

RAADSVoorstel

Onderwerp : Masterplan Wechelerhoek
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2025-905
Datum B en W besluit : 11-11-2025
Team : DEV-PRO-WG

Inleiding

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden (betaalbare) woningen worden bijgebouwd in stad en dorpen. Om te kunnen onderzoeken of de Wechelerhoek kansrijk is als één van de locaties om een deel van de woningbehoefte op te vangen is op een aantal percelen in de Wechelerhoek op 29 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd. Hiermee wordt grondspeculatie voorkomen en houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied. In 2023 is een verkenning uitgevoerd naar de vraag of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad. Het college heeft de Verkenning vastgesteld en opdracht gegeven een omgevingsprogramma voor de Wechelerhoek op te stellen. Het omgevingsprogramma is in 2024 vastgesteld, hiermee is het voorkeursrecht verlengd tot en met september 2027 en is het aantal te realiseren woningen toegevoegd aan de zachte planvoorraad.

Masterplan Wechelerhoek

Bij het raadsbesluit over het concept-omgevingsprogramma in juni 2024 heeft de raad krediet beschikbaar gesteld voor het opstellen van een Masterplan. Na vaststelling van het omgevingsprogramma in september 2024 is na een aanbesteding het bureau Karres & Brands geselecteerd om dit Masterplan op te stellen. Het Masterplan dat nu voorligt is mede tot stand gekomen op basis van uitgebreide participatie. Zo is er een enquête uitgezet om meningen van inwoners op te halen en is er gesproken met partijen zoals Netwerk Schalkhaar, Platform Wonen en Stichting IJssellandschap over de mogelijke ontwikkeling. Ook is er input in het Masterplan verwerkt vanuit de CityDeal 'Toekomstbestendige Gebiedsontwikkeling'. Voor een goede participatie zijn er eerst door het bureau drie verschillende ontwikkelmodellen opgesteld voor de ontwikkeling van Wechelerhoek. Deze modellen zijn in maart en april gebruikt voor een brede participatie. Deze modellen zijn ook op 2 april jl. ter consultatie aan de raad voorgelegd. Mede op basis van de uitkomsten van de participatie en de consultatie met de raad is er een voorkeursmodel opgesteld. Het voorkeursmodel is in juli vrijgegeven voor participatie. Het voorkeursmodel en de hierop ontvangen feedback heeft de basis gevormd voor het Masterplan dat nu voor ligt. Op het concept-Masterplan is in oktober geparticipeerd met belangengroepen en belangstellenden. Een participatieverslag is als bijlage bij het Masterplan opgenomen.

De raad worden gevraagd het masterplan Wechelerhoek vast te stellen. Wanneer het plan is vastgesteld en het aangevraagde krediet door de raad is vrijgegeven kan de gemeente vanaf januari het Omgevingsplan gaan opstellen, samen met een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan, een beeldkwaliteitsplan en tekeningen voor bouw- en woonrijpmaken op basis van de kaders die in het masterplan zijn beschreven.

Bij het opstellen van de Verkenning werd geconstateerd dat er ruimte is voor het toevoegen van 1.200 - 1.600 woningen waarvan een groot deel betaalbaar. Woningbouw in de Wechelerhoek vraagt daarmee echter substantiële investeringen van de gemeente ongeacht de rol die de gemeente inneemt. Financiële berekeningen die gemaakt zijn in het kader van het op te stellen Masterplan (ca. 1.500 woningen) bevestigen dit beeld.

Raadsvoorstel

1. Het masterplan Wechelerhoek vast te stellen.
2. Een voorbereidingskrediet van € 1.215.000 beschikbaar te stellen, boven op het reeds beschikbare voorbereidingskrediet van € 410.000 van het masterplan, voor het opstellen van een omgevingsplan, een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan openbare ruimte, het opstellen van bestektekeningen voor uitvoering bouwrijpmaken en andere bijkomende werkzaamheden met als doel te komen tot een versnelde ontwikkeling van de Wechelerhoek.
3. Begrotingswijziging 2025-905 'Masterplan Wechelerhoek' vast te stellen.

