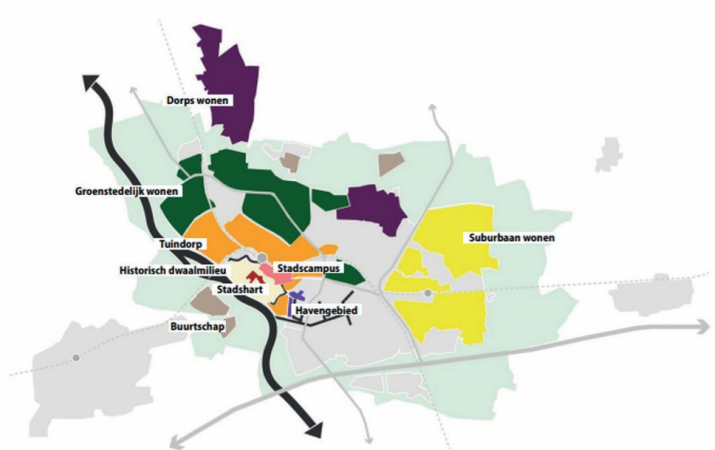
Dit programma Wechelerhoek gaat in op de fysieke, economisch en maatschappelijk gewenste ontwikkelingen in het gebied op hoofdlijnen. Het bevat een analyse van de huidige situatie, geeft inzicht in de opgaven van de stad en het gebied en geeft op hoofdlijnen richting aan een gewenste situatie in de toekomst. Dit omgevingsprogramma is een eerste stap naar ontwikkeling van het gebied. Het omgevingsprogramma moet in de toekomstige periode van drie jaar worden uitgewerkt naar het omgevingsplan.

Stedelijke woonmilieus

<p>Stadshart</p>  <p>Het oude centrum, veel functiemenging en een stadse hoge dichtheid van bebouwing. Levendig en hoog voorzieningenniveau.</p>	<p>Historisch dwaalmilieu</p>  <p>Het gebied om het stadshart heen, iets lagere dichtheid dan het stadshart, nog steeds veel functiemenging. Levendig en hoog voorzieningenniveau.</p>	<p>Tuindorp</p>  <p>De vooroorlogse buurten rondom het centrum. Erg in trek, hogere dichtheid dan uitbreidingswijken, nog steeds nabij voorzieningen en stadscentrum.</p>	<p>Stadscampus</p>  <p>Een nieuw te ontwikkelen woonmilieu. In het centrum, gericht op stadse doelgroepen, jongeren, levendigheid.</p>	<p>Havengebied</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>Groenstedelijk wonen</p>  <p>Overgangsbied tussen vooroorlogse en uitbreidingswijken. Vaak grondgebonden woningen, ruim opgezette buurten op grotere afstand van het centrum gericht.</p>	<p>Suburbaan wonen</p>  <p>Vinex wijken, wonen in een lage dichtheid. Vaak grondgebonden woningen, ruim opgezette buurten op grotere afstand van het centrum</p>
<p>Dorps wonen</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>Buurtschap</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)

1.2 Wat is het omgevingsprogramma?

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Eén van de 6 kerninstrumenten van de Omgevingswet is het omgevingsprogramma. Hiermee is het programma een van de instrumenten binnen de beleidscyclus van de Omgevingswet waarmee gemeenten, waterschappen, provincies en rijksorganisaties hun beleid kunnen vormgeven en realiseren. Er zijn meerdere typen programma's. Het omgevingsprogramma dat voorligt is een 'vrijwillig programma'.

Een omgevingsprogramma bevat de uitwerking van het beleid en de maatregelen om de doelstellingen, zoals die zijn geformuleerd in het beleid, te bereiken. In een omgevingsprogramma staan de uitwerkingen en acties die nodig zijn om de ambities uit de Omgevingsvisie te bereiken.

Het programma geeft een doorkijk voor het gebruik van de fysieke leefomgeving in de Wechelerhoek voor de middellange termijn tot de periode 2028 - 2035. Het Omgevingsprogramma bevat de globale doelstellingen voor het ontwikkelen van het gebied Wechelerhoek naar een gebied met stedelijke voorzieningen en wonen. In dit omgevingsprogramma worden maatregelen beschreven die getroffen worden om die ambities en doelstellingen te behalen.

1.3 Relatie met Omgevingsvisie en bestaand beleid

1.3.0 Inleiding

Deventer beschikt over diverse beleidskaders en -instrumenten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Een deel van deze kaders/beleidsinstrumenten heeft in meer of mindere mate een relatie met het gebied Wechelerhoek. Dit programma vervangt deze beleidskaders en richtlijnen niet maar dient in samenhang hiermee gezien te worden.

1.3.1 Omgevingsvisie

De Gemeente Deventer heeft een Omgevingsvisie uit 2019 die nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) is vastgesteld. Deze is nu (onder overgangsrecht) een onderdeel van de (tijdelijke) Omgevingsvisie Deventer. De tijdelijke Omgevingsvisie voorziet voor de Wechelerhoek niet in een ontwikkeling naar stedelijke voorzieningen en wonen, maar gaat uit van het huidige agrarische gebruik. Na vaststelling van het programma Wechelerhoek is het programma een bouwsteen voor de actualisatie van de Omgevingsvisie Deventer in 2026.

1.3.2 Omgevingsplan Deventer

Voor het gebied geldt nu Omgevingsplan gemeente Deventer. Het voormalige bestemmingsplan "Buitengebied Deventer, 1e herziening" maakt hier tijdelijk deel van uit. De toegelaten functies zijn hoofdzakelijk agrarisch. Er zijn een aantal bouwblokken opgenomen voor agrarische bedrijfsgebouwen. Verder is er een vrijwaringszone rondom de gasbuisleiding en de hoogspanningsleiding opgenomen en ligt rondom de Zandwetering een dubbelbestemming Waterbergingsgebied.

Nadat het programma is vastgesteld, wordt een vervolg gegeven aan de uitwerking van de plannen door deze op te nemen in een wijziging van het Omgevingsplan voor het gebied Wechelerhoek.

