

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Vorbereidingskrediet verkenning Wechelerhoek

Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 27-06-2023
Notanummer	:	2023-593
Datum	:	27-06-2023
Programma	:	06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	:	

Parafering

21-06-2023: Wethouder21-06-2023: Business controller21-06-2023: Senior projectmanager

Agendering

* 21-06-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

28-06-2023

B & W d.d.: 27-06-2023

Besluit

1. De raad voor te stellen een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor het verkennen van de kansrijkheid van de ontwikkeling van Wechelerhoek
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. Het raadsvoorstel, het ontwerp-raadsbesluit aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de eigenaren van de gronden waarop de Wvg is gevestigd zijn geïnformeerd over het te volgen proces.

Inleiding

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd in stad en dorpen. Een groot deel van deze woningen is al in bestaande bouwplannen opgenomen en/of wordt gerealiseerd in de dorpen. In totaal wordt nog gezocht naar nieuwe ruimte voor circa 4.850 extra woningen in en rond de stad. Om een goed antwoord te geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt is het proces Wonen-Ruimte-Stad opgezet. Fase 2 van dit proces is afgerond door middel van een raadsconsultatie op 31 mei jl. Daarbij is de raad geconsulteerd over enkele aanbevelingen, het afwegingskader en het vervolg. De raad heeft de verschillende aanbevelingen vanuit het proces Wonen-Ruimte-Stad onderschreven. Een van deze aanbevelingen is om een verkenning uit te voeren of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad.

Het gebied Wechelerhoek is mogelijk kansrijk als één van de locaties om een deel van de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente op 15 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd op diverse gronden in de Wechelerhoek (Wvg). Hierdoor houdt de gemeente de regie op

De vestiging van het voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van 3 jaar waarna deze van rechtswege verloopt indien er geen (aangepaste) structuurvisie of bestemmingsplan voor het gebied door de raad is vastgesteld. Onder de Omgevingswet dient er een Omgevingsvisie, Omgevingsplan of een Omgevingsprogramma te worden vastgesteld om het voorkeursrecht te bestendigen. Het voorkeursrecht dat gevestigd is op de gronden van de Wechelerhoek verloopt op 15 september 2024. Vóór deze datum dient de kansrijkheid van de ontwikkeling van het gebied verkend te zijn en dient besloten te zijn over een van de genoemde instrumenten om de Wvg voor enkele jaren te bestendigen. Dit wordt waarschijnlijk een Omgevingsvisie of een Omgevingsprogramma voor het gebied.

In het kader van de verkenning zullen een aantal varianten voor woningbouw op hoofdlijnen onderzocht worden. Indien uit het onderzoek blijkt dat woningbouw in het gebied kansrijk is zal dit na een 'go-besluit' van het college verder uitgewerkt gaan worden in een van de instrumenten. De opdracht eindigt wanneer er een Omgevingsvisie of -programma is vastgesteld.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het verkennen van de kansrijkheid van de ontwikkeling van de Wechelerhoek.

Indien uit de verkenning blijkt dat woningbouw in het gebied kansrijk is, zal de beoogde ontwikkeling van het gebied uitgewerkt gaan worden in een Omgevingsvisie of -programma. Hierin worden de kaders en uitgangspunten bepaald voor de verdere ontwikkeling. Eventuele ontwikkeling van het gebied draagt bij aan de woningbouwtaakstelling in de stad.

Kader

- * De omgevingsvisie 2019
- * Woonvisie 2018
- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen!' (inclusief routekaarten Wonen en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- * Woonzorgvisie (2022)

Betrokken partijen en participatie

* Eerst zal er een verkenning worden uitgevoerd naar de mogelijke ontwikkeling van Wechelerhoek. Indien hieruit blijkt dat een ontwikkeling mogelijk is en dit verder uitgewerkt gaat worden in een visie of programma dan zal er een participatieplan opgesteld worden om input op te halen tbv het op te stellen programma of visie. Het betrekken van burgers, bedrijven en maatschappelijke organisatie bij de voorbereiding van een Omgevingsvisie of -programma is onder de Omgevingswet verplicht. De gemeente krijgt onder de Omgevingswet de mogelijkheid om zelf te bepalen hoe zij invulling geeft aan de participatieverplichting.

* De gemeente en de eigenaren van de gronden waarop de Wvg gevestigd is zijn direct belanghebbenden. Met deze eigenaren zal de gemeente contact onderhouden over het te doorlopen proces.