Kern raadsvoorstel

De raad neemt een besluit over het vaststellen van het masterplan en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de vervolgplannen. Op basis van het vastgestelde masterplan kunnen andere plannen worden uitgewerkt, waaronder het Omgevingsplan. Het voorbereidingskrediet wordt gebruikt om een Omgevingsplan op te stellen, een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan openbare ruimte en vanaf eind 2026 het opstellen van bestektekeningen voor uitvoering bouwrijpmaken en andere bijkomende werkzaamheden met als doel te komen tot een versnelde ontwikkeling van de Wechelerhoek. Indien er medio september 2027 geen vastgesteld kader is in de vorm van een omgevingsplan, vervalt het voorkeursrecht van rechtswege die op de gronden van de Wechelerhoek is gevestigd. Een vastgesteld Omgevingsplan is noodzakelijk om het voorkeursrecht automatisch met 5 jaar te kunnen verlengen tot september 2032.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van het masterplan is een belangrijke stap in de ontwikkeling van Wechelerhoek, het vormt de basis voor het op te stellen Omgevingsplan. Het Omgevingsplan is noodzakelijk om de locatie Wechelerhoek daadwerkelijk te kunnen gaan ontwikkelen met ruim 1.500 woningen en voorzieningen. Het Omgevingsplan dient in juni 2027 te zijn vastgesteld om daarmee het voorkeursrecht in de Wechelerhoek met 5 jaar te kunnen verlengen.

Kader

- * Omgevingswet
- * Woonvisie 2024
- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen!' (inclusief routekaarten Wonen-Ruimte-Stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- * Woonzorgvisie (2022)
- * Consulterende raadsmededeling Wonen-Ruimte-Stad, Fase 2 (31 mei 2023)
- * Voorbereidingskrediet Wechelerhoek (2023-593)
- * Verkenning Wechelerhoek (2023-1190)
- * Concept-omgevingsprogramma Wechelerhoek (2024-293)
- * Consulterende raadstafels Deventer Bouwt, Fase 3 (juni/juli 2024)
- * Ontwerp-omgevingsprogramma (2024-578)
- * Omgevingsprogramma (2024-729)
- * Raadsbesluit Visie Toekomst Wonen Deventer (Fase 3 Wonen Ruimte Stad) dd 27 november 2024
- * Vrijgave ontwikkelmodellen voor participatie en consultatie (2025-169)
- * Vrijgave Voorkeursmodel voor participatie (2025-545)
- * Subsidieaanvraag woningbouwimpuls 7e tranche (2025-747)

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor

Het Masterplan vormt de basis voor het op te stellen Omgevingsplan. Met een vastgesteld Omgevingsplan ontstaat er een juridisch kader voor invulling van de woningbouwopgave vanaf 2028. Indien het Omgevingsplan Wechelerhoek uiterlijk voor september 2027 wordt vastgesteld wordt het voorkeursrecht met nog eens 5 jaar verlengd. Dat geeft ook tijd om met de eigenaren te spreken.

Vanaf 2028 wordt een dip in de woningbouw verwacht. Doorgaan met de

voorbereidingen voor de realisatie van Wechelerhoek kan deze dip verkleinen of voorkomen. Daarnaast is de ontwikkeling van Wechelerhoek van groot belang om de woningbouwambities tot 2035 te kunnen verwezenlijken. Wechelerhoek is bij de begroting van 2026 geprioriteerd.

Het masterplan Wechelerhoek is tot stand gekomen met inbreng uit de consultatie van de raad en participatie met betrokken partijen en bewoners op de drie verschillende ontwikkelmodellen en het voorkeursmodel. Het voorkeursmodel vormde een belangrijke basis voor het masterplan Wechelerhoek.

In maart en april 2025 zijn 3 verschillende ontwikkelmodellen gepresenteerd. De consultatie van de raad en de inbreng uit de participatie op deze modellen zijn verwerkt in een voorkeursmodel dat in juli is vrijgegeven. Het voorkeursmodel vormde een belangrijke basis voor het masterplan Wechelerhoek. In het masterplan wordt uitgegaan van 1.500 - 1.600 woningen in combinatie met 3 erven waar diverse voorzieningen gerealiseerd kunnen worden zoals scholen, een gezondheidscentrum, buurtkamers, horeca, een gemakswinkel, etc. In het masterplan worden verschillende woonmilieus beschreven waaronder wonen in het bos, wonen op de enken en wonen aan de velden langs de Zandwetering. In het masterplan wordt rekening gehouden met 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% duur. Verder besteedt het masterplan aandacht aan de bouwstenen voor een gezonde en toekomstbestendige verstedelijking in Wechelerhoek, circulariteit en de mogelijkheid voor lokale voedselproductie. Het Masterplan bevat de stedenbouwkundige kaders, de programmatische uitgangspunten, de randvoorwaarden ten aanzien van verkeer/parkeren en de duurzaamheidsaspecten voor verdere ontwikkeling van de locatie. Als de gronden in de Wechelerhoek worden ontwikkeld voor woningbouw ontstaan er ook kansen voor de ontwikkeling van de Zandweteringzone.