1.3.3 Voorkeursrecht

Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente op 29 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd op diverse gronden in de Wechelerhoek. Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. Het geeft de gemeente de gelegenheid haar positie ten aanzien van een voornemen tot stedelijke ontwikkeling te kunnen verkennen en verder vorm te geven. 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 besloten te zijn over een omgevingsprogramma om het voorkeursrecht voor nog eens 3 jaar te bestendigen.



Vogelvluchtperspectiefluchtfoto van Wechelerhoek en omgeving

1.3.4 Proces 'Deventer Bouwt'

Met een raadsbesluit op 21 december 2021 is het proces 'Wonen Ruimte Stad', nu bekend onder de naam 'Deventer Bouwt', van start gegaan. Met een raadsmededeling van 14 juli 2022 is de raad geïnformeerd over het proces. De gemeente Deventer heeft de ambitie om tot 2035 in totaal 10.000 nieuwe woningen te realiseren. Ongeveer 1.000 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 4.850 wo-

ningen moet Deventer voor de stad nog locaties zoeken voor de periode na 2028. Het proces doorloopt een aantal fasen:

Fase 1

In 'Deventer Bouwt' – Fase 1 zijn potentiële locaties voor woningbouw vastgesteld, waar ook Wechelerhoek door de raad als zoekgebied is gedefinieerd.

Fase 2

In 'Deventer Bouwt' – 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).

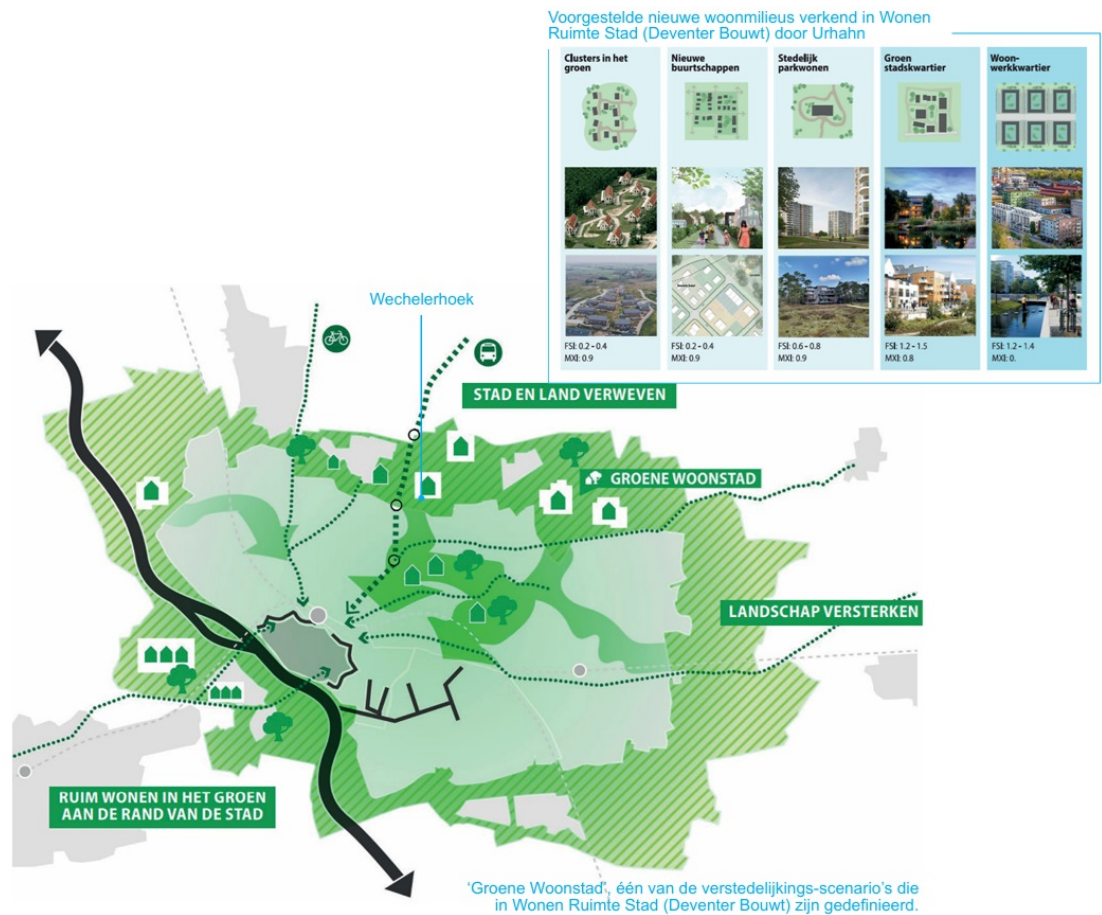
Fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is afgerond door middel van een raadsconsultatie op 31 mei 2023. Daarbij is de raad geconsulteerd over enkele aanbevelingen, het afwegingskader en het vervolg. De raad heeft de verschillende aanbevelingen vanuit het proces 'Deventer Bouwt' onderschreven. Een van deze aanbevelingen is om een verkenning uit te voeren of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad (raadsmededeling 2023-177).

Fase 3

In 'Deventer Bouwt' – Fase 3 wordt de onderlinge samenhang en afstemming tussen de verschillende thema's zoals werken, groenblauwe structuur, visie landelijk gebied, energietransitie, duurzame mobiliteit verder verkend. De raad is over het proces in fase 3 geconsulteerd met een plan van aanpak fase 3 (2023-816, 5 oktober 2023). Het resultaat van dit proces 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 worden ook dilemma's inzichtelijk gemaakt. De verwachting is dat in mei 2024 is een tussenproduct wordt aangeboden aan de raad.

Verkenning Wechelerhoek

Het college heeft naar aanleiding van de aanbevelingen van de raad na Fase 2 in mei 2023 een verkenning voor Wechelerhoek laten opstellen en heeft deze verkenning in december 2023 vastgesteld. De verkenning geeft inzicht welke stappen doorlopen moeten worden om het gebied toe te kunnen voegen aan de zachte planvoorraad. De 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. In de verkenning is aangegeven met welke stappen een vervolg kan worden gegeven aan de ontwikkeling van het gebied. Het programma is een instrument om de gemeentelijke ambities voor het gebied verder vorm te geven. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op die opgaven en ambities.