* De raad wordt betrokken indien het college besluit tot het voorbereiden van een omgevingsvisie- of programma.

Argumenten voor en tegen

Voor

- * Met het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet kan er een verkenning gaan plaatsvinden naar de kansrijkheid van de ontwikkeling. Indien de uitkomsten positief zijn zal de gewenste ontwikkeling van de Wechelerhoek uitgewerkt worden naar een Omgevingsvisie of -programma.
- * Indien een visie of programma worden vastgesteld wordt er een extra locatie toegevoegd aan de zachte planvoorraad voor woningbouw.
- * Indien een visie of programma voor 15 september 2024 wordt vastgesteld wordt de Wvg automatisch met 3 jaar verlengd.

Tegen

- * Het mogelijk vaststellen van een visie of programma is een volgende stap richting toekomstige woningbouw in het gebied. Woningbouw toevoegen in het buitengebied is niet in lijn met de Omgevingsvisie.
- * Indien het college besluit om na een eerste verkenning een omgevingsvisie- of programma voor te bereiden zullen de eigenaren en/of omwonenden in het gebied mogelijk niet enthousiast reageren. Met eigenaren en omwonenden wordt geparticipeerd en met eigenaren zorgvuldig gecommuniceerd over de te volgen stappen en de eventuele gevolgen.
- * Wanneer de voorbereidingskosten binnen 5 jaar niet hebben geleid tot een mogelijke grondexploitatie, komen de voorbereidingskosten ten laste van de algemene middelen.

Financiële consequenties en dekking

Er is een voorbereidingskrediet van € 150.000 in 2023 nodig om de verkenning uit te kunnen voeren en te komen tot een plan van aanpak. Voorgesteld wordt om het budget te verrekenen met de algemene middelen en de begroting te wijzigen. Bij een financieel haalbare analyse, kunnen de uitgaven alsnog gedekt worden uit de toekomstige positieve resultaten van het project. Voorwaarde is dan wel dat de voorbereidingskosten binnen 5 jaar geleid moeten hebben tot een mogelijke grondexploitatie.

Indien uit de verkenning blijkt dat ontwikkeling van de Wechelerhoek haalbaar is, dan zal er na een 'go-besluit' door het college een Omgevingsprogramma of -visie worden opgesteld. Dit voorstel zal worden meegenomen bij het opstellen van de begroting 2024.

Openbaarmaking en communicatie

Het collegevoorstel wordt openbaar nadat de eigenaren op wiens gronden de Wvg is gevestigd zijn geïnformeerd over de verkenning die de gemeente gaat uitvoeren naar de ontwikkeling van de Wechelerhoek.

Aanpak en uitvoering

1. De kansrijkheid van de ontwikkeling van het gebied gaat onderzocht worden.
2. De resultaten van de verkenning zullen aan het college voorgelegd worden. Er

wordt naar gestreefd de resultaten eind november 2023 te kunnen voorleggen. Het college zal op basis van de resultaten geadviseerd worden het proces te beëindigen, danwel een Omgevingsvisie of -programma op te stellen voor het gebied. De raad zal geconsulteerd worden over de uitkomsten van de verkenning.

3. Een Omgevingsvisie voor het gebied dient vastgesteld te worden door de raad, een Omgevingsprogramma mag onder de Omgevingswet worden vastgesteld door het college. Zowel een vastgestelde Omgevingsvisie als een Omgevingsprogramma zorgen ervoor dat het voorkeursrecht bestendig wordt.

* Indien er voor gekozen wordt een Omgevingsprogramma op te stellen dan wordt hiermee na besluitvorming door het college de Wvg bestendig. Daarna dient het programma uitgewerkt te worden in een Omgevingsvisie.

* Indien ervoor gekozen wordt direct een Omgevingsvisie op te stellen dan dient de raad hierover te besluiten. Na besluitvorming door de raad wordt de Wvg bestendig.

* Tijdens de verkenningsfase zal nagegaan worden welk instrument het beste ingezet kan worden. In de planning wordt vooralsnog rekening gehouden met het opstellen van een Omgevingsvisie voor het gebied, in dat geval dient de conceptvisie eind maart 2024 gereed te zijn waarna het voor besluitvorming op route gaat naar college en raad.

4. Indien het college besluit tot het opstellen van een Omgevingsvisie of -programma voor het gebied, dan zal de participatie verlopen via een nog op te stellen participatieplan.