Tegen

Uit de nadere financiële verkenning behorende bij het Masterplan Wechelerhoek is, net als bij de financiële verkenning uit 2023, duidelijk geworden dat woningbouw in de Wechelerhoek substantiële investeringen van de gemeente vraagt ongeacht de rol die de gemeente inneemt. De omvang wordt bepaald door het te realiseren woonmilieu, de prijscategorieën waarbinnen de woningen moeten vallen en de parkeeroplossingen in het gebied. Wechelerhoek is in de Strategische Investeringsagenda (SIA) opgenomen en bij het vaststellen van de begroting 2026 geprioriteerd. De dekkingsmiddelen zijn echter nog niet beschikbaar gesteld, of en wanneer dit in de toekomst beschikbaar gesteld kan worden is nog niet zeker. De gemeenteraad moet daar op een later moment nog een besluit over nemen (op dit moment is de dekkingsbehoefte voor de geprioriteerde projecten aanzienlijk groter dan de beschikbare middelen). Vanuit de raad dienen deze dekkingsmiddelen beschikbaar gesteld te worden op het moment dat de grondexploitatie geopend wordt, voor het vormen van een verliesvoorziening. De in de SIA opgenomen onrendabele top kan mogelijk verlaagd worden met de aangevraagde WBI-subsidie. Of deze wordt toegekend is begin 2026 duidelijk.

Het vaststellen van het masterplan Wechelerhoek is een volgende stap richting toekomstige ontwikkeling in het gebied ten behoeve van wonen en voorzieningen. Deze transformatie in het buitengebied is niet in lijn met de Omgevingsvisie 2019 maar is wel aangewezen als een van de zoeklocaties, er is een voorkeursrecht gevestigd, de raad heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van een verkenning en de raad heeft een richtinggevend besluit genomen over het concept-omgevingsprogramma. Het omgevingsprogramma Wechelerhoek is in september 2024 vastgesteld.

Betrokken partijen en participatie

* In fase 2 van het proces 'Deventer Bouwt' is geparticipeerd op de vraag voor welke doelgroepen er gebouwd dient te worden en met welke kwaliteiten rekening gehouden moet worden bij de keuzes en afwegingen voor nieuwe

woningbouwlocaties.

* In fase 3 van het proces 'Deventer Bouwt' is door middel van participatie verkend welke kansen en dilemma's er zijn. In het tussenproduct is verbeeld en beschreven welke combinatie van groeiscenario's het meest geschikt is om tijdig passende woonmilieus voor de woningbouwopgave van de stad Deventer te kunnen aanbieden. Het tussenproduct is in mei 2024 aan de raad gepresenteerd in een technische sessie en op 5 juni consulerend besproken in een 1e raadssessie. Een 2e consulerende sessie heeft in juli 2024 plaatsgevonden.

* Om tot een omgevingsprogramma Wechelerhoek te kunnen komen heeft afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke organisatie en heeft er participatie plaatsgevonden met externe stakeholders waaronder collega-overheden, adviesinstanties en (maatschappelijke) organisaties, waaronder Netwerk Schalkhaar en jongeren-netwerken. Ook enkele bewoners uit Schalkhaar hebben aan de participatie deelgenomen. In het omgevingsprogramma is de participatie en de opgehaalde input beschreven. Betrokkenen hebben op het betrokkenheidsniveau van meedenken hun wensen en zorgen ingebracht. Zo zijn verschillende belangen en perspectieven op tafel gekomen. Het omgevingsprogramma heeft zes weken ter visie gelegen.

* De eigenaren in het gebied zijn frequent geïnformeerd tijdens het proces om te komen tot een Masterplan.

* Voorafgaand aan en na het opstellen van de drie ontwikkelmodellen heeft er afstemming plaatsgevonden binnen de gemeentelijke organisatie en is er gesproken met partijen als Netwerk Schalkhaar, Platform Wonen, Stichting IJssellandschap, het Waterschap, PAR, etc.