Hoofdstuk 2 Omgevingsprogramma Wechelerhoek

2.1 Ambities Wechelerhoek

2.1.0 Inleiding

De locatie Wechelerhoek is in fase 1 van 'Deventer Bouwt' genoemd als zoekgebied voor woningbouw. In de verkenning naar woningbouw in de Wechelerhoek als toevoeging aan de zachte planvoorraad worden de afwegingen, uitgangspunten en conclusies van 'Deventer Bouwt' daarom zo goed mogelijk meegenomen.

Denkrichtingen en woonmilieus

In 'Deventer Bouwt' zijn globale verkenningen voor de groei van Deventer gedaan door het opstellen van drie 'denkrichtingen' (Groene Woonstad, IJssel door de Stad, Stads Deventer). Voor verschillende denkrichtingen is verkend voor welke doelgroepen (en daarbij passende woonmilieus) woningen kunnen worden gerealiseerd. In de denkrichtingen 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 'Clusters in het groen'. Later is 'Groen Stadskwartier' daaraan toegevoegd, waarbij wonen met een gemêleerd programma (zoals voorzieningen) geclusterd worden in een groene omgeving.



Wechelerhoek en de omgeving

De ambities voor de ontwikkeling van gebied Wechelerhoek (vanuit de grotere opgave voor de stad) betreffen:

2.1.1 Ambities Fysieke leefomgeving

Aanleiding voor de beoogde transformatie van het gebied Wechelerhoek van een agrarisch gebied naar een gebied met stedelijke voorzieningen en wonen zijn de stedelijke groeiambities zoals door de raad geformuleerd in het proces 'Deventer Bouwt'. De verkleuring van het gebied kan bijdragen aan een opgave van tussen de 1.200 en 1.600 woningen in het gebied met bijbehorende voorzieningen.

De aantrekkingskracht van het gebied is de ligging aan de rand van de stad tegen het buitengebied én de nabijheid van Deventer en de dorpen Schalkhaar en Diepenveen met alle voorzieningen. Met die kwaliteiten kunnen ook mensen van buiten aangetrokken worden.

De groene buffer tussen Wechelerhoek en Schalkhaar is onderdeel van de Zandweteringzone, waarvoor de Zandwetering stroomt vanaf de bron bij de Gooikersmars tot de monding in het Zwarte Water bij Zwolle. Voor de Wechelerhoek vormt de Zandweteringzone zowel de verbinding met Schalkhaar en Deventer als met het buitengebied. Deze laaggelegen zone wordt vanuit het principe 'water en bodem sturend' verder ontwikkeld als groen-blaue 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 passend bij het groenblauwe karakter. De Zandweteringzone biedt ook voor Schalkhaar en de stad Deventer een groot maatschappelijk belang. Hier ligt, net als al in het Zandweteringpark, de ambitie voor het vasthouden van water, koele plekken, biodiversiteit, sport en recreatie te combineren met versterking van de landschappelijke betekenis van de Zandwetering. Door het versterken van de Zandweteringzone worden kansen gezien om een nog grotere druk op het Wechelveld te voorkomen. Optimale wisselwerking tussen de Zandweteringzone en de woningbouw is het uitgangspunt, in bijvoorbeeld de betekenis van waterberging en natuurwaarde, maar ook als uitloopgebied met koele plekken bij langdurige perioden met hoge temperaturen. Vanuit 'Deventer Bouwt' is er de ambitie om 5.000 woningen te bouwen in een gezonde duurzame leefomgeving. Dat is een ambitie voor de fysieke leefomgeving, maar draagt ook bij aan de maatschappelijke ambities.

2.1.2 Maatschappelijke ambities

De opgave voor het gebied is differentiatie in de woningvoorraad die bijdraagt aan een wijk die in evenwicht is. Een wijk die mensen meer kansen geeft om zich te ontplooiën en een leefomgeving biedt waar men plezierig woont in een gemengde wijk.

Voor jongeren ontbreekt het aan betaalbare woningen. Vanuit het proces 'Deventer Bouwt' zijn er ambities om ervoor te zorgen dat vooral in de goedkopere categorieën het aanbod toeneemt. Wechelerhoek kan een bijdrage aan deze ambitie leveren. Voor ouderen ontbreekt geschikt aanbod, al dan niet met zorg. Ook voor ouderen uit het buitengebied is aanbod nabij de stad belangrijk.

Er zijn belangrijke sociaal-maatschappelijke opgaven om op te pakken voor toekomstige bewoners en gebruikers. Daartoe wordt in de uitwerking van de plannen nadrukkelijk gezocht naar de opgave voor de bijbehorende maatschappelijke voorzieningen.

2.1.3 Economische ambities

Het woongebied draagt bij aan de economische ontwikkelingen van de stad omdat het gebied huisvesting biedt voor inwoners die bijdragen aan de Deventer economie. Daarnaast kan het woongebied bijdragen aan de ambitie om te verjongen en de arbeidsmarkt te versterken. Onderzocht zal worden hoe het woongebied aantrekkelijker gemaakt kan worden voor toekomstige bewoners met bijvoorbeeld een aantal commerciële voorzieningen zoals detailhandel voor dagelijkse levensbehoeften en daghoreca. Nader onderzocht wordt hoe deze voorzieningen de opgave voor de maatschappelijke voorzieningen kunnen ondersteunen en versterken. De nabijheid van winkels vergroot de zelfstandigheid van mensen en bevordert gezond gedrag en sociale interactie. Voor de overige voorzieningen zijn de toekomstige bewoners aangewezen op de winkelcentra in de omgeving (Keizerslanden) of de omliggende dorpen (Diepenveen, Schalkhaar).

2.2 Doel programma Wechelerhoek

Het doel van het Omgevingsprogramma Wechelerhoek is om het gebied te ontwikkelen naar een gebied met stedelijke voorzieningen en 1.200 tot 1.600 woningen. Daarbij is het doel om de fysieke ontwikkeling te starten vanaf 2028 met de start bouw van de eerste ontwikkelingen.