5. Indien het college ervoor kiest een Omgevingsprogramma te laten opstellen dan zal de raad geconsulteerd worden aangezien het op te stellen Omgevingsprogramma afwijkt van de vastgestelde Omgevingsvisie.

6. De opdracht eindigt nadat de Omgevingsvisie of het -programma is vastgesteld. Na vaststelling wordt de Wvg opnieuw voor 3 jaar bestendig.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Voorbereidingskrediet verkenning Wechelerhoek
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2023-593
Datum B en W besluit : 27-06-2023
Team : DEV-PRO

Inleiding

De gemeente Deventer kent een hoge druk op de woningmarkt. De komende jaren moeten duizenden woningen worden bijgebouwd in stad en dorpen. Een groot deel van deze woningen is al in bestaande bouwplannen opgenomen en/of wordt gerealiseerd in de dorpen. In totaal wordt nog gezocht naar nieuwe ruimte voor circa 4.850 extra woningen in en rond de stad. Om een goed antwoord te geven op de mogelijkheden en uitdagingen die een dergelijke opgave met zich meebrengt is het proces Wonen-Ruimte-Stad opgezet. Fase 2 van dit proces is afgerond door middel van een raadsconsultatie op 31 mei jl. Daarbij is de raad geconsulteerd over enkele aanbevelingen, het afwegingskader en het vervolg. De raad heeft de verschillende aanbevelingen vanuit het proces Wonen-Ruimte-Stad onderschreven. Een van deze aanbevelingen is om een verkenning uit te voeren of de locatie Wechelerhoek toegevoegd kan worden aan de zachte planvoorraad.

Het gebied Wechelerhoek is mogelijk kansrijk als één van de locaties om een deel van de woningbehoefte op te vangen voor de komende jaren. Om grondspeculatie te voorkomen heeft de gemeente op 15 september 2021 een voorkeursrecht gevestigd op diverse gronden in de Wechelerhoek (Wvg). Hierdoor houdt de gemeente de regie op de ontwikkeling van het gebied.

De vestiging van het voorkeursrecht door de raad geldt voor een periode van 3 jaar waarna deze van rechtswege verloopt indien er geen (aangepaste) structuurvisie of bestemmingsplan voor het gebied door de raad is vastgesteld. Onder de Omgevingswet dient er een Omgevingsvisie, Omgevingsplan of een Omgevingsprogramma te worden vastgesteld om het voorkeursrecht te bestendigen. Het voorkeursrecht dat gevestigd is op de gronden van de Wechelerhoek verloopt op 15 september 2024. Vóór deze datum dient de kansrijkheid van de ontwikkeling van het gebied verkend te zijn en dient besloten te zijn over een van de genoemde instrumenten om de Wvg voor enkele jaren te bestendigen. Dit wordt waarschijnlijk een Omgevingsvisie of een Omgevingsprogramma voor het gebied.

In het kader van de verkenning zullen een aantal varianten voor woningbouw op hoofdlijnen onderzocht worden. Indien uit het onderzoek blijkt dat woningbouw in het gebied kansrijk is zal dit na een 'go-besluit' door het college verder uitgewerkt gaan worden in een van de instrumenten, waarschijnlijk een Omgevingsvisie of -programma.

Raadsvoorstel

Een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor het verkennen van de kansrijkheid van de ontwikkeling Wechelerhoek

Kern raadsvoorstel

De raad neemt een besluit over het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet. Dit voorbereidingskrediet wordt gebruikt om de kansrijkheid van de ontwikkeling van de Wechelerhoek te gaan verkennen. Indien uit de verkenning blijkt dat ontwikkeling van de Wechelerhoek haalbaar is dan zal er een Omgevingsvisie of -programma opgesteld worden indien het college hiertoe opdracht geeft. Hiervoor wordt € 200.000 gereserveerd in de begroting voor 2024. Indien er medio september 2024 geen vastgesteld kader is, vervalt de Wvg van rechtswege die op de gronden van de Wechelerhoek is gevestigd. Een

vastgestelde Omgevingsvisie of -programma is noodzakelijk om de Wvg automatisch met 3 jaar te kunnen verlengen tot september 2027.

Beoogd resultaat

Het verkennen van de kansrijkheid van de ontwikkeling van de Wechelerhoek.

Indien uit de verkenning blijkt dat woningbouw in het gebied kansrijk is, zal de beoogde ontwikkeling van het gebied uitgewerkt gaan worden in een Omgevingsvisie of -programma. Hierin worden de kaders en uitgangspunten bepaald voor de verdere ontwikkeling. Eventuele ontwikkeling van het gebied draagt bij aan de woningbouwtaakstelling in de stad.