* Na vrijgave van het voorkeursmodel is er geparticipeerd met Netwerk Schalkhaar, Platform Wonen, Stichting IJssellandschap, omwonenden en geïnteresseerden. Ook is het voorkeursmodel besproken worden met collega-overheden, adviesinstanties en de PAR.

* De aandachtspunten vanuit partijen zijn verwerkt in een concept-Masterplan dat medio oktober opnieuw aan de ambtelijke organisatie, Netwerk Schalkhaar, Platform Wonen, Stichting IJssellandschap, omwonenden en geïnteresseerden is voorgelegd.

* Het Masterplan is na deze inbreng afgerond en wordt nu voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Financiële consequenties

Wanneer het Masterplan is vastgesteld is het nodig om uiterlijk in juni 2027 over een vastgesteld omgevingsplan Wechelerhoek te beschikken. Om de ontwikkeling van de Wechelerhoek te versnellen en kort na vaststelling van het omgevingsplan over te kunnen gaan tot mogelijke realisatie is het nodig om parallel aan het opstellen van het omgevingsplan op hoofdlijnen te werken aan een stedenbouwkundig plan, een inrichtingsplan voor de openbare ruimte, een beeldkwaliteitsplan, het opstellen van bestektekeningen voor uitvoering bouwrijpmaken en andere bijkomende werkzaamheden waaronder de onderhandelingen met de eigenaren. Hiervoor zijn aanvullende financiële middelen nodig. Op basis van een plankostenscan en financiële inschattingen van de benodigde werkzaamheden en een benchmark van projecten van een vergelijkbare omvang wordt verwacht dat er voor 2026 en 2027 respectievelijk € 1.215.000 nodig is als aanvullend voorbereidingskrediet.

Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

- € 600.000 interne uren
- € 150.000 opstellen omgevingsplan

- € 100.000 opstellen stedenbouwkundig plan
- € 50.000 opstellen globaal inrichtingsplan
- € 50.000 opstellen Beeldkwaliteitsplan
- € 130.000 opstellen BRM/WRM tekeningen
- € 25.000 extra onderzoeken
- € 110.000 10% onvoorzien

Deze middelen, inclusief het eerder verstrekte krediet voor het opstellen van het Masterplan ad € 410.000,-, leiden tot een totaal voorbereidingskrediet van € 1.625.000 mln. en worden opgenomen in een mogelijke toekomstige grondexploitatie (aan het voorbereidingskrediet wordt bouwrente toegerekend). Voorwaarde is dan wel dat de voorbereidingskosten binnen 5 jaar geleid moeten hebben tot een vastgesteld Omgevingsplan en grondexploitatie. Tegelijk met het Omgevingsplan zal er medio 2027 een grondexploitatie ter vaststelling aan de raad worden aangeboden. Wanneer besloten wordt geen gronden in Wechelerhoek te verwerven en de raad in de toekomst geen dekkingsmiddelen beschikbaar stelt voor een grondexploitatie zullen de voorbereidingskosten (deels) afgeboekt moeten worden. Of het voorbereidingskrediet volledig of deels afgeboekt moet worden hangt er van af of er wel een gewijzigd Omgevingsplan vastgesteld gaat worden en er kostenverhaal kan plaatsvinden.

Betrokkenheid raad

Om een goed antwoord te geven op de mogelijkheden en uitdagingen die de woningbouwopgave voor Deventer met zich meebrengt is het proces Wonen-Ruimte-Stad opgezet. 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 was om een verkenning uit te voeren of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad. Deze verkenning is uitgevoerd. Op basis hiervan is besloten een omgevingsprogramma op te stellen. De gemeenteraad heeft medio 2024 ingestemd met het concept-omgevingsprogramma en krediet vrijgegeven voor het opstellen van een Masterplan en een uitvoerings- of ontwikkelstrategie. De raad is in april 2025 geconsulteerd over de verschillende ontwikkelmodellen. Inbreng vanuit de raad is meegenomen bij het opstellen van het voorkeursmodel dat de basis heeft gevormd voor het Masterplan Wechelerhoek. Het op te stellen Omgevingsprogramma Wechelerhoek zal medio 2027 ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,



J.P. Wassens

de burgemeester,



R.C. König