Dit programma beschrijft hoe de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen kan plaatsvinden. Nadat het programma is vastgesteld wordt verder gewerkt aan de uitwerking van de plannen.

Doel is om richting te geven aan de ontwikkeling van het gebied en regie te houden zodat het beoogde programma vanaf 2028 tot ontwikkeling wordt gebracht. verzamelde zich het water dat via gegraven wettingen, zoals de Zandwetering, richting het noordwesten wordt afgevoerd.

Het gebied is nu in gebruik als agrarisch gebied (met name weiland) en in bezit van drie agrarische bedrijven. Door het gebied loopt een hoogspanningstracé en er liggen transportleidingen van de Gasunie. Ten zuiden van het gebied ligt de Zandweteringszone, het stroomgebied van de Zandwetering.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke opgave Wechelerhoek

3.1 De fysieke en ruimtelijke context van het gebied Wechelerhoek

3.1.0 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de context van de Wechelerhoek. De ondergrond en ligging bieden aanknopingspunten voor een ruimtelijk raamwerk waarmee de deelgebieden met herkenbare onderscheidende kenmerken zijn gedefinieerd.

Wechelerhoek is een gebied 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 wettingen, haar vele landgoederen, overige natuurgebieden en landschapselementen op droge en nattere gronden. Daarnaast is kleinschaligheid van het landschap kenmerkend voor Salland. De hoogtes werden bebouwd of gebruikt voor landbouw, zoals de enk in het plangebied van Wechelerhoek. In de laagtes 12 verzamelde zich het water dat via gegraven wettingen, zoals de Zandwetering, richting het noordwesten wordt afgevoerd. Het gebied is nu in gebruik als agrarisch gebied (met name weiland) en

in bezit van drie agrarische bedrijven. Door het gebied loopt een hoogspanningstracé en er liggen transportleidingen van de Gasunie. Ten zuiden van het gebied ligt de Zandweteringszone, het stroomgebied van de Zandwetering.



Raamwerkaart met deelgebieden, ontwikkelvelden en uitgangspunten voor ontsluiting

3.1.1 Dorpen

Rond het gebied liggen twee dorpen en een buurtschap, die in veel opzichten op de stad Deventer georiënteerd zijn maar tegelijkertijd onafhankelijk van de stad functioneren. Het dorp Schalkhaar is gelegen ten oosten van de Wechelerhoek. Ten westen van Wechelerhoek wordt in de geest van dorpen en buurtschappen rond Deventer, de nieuwbouwwijk Steenbrugge ontwikkeld als 'nieuw buurtschap' naast de parkachtige opgezette Begraafplaats Steenbrugge van tuinarchitect Leonard Springer. Ten noordwesten ligt het dorp Diepenveen en het buurtschap Frieswijk ligt ten noorden van het gebied.

3.1.2 Zandwetering

Voor de Zandweteringzone is het doel 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 hoofdstructuur van Deventer biedt de gehele zone ruimte aan ontspanning en ontmoeting, het vasthouden en afvoeren van water en het verbeteren en versterken van biodiversiteit. Daarmee wordt het een steeds belangrijkere drager van de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van de stad. De zone ten zuiden van Wechelerhoek is onderdeel van de Zandweteringzone.

3.1.3 Wechelerveld

Ten noorden wordt het plangebied 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 en het is een aangewezen hondenuitlaatgebied. In het Wechelerveld bevinden zich onder meer wandelroutes en een mountainbikepad.

3.2 Raamwerk voor scenario's

3.2.0 Inleiding

Op basis van de bestaande fysieke waarden en context in en rond Wechelerhoek is toegewerkt naar een basisopzet voor ontwikkeling Wechelerhoek waarbinnen verschillende scenario's kunnen worden uitgewerkt. Dit biedt zodoende een ruimtelijk raamwerk waarin nog keuzes mogelijk zijn voor bijvoorbeeld verschillende woonmilieus en een passende invulling van de Zandweteringzone. Met dit omgevingsprogramma wordt ingezet op ontwikkeling van Wechelerhoek binnen het zogenaamde ontwikkelgebied.

Deelgebieden

Het gebied Wechelerhoek bestaat uit 2 deelgebieden:

- Groen-blauwe Zandweteringzone;
- Het Ontwikkelgebied, bestaande uit 3 ontwikkelvelden.

3.2.1 Groen-blauwe Zandweteringszone

De (landschappelijk te ontwikkelen) Zandweteringzone, het bos- en heidecomplex Wechelerveld, de laanbomen en de enkranden vormen samen het landschappelijk casco van de Wechelerhoek. Hierbinnen ligt het gebied dat ontwikkeld kan worden naar een gebied met stedelijke voorzieningen en wonen. Dit gebied beslaat een oppervlakte van ongeveer 42 ha (van in totaal 64 ha). De enkranden en bosranden blijven beleefbaar.

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 de lage ligging, het hoogspanningstracé en de gasleidingen komt hier geen woningbouw, maar deze zone is verder te ontwikkelen als groen blauwe overgang tussen de oude en nieuwe stad en Schalkhaar, passend bij het Masterplan Zandwetering. Er worden bij ontwikkeling van deze zone kansen gezien voor het verhogen van de biodiversiteit. 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 passend bij het groenblauwe karakter.

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 water vast te houden, biodiversiteit, sport en recreatie te combineren met versterking van de landschappelijke betekenis van de Zandwetering. 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 Wechelerveld zoveel mogelijk moeten beperken, met het oog op de natuurlijke waarden aldaar (onderdeel Natuurnetwerk Nederland).

3.2.2 Ontwikkelgebied

In het ontwikkelgebied is ruimte voor ca. 1.200 – 1.600 woningen. Dat exacte aantal is afhankelijk van het type woonmilieu en de (maatschappelijke) voorzieningen die gerealiseerd gaan worden en kunnen er meer of minder worden. (bron: Verkenning Wechelerhoek (december 2023)).