Kader

- * De omgevingsvisie 2019
- * Woonvisie 2018
- * Wonen & voorzieningen, versterken arbeidsmarkt .. en verjongen! (inclusief routekaarten Wonen en ruimte stad Deventer, Bathmen en kernen) (2021).
- * Woonzorgvisie (2022)

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor

- * Met het beschikbaar stellen van dit voorbereidingskrediet kan er een verkenning gaan plaatsvinden naar de kansrijkheid van de ontwikkeling. Indien de uitkomsten positief zijn kan de gewenste ontwikkeling van de Wechelerhoek uitgewerkt worden naar een Omgevingsvisie of -programma.
- * Indien een visie of programma worden vastgesteld wordt er een extra locatie toegevoegd aan de zachte planvoorraad voor woningbouw.
- * Indien een visie of programma voor 15 september 2024 wordt vastgesteld wordt de Wvg automatisch met 3 jaar verlengd.

Tegen

- * Het vaststellen van een visie of programma is een volgende stap richting toekomstige woningbouw in het gebied. Woningbouw toevoegen in het buitengebied is niet in lijn met de Omgevingsvisie.
- * Indien het college besluit om na een eerste verkenning een omgevingsvisie- of programma voor te bereiden zullen de eigenaren en/of omwonenden in het gebied mogelijk niet enthousiast reageren. Met eigenaren en omwonenden wordt geparticipeerd en met eigenaren zorgvuldig gecommuniceerd over de te volgen stappen en de eventuele gevolgen.
- * Wanneer de voorbereidingskosten binnen 5 jaar niet hebben geleid tot een mogelijke grondexploitatie, komen de voorbereidingskosten ten laste van de algemene middelen.

Betrokken partijen en participatie

- * Het betrekken van burgers, bedrijven en maatschappelijke organisatie bij de voorbereiding van een Omgevingsvisie of -programma is onder de Omgevingswet verplicht. De gemeente krijgt onder de Omgevingswet de mogelijkheid om zelf te bepalen hoe zij invulling geeft aan de participatieverplichting. Eerst zal er een verkenning worden uitgevoerd naar de mogelijke ontwikkeling van Wechelerhoek. Indien hieruit blijkt dat een ontwikkeling mogelijk is en dit verder uitgewerkt gaat worden in een visie of programma dan zal er een participatieplan opgesteld worden om input op te halen tbv het op te stellen programma of visie.
- * De gemeente en de eigenaren van de gronden waarop de Wvg gevestigd is zijn direct belanghebbenden. Met deze eigenaren zal de gemeente contact onderhouden over het te doorlopen proces.
- * De raad wordt betrokken indien het college besluit tot het voorbereiden van een omgevingsvisie- of programma.

Financiële consequenties

Er is een voorbereidingskrediet van € 150.000 in 2023 nodig om de verkenning uit te kunnen voeren en te komen tot een plan van aanpak. Voorgesteld wordt om het budget te verrekenen met de algemene middelen en de begroting te wijzigen. Bij een financieel haalbare analyse, kunnen de uitgaven alsnog gedekt worden uit de toekomstige positieve resultaten van het project. Voorwaarde is dan wel dat de voorbereidingskosten binnen 5 jaar geleid moeten hebben tot een mogelijke grondexploitatie.

Indien uit de verkenning blijkt dat ontwikkeling van de Wechelerhoek haalbaar is, dan zal er na een 'go-besluit' door het college een Omgevingsprogramma of -visie worden opgesteld. Dit voorstel zal worden meegenomen bij het opstellen van de begroting 2024.

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

Omdat een mogelijk op te stellen Omgevingsvisie of -programma afwijkt van de huidige Omgevingsvisie voor het gebied Wechelerhoek (agrarisch) zal de raad een rol krijgen in het proces om te komen tot een vastgestelde visie of programma. De raad zal geconsulteerd worden over de voorgenomen wijzigingen ten opzichte van de vastgestelde Omgevingsvisie.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Voorbereidingskrediet verkenning Wechelerhoek
Voorstelnummer : 2023-593
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27-06-2023, nummer 2023-593

BESLUIT

Een voorbereidingskrediet van € 150.000 beschikbaar te stellen voor het verkennen van de kansrijkheid van de ontwikkeling Wechelerhoek

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König