In het geval van Wechelerhoek is sprake van een uitleglocatie. Vanuit de gedachte van 'Deventer Bouwt' 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. Er worden drie ontwikkelvelden onderscheiden:

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: Wechelerveld

Het Wechelerveld is een gebied dat tussen de enk en het voormalig militair oefenterrein in ligt. Hier past een ander woonmilieu ten opzichte van het woonmilieu op de enk, met bij voorkeur een vrijere opzet als overgang naar het Natuurnetwerk Nederland. 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 appartementsgebouwen in het landschap of woningen met veel (openbaar) groen rondom, maar minder private buitenruimte. Ook hierin bepalen uitwerking en keuze voor een woonmilieu uiteindelijk de concrete invulling.

3.3 Van ambities naar uitwerking

3.3.0 Inleiding

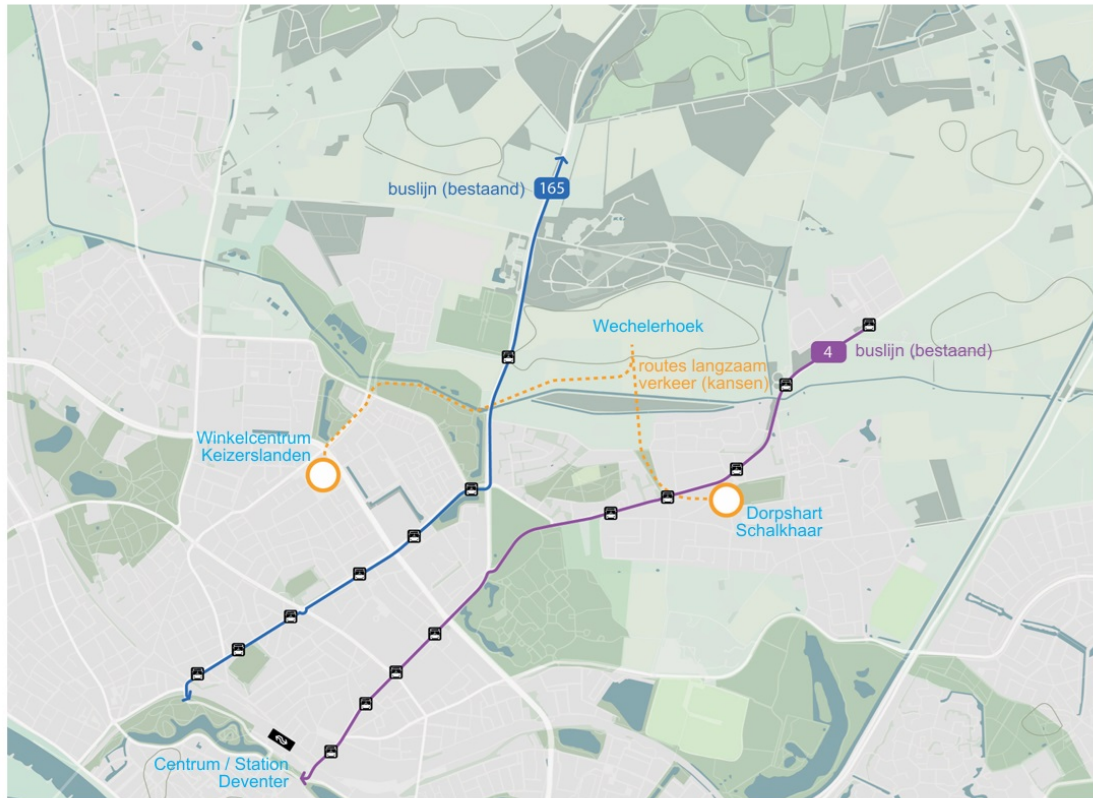
Om de beoogde opgave naar een gebied met stedelijke voorzieningen en wonen te kunnen realiseren is nader onderzoek nodig. Met dit programma worden de ambities voor het gebied vastgelegd. Bij de totstandkoming van dit programma is geparticipeerd met diverse betrokken partijen en belanghebbenden. Bij de uitwerking van de plannen zal de inbreng van deze stakeholders alsmede nadere onderzoeken input vormen voor de uitwerking van de plannen. Om de ontwikkeling van Wechelerhoek verder vorm te geven, is er een aantal thema's dat bij verdere uitwerking aandacht vraagt:

3.3.1 Deventer bouwt

Wechelerhoek is als locatie een onderdeel van de uitwerking van de groeiambities voor de gehele stad zoals vastgesteld door de raad. De uitwerking van de plannen voor Wechelerhoek vindt plaats vanuit de samenhang met andere locatiekeuzen door de raad. Met andere woorden: De uitwerking van de plannen staat niet op zichzelf maar is afgestemd op de grotere ambities en opgaven voor Deventer.

3.3.2 Mobiliteit en Hoofdwegenstructuur

De auto-ontsluitingen van het gebied op onder meer de Raalterweg en de aansluitingen op het Hanzetrace richting de A1 moeten nader worden onderzocht.



Stappen, Trappen en OV: bestaande en kansrijke verbindingen

Voor een ontwikkeling van Wechelerhoek geldt net als in de omgeving het STOMP-principe, waarbij het thema mobiliteit wordt benaderd vanuit een 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. Overigens zijn goede wandelroutes door de Weteringzone richting Keizerslanden en Schalkhaar kansrijk. Door in Wechelerhoek zelf voorzieningen toe te voegen, zal wel 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, bijvoorbeeld 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.

Openbaar vervoer en Mobility as a Service

Gezien de beperkte aanwezigheid van openbaar vervoer (streeklijn 165 Deventer – Raalte en stadslijn 4 naar Schalkhaar) is de afstand tot openbaar vervoer voor het centrale deel van Wechelerhoek 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. Duidelijk is dat het toevoegen van woningen effecten heeft op de gemeentelijke wegenstructuur, die nu al onder druk staat. De effecten op de gemeentelijke wegenstructuur van Wechelerhoek maken onderdeel uit van een bredere afweging. Deze vindt plaats binnen de Herijking hoofdwegenstructuur en hangt samen met andere zoeklocaties voor woningbouw in Deventer. Ook de effecten op de verblijfskwaliteit in de kern Schalkhaar als gevolg van een mogelijke verkeerstoeename zijn van belang

3.3.3 Voorzieningen

De ambitie van het programma is om de Wechelerhoek te transformeren naar een stedelijk gebied met wonen en voorzieningen. Het beoogde voorzieningenniveau is een thema voor verdere uitwerking van de plannen.

Maatschappelijke en commerciële voorzieningen

In de Omgevingsvisie 2019 is beschreven dat gezond gedrag wordt gestimuleerd en bewoners actief en gezond kunnen leven. Dat stelt eisen aan het ruimtegebruik en de inrichting van de leefomgeving. Er is behoefte aan aangename (groene en koele) plekken voor ontmoeting, goede en aantrekkelijke fiets- en looproutes naar scholen, winkels en parken en levensloopbestendige woningen voor ouderen op 'pantoffelafstand' van winkels en andere voorzieningen. Dit vraagt in veel wijken stevige aanpassingen en dat is geen makkelijke transitie. Dit vraagt om een strategie om in wijken tot een gezonde leefomgeving te komen en inwoners te stimuleren tot actief en gezond gedrag. Bij nieuwe ontwikkelingen is een veilige en gezonde leefomgeving het uitgangspunt. Commerciële voorzieningen zoals dagelijkse boodschappen of een koffietent of een lunchroom kunnen een gebied een aantrekkelijkere plek maken om te wonen en kan de leefbaarheid vergroten. Dat dient dan ook een maatschappelijk doel van ontmoeting. Bij de uitwerking van de plannen wordt onderzocht welke voorzieningen passend zijn in aansluiting op de bestaande detailhandelshoofdstructuur in omliggende wijken en dorpen. Ook wordt onderzocht of maatschappelijke voorzieningen zoals een buurtcentrum of een school een plek kunnen krijgen.

Water-, klimaat- en groenvoorzieningen

Bij de uitwerking van de plannen is een uitgangspunt dat het gebied klimaatadaptief moet worden ingericht, waarbij aandacht is voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen. Bij de uitwerking van de plannen moet middels een geohydrologisch onderzoek blijken wat de mogelijkheden zijn voor infiltratie en waterberging in het gebied. Dit moet nader uitgewerkt worden in een waterhuishoudingsplan. Zowel het waterschap DOD als de waterbeheerder van de gemeente dienen hierbij vroegtijdig betrokken te worden. Voor het tegengaan van hitte dient voldoende groen ingepast te worden, dient aandacht te zijn voor koelteplekken en moeten de woningen hittebestendig zijn.

3.3.4 Milieuonderzoeken

Voor de uitwerking van de plannen is een breed scala aan milieuonderzoeken noodzakelijk om de plannen verder vorm te geven. Te denken valt aan onder andere bodem, lucht en ecologisch onderzoek. Om het omgevingsprogramma te kunnen aanbieden aan het college is op een aantal elementen een vooronderzoek verricht:

Milieueffecten en Stikstof

Met behulp van onder meer een Aeriusberekening is in maart 2024 door SAB indicatief in beeld gebracht in hoeverre milieueffecten, en in het bijzonder stikstofdepositie, op Natura-2000 gebieden op basis van de op dat moment geldende regelgeving een belemmering vormt voor een ontwikkeling van het gebied. Indien sprake is van het beëindigen van de agrarische activiteiten in het gebied en er circa 1.600 woningen worden gerealiseerd is er op basis van dit eerste verkennende onderzoek (voortoets) geen passende beoordeling noodzakelijk en/of een omgevingsvergunning noodzakelijk voor een Natura-2000 activiteit. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de onderzoeksopzet worden verfijnd aan de hand van de specifieke uitwerking van plannen.

Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De wetgeving rond de mer is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In het Omgevingsbesluit (Bijlage V) staat wanneer een mer of mer-beoordeling aan de orde is. Het project dat mogelijk wordt gemaakt en de omvang ervan zijn daarbij bepalend.

Het beoogde plan (de realisatie van ca 1.600 woningen) is een project zoals benoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit, namelijk 'een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11). Voor dit project geldt een mer-beoordelingsplicht, aangezien sprake is van aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een directe mer-plicht is voor projecten in categorie J11 niet van toepassing vanwege het ontbreken van een drempelwaarde. Het programma voorziet niet in de realisatie van een weg, uitbreiding van een weg welke valt onder de categorie J1.

Omdat met de ontwikkeling van het gebied:

- sprake is van een kleine wijziging of klein gebied (1%-regel vooralsnog);
- er ook anderszins geen aanzienlijke milieueffecten worden verwacht; en
- het een project is waarvoor geen Passende beoordeling nodig is,

is dit omgevingsprogramma niet plan-mer plichtig. Wel zal voor het op te stellen omgevingsplan een mer-beoordelingsprocedure doorlopen moeten worden. Omdat het omgevingsprogramma niet plan-mer plichtig is, is voor de tot standkoming van het programma op grond van de Omgevingswet, afdeling 3.4 van de Awb niet van toepassing.

3.4 Maatregelen

Het omgevingsprogramma Wechelerhoek beschrijft de gemeentelijke ambities en doelen voor de ontwikkeling van het Gebied Wechelerhoek. Om de programmadoelen te bereiken is het doorlopen van een aantal stappen nodig. Zo moeten er vervolgproducten worden opgesteld om een vervolg te kunnen geven aan de ontwikkeling van het gebied. Maar ook moet een aantal stappen met onder meer grondeigenaren, omwonenden en partners in de stad worden genomen. De gemeente gaat om de doelen te kunnen bereiken in elk geval inzetten op:

Opstellen Uitvoeringsstrategie 2024-2025

Nadat het programma is vastgesteld, stelt de gemeente een uitvoeringsstrategie op. Dat is een plan waarin verdere invulling wordt gegeven aan de (kwantitatieve) analyse uit de verkenning. Op basis hiervan gaat de gemeente nadenken of zij de ontwikkeling zelf ter hand gaat nemen of een faciliterende houding aanneemt richting ontwikkelaars. Onderdeel van deze uitvoeringsstrategie is het voeren van verkennende gesprekken met de grondeigenaren.

Opstellen Masterplan 2024-2025

Het Masterplan is een plan voor een gebiedsontwikkeling dat inzicht geeft in een stedenbouwkundige opzet van een gebiedsontwikkeling op hoofdlijnen, met een uitwerking van een beoogd programma. Het plan biedt een eerste doorkijk naar de haalbaarheid van plannen en is richtinggevend voor de verdere uitwerking van het Omgevingsplan en in een latere fase het Inrichtingsplan (openbare) ruimte en een Beeldkwaliteitsplan. Op basis van een Masterplan vinden de principiële discussies plaats en wordt een participatietraject doorlopen.

Omgevingsplan 2026 - 2027

Met een Omgevingsplan kan een gemeente sturen op de gewenste kwaliteit van (een onderdeel van) de fysieke leefomgeving door het opnemen van juridische bindende regels in het omgevingsplan.

Bestendigen voorkeursrecht

Door het vestigen van een voorkeursrecht houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. Het geeft de gemeente de gelegenheid haar positie ten aanzien van een voornemen tot stedelijke ontwikkeling te kunnen verkennen en verder vorm te geven. In het gebied zijn 3 veehouderijen gevestigd (geiten, varkens en koeien). Indien het omgevingsprogramma wordt vastgesteld, wordt het voorkeursrecht verlengd

voor drie jaar. Dit voorkeursrecht verloopt na drie jaar indien er geen (aangepast) omgevingsplan voor het gebied is vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Participatie

Het omgevingsprogramma vormt de start van een ontwikkeltraject waarin plannen voor wonen en voorzieningen verder kunnen worden vormgegeven. Het proces om te komen tot een omgevingsprogramma leent zich om samen te werken aan die transformatie met andere betrokkenen en partijen. Dat kan draagvlak en commitment ten goede komen. 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.

Het college heeft daarom voorafgaande aan het opstellen van het omgevingsprogramma besloten tot het volgen van een participatieproces op grond van de gemeentelijke participatieverordening. 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. 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. Wechelerhoek is als mogelijke ontwikkellocatie in beeld binnen het proces 'Deventer Bouwt'. Dit proces kent haar eigen participatieproces.

In het kader van een mogelijke ontwikkeling van Wechelerhoek heeft er in maart 2024 participatie plaatsgevonden met diverse stakeholders. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage 1. Aan stakeholders zijn de volgende vragen voorgelegd:

- 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?

Uit deze participatie kwam naar voren dat stakeholders onder andere betaalbare woningbouw wensen, en een mix in woningaanbod voor jongeren en ouderen. Men maakt zich zorgen om mogelijk onvoldoende snelheid van woningbouw en borging van natuurwaarden en biodiversiteit in de omgeving. Daar staat tegenover dat men ook kansen ziet voor natuurontwikkeling ter plaatse van de Zandwetering en in de wijk zelf. Ook ziet men kansen voor het vestigen van diverse doelgroepen, bijvoorbeeld jongeren die tijdelijk in het gebied wonen en dan doorstromen naar een andere woning die op dat moment beter bij hun situatie past (als voorbeeld wordt Kop Havenkwartier genoemd). Voorzieningen die stakeholders belangrijk vinden zijn de aanwezigheid van Openbaar Vervoer, goede verkeersontsluitingen en een aantal maatschappelijke voorzieningen waaronder een school, kinderdagverblijf, huis-/ tandarts, etc. Aandachtspunten die werden meegegeven waren onder andere aspecten met betrekking tot mobiliteit (auto en fiets) en een goede mix van betaalbare woningen (sociale huur en starters) en vrijesectorwoningen.

Voor wat betreft ontwikkeling van de Weteringzone is het zo dat een groot gebied onbebouwd blijft wat kansen biedt voor ontwikkeling van deze zone in de Wechelerhoek. Een van de meest genoemde punten van stakeholders was de behoefte aan betaalbare woningen en een mix voor jong en oud, ook dit aspect is een belangrijke prioriteit voor de gemeente Deventer. Wanneer het omgevingsprogramma wordt vastgesteld en er een verdere uitwerking van de plannen gaat plaatsvinden in bijvoorbeeld een Masterplan zullen de aspecten die door stakeholders zijn meegegeven in de op te stellen plannen worden afgewogen en waar mogelijk worden meegenomen.

Zodra de gemeente start met het opstellen van een Masterplan, waarmee ze het gebied verder gaat inkleuren, zullen er nieuwe participatierondes volgen. Dit zijn participatierondes waarbij, naast organisaties, ook bewoners volop in de gelegenheid gesteld zullen worden inbreng te leveren op de plannen. Ook zullen de plannen (opnieuw) afgestemd met en beoordeeld worden door de Omgevingstafel waar collega-overheden en adviesinstanties aan deelnemen.



Plenaire presentatie bij de bijeenkomst met stakeholders, maart 2024.

Hoofdstuk 5 Uitvoeringsstrategie

5.1 Algemeen

De maatregelen die in dit programma zijn opgenomen worden door gemeente uitgevoerd. Uiteraard zoekt zij daarbij de samenwerking met grondeigenaren, omwonenden en partners van de stad. De uitvoering van het Omgevingsprogramma is voorzien in de periode 2028 tot en met 2035. Voor de realisatie van de woningbouwambities worden de onderstaande stappen doorlopen. Hierbij is het noodzakelijk dat er gesprekken worden gevoerd met de grondeigenaren om de uitvoering van het programma verder vorm te geven. Deze stappen zijn onderdeel van een nog op te stellen uitvoeringsstrategie. Hieronder is toegelicht wat de planning is om uitvoering te geven aan het omgevingsprogramma en welke producten en activiteiten per jaar worden opgeleverd en uitgevoerd.

Planning

Uitwerken uitvoeringsstrategie 2024-2025

Opstellen Masterplan 2024-2025

Opstellen wijziging Omgevingsplan 2026-2027

Start uitvoering ontwikkeling 2028-2035

Middelen en capaciteit

Het omgevingsprogramma kent in de basis een doorlooptijd tot en met 2035. Om uitvoering te kunnen geven aan de het omgevingsprogramma worden in een voorbereidingskrediet de benodigde middelen gereserveerd tot en met opstellen wijziging Omgevingsplan. Dit voorbereidingskrediet ziet toe op de totstandkoming van de producten en het treffen van de maatregelen.

Vorgesteld wordt om in de Voorjaarsnota van 2024 gelden te reserveren voor onder andere investeringen in een te verwachten onrendabele top van de woningbouw waarvoor een gemeente aan de lat staat,

onafhankelijk van de rol die zij inneemt bij de ontwikkeling. Hierbij moet opgemerkt worden dat een en ander met een ruime bandbreedte gezien moet worden omdat de verkenning Wechelerhoek is gebaseerd op aannames en kengetallen. De plannen moeten nog nader vormgegeven worden, kosten en opbrengsten kunnen in een later stadium gedetailleerd uitgewerkt worden en ook toekomstige conjuncturele schommelingen zijn van invloed op het resultaat.

Monitoring

Het opstellen van een omgevingsprogramma is geen doel op zich. Het is een sturingsinstrument om onze stedelijke opgaven en ambities veelal op langere termijn te realiseren. Nieuwe inzichten of veranderingen in de stad of maatschappij kunnen leiden tot aanpassing van ambities. Het is daarom relevant continu te toetsen (monitoren) of we nog op de juiste weg zitten of dat bijsturing nodig is. Monitoring en evaluatie zijn daarmee een belangrijk onderdeel van de beleidscyclus: beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering en terugkoppeling. Het omgevingsprogramma heeft een uitdrukkelijke relatie met de Omgevingsvisie en de voornoemde beleidscyclus. Het is één van de instrumenten die uitwerking geeft aan de Omgevingsvisie. Periodiek wordt getoetst of met de uitvoering van het omgevingsprogramma onze ambities voldoende waargemaakt worden en bijdragen aan het realiseren van onze stedelijke opgaven en ambities. Aan het begin van elk programmajaar (vanaf 2025 tot en met 2028) wordt ambtelijk een uitvoeringsplan opgesteld. Dit uitvoeringsplan beschrijft op welke onderdelen we het betreffende jaar gaan inzetten en wat de te bereiken resultaten zijn. Elk jaar sluiten we af met een voortgangsrapportage dat ter informatie aan het College van B&W wordt aangeboden. Dit kan leiden tot periodieke aanscherping van het omgevingsprogramma.

5.2 Financiële consequenties

Om woningbouw in het noordelijk deel en de inrichting van de Zandweteringzone in het zuidelijk deel mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan nodig. Momenteel heeft het gebied een agrarische functie. Dit houdt in dat er afspraken moeten worden gemaakt met eigenaren in het gebied en dat er gestart moet worden met planvorming en aanpassing van het Omgevingsplan.

Als de gronden in de Wechelerhoek worden ontwikkeld 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 als overname van deze gronden als de inrichting van de Zandweteringzone vraagt om investeringen. 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 van de Zandwetering en de mogelijkheid om water te bergen uit het woongebied in de Zandweteringzone. 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.

Realisatie

Om de gronden te kunnen bebouwen moet(en) de ontwikkelende partij(en) de gronden bouwrijp maken om vervolgens de gronden in exploitatie te kunnen nemen. Tot slot moet het gebied woonrijp opgeleverd worden. Daarnaast krijgt een ontwikkelende partij te maken met rentelasten en kostenstijgingen. 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 zoals het te realiseren woonmilieu, de prijscategorieën waarbinnen de woningen moeten vallen en de parkeeroplossingen in het gebied. Al deze factoren hebben invloed op het financiële resultaat. In de uitvoeringsstrategie moeten keuzes worden gemaakt zodat de woningbouwontwikkeling verder vorm kan krijgen en de financiële haalbaarheid verder ingekaderd kan worden.

Kostenverhaal

Voor de ontwikkeling van het gebied moet de gemeente kosten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen in en rond het gebied en het wijzigen van het omgevingsplan. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemers. Naast de kosten voor de openbare voorzieningen worden ook de overige kosten omgeslagen over alle eigenaren. De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

De Gemeente en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. Naast het kostenverhaal kan ook een vrijwillige financiële bijdrage gebiedsontwikkeling worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied.

Als er geen overeenkomst tot stand komt, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

5.3 Governance

Dit omgevingsprogramma betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het College van Burgemeester en wethouders. Het omgevingsprogramma is met participatie tot stand gekomen. Omdat het omgevingsprogramma afwijkt van de omgevingsvisie 2019 wordt een richtinggevend besluit van de raad gevraagd over het concept van het omgevingsprogramma. Het concept van het omgevingsprogramma is op 19 juni 2024 voor een instemming aan de raad voorgelegd. Daarna is het ontwerp van het omgevingsprogramma Wechelerhoek op grond van de gemeentelijke participatieverordening voor eenieder ter inzage gelegd. Gedurende zes weken heeft eenieder gelegenheid voor inspraak. Bij deze inspraak wordt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure gevolgd. Het omgevingsprogramma wordt digitaal bekendgemaakt via het DSO via www.regelsopdekaart.nl.

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>Regelingsgebied</i>	<i>/join/id/regdata/gm0150/2024/RG36gio051377fb-ba60-4245-963b-10128f2496fc/nld@2024-09-19;7</i>
<i>Participatieverslag Wechelerhoek - april 2024_DEF - incl bijlagen (1) (1)</i>	<i>/join/id/regdata/gm0150/2024/36pdfd72b4680-ddac-4b15-a278-5fc243ad5e2d/nld@2024-09-19;59</i>

Bijlage II Opbrengst participatie programma Wechelerhoek

Participatie

Participatieverslag Wechelerhoek - april 2024_DEF - incl bijlagen (1) (1).pdf

Toelichting

Collegevoorstel vaststellen omgevingsprogramma wechelerhoek:
/join/id/pubdata/gm0150/2024/36pdfed976d88-70b3-44fa-b25e-e49a91993ed5/nld@2024-09-19;59