

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Verwerking consultatie woningbouw in ontwerp omgevingsvisie		
Nummer	2025-881	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest, Wethouder Wijnhoud,
Team	DEV-RE-RO	Datum	21-10-2025

Inleiding

Op 9 juli 2025 besloot de raad over het Koersdocument Omgevingsvisie. Daarmee gaf de raad kaders waarbinnen een (ontwerp) omgevingsvisie kan worden uitgewerkt. Deze geeft richting in de opgaven waar we als gemeente voor staan, passend bij ons DNA: Deventer als compacte stad waar hoogwaardig openbaar vervoer en voorzieningen op fietsafstand zijn, waar groei de brede welvaart versterkt en waar we zuinig zijn op ons buitengebied dat zo bijdraagt aan de kwaliteit van leven in stad en dorpen.

Op 4 september 2025 ontving de raad het resultaat van de verkenningen van Wonen Ruimte Stad, waarin kansen, consequenties en randvoorwaarden voor de locaties Baarlerhoek, Stadsland, Bergweide 3 en Vijfhoek Zuid-Oost zijn verkend. De verkenningen geven een beeld van de aantallen te realiseren woningen en een indicatie van de randvoorwaarden die aan de orde zijn als tot ontwikkeling wordt overgegaan. Ook is er een kwantitatieve verkenning gedaan van de mogelijkheden om te verdichten rondom station en winkelcentrum Colmschate.

Uit de verkenning wordt duidelijk dat het aantal te realiseren woningen tot 2035 krap voldoende is op de beschikbare en beoogde woningbouwlocaties voor de autonome groei van de bevolking. Uitval bij nu beoogde woningbouwlocaties zal dan ook gevolgen hebben voor de door de raad vastgestelde woningbouwambities.

Vandaag ontvangt de raad van het college de ontwerp omgevingsvisie om vrij te geven voor zienswijzen. Daarin worden keuzes voorgesteld ten aanzien van woningbouw tot 2040 op basis van bovenstaande. Omdat dit een belangrijk onderdeel van de omgevingsvisie is, heeft het college voorafgaand aan het toesturen van de ontwerp omgevingsvisie, de raad geconsulteerd over hoe zij woningbouw ziet in dit kader. Hieronder gaat het college in op hoe zij de opbrengst van de consultatie heeft verwerkt in de ontwerp omgevingsvisie.

Kader

Omgevingswet

Uitgangspunten en scope opstellen omgevingsvisie d.d. 22 januari 2025

Koersdocument Omgevingsvisie d.d. 9 juli 2025

Raadsbesluit Visie Toekomst Wonen Deventer d.d. 27 november 2024

RM Ruimtelijke verkenningen Wonen Ruimte Stad d.d. 5 september 2025

RM Raadsconsultatie woningbouw in ontwerp omgevingsvisie d.d. 18 september 2025

Kern van de boodschap

Het college hoort in de reacties van de raad op de consultatievragen zowel bevestiging van de ingeslagen weg als aandachtspunten en kansen voor het vervolg. Daarbij houdt de raad vast aan de eerder vastgestelde woningbouwambities en zoeken raad en college samen naar passende locaties zonder taboes, maar met een zorgvuldig proces.

Nadere toelichting

Het college stelde voor om tot 2040 woningen te bouwen binnen de contouren van de compacte stad. Bij dit uitgangspunt hanteren we het principe van de Deventer stedelijkheid: op fietsafstand van stations en voorzieningen en binnen de stadsrandzone, de groene ring om de stad. Binnen de compacte stad worden in

hogere dichtheden woningen toegevoegd, samen met noodzakelijke ingrepen in onder andere infrastructuur en openbare ruimte. Zo kan invulling gegeven worden aan de vraag vanuit de autonome groei van de bevolking en de inzet op toevoegen van woningen voor het aantrekken van jongeren en versterken van de arbeidsmarkt. De raad werd hierover geconsulteerd aan de hand van vijf vragen:

1. Deelt de raad de conclusie dat de zoeklocatie Vijfhoek Zuidoost op voorhand niet kansrijk is voor woningbouw en dat we die daarom niet opnemen in de ontwerp-omgevingsvisie?

Alle aanwezige raadsfracties delen deze conclusie. De locatie Vijfhoek Zuidoost wordt niet opgenomen in de ontwerp omgevingsvisie als woningbouwlocatie, maar blijft onderdeel van de stadsrandzone in het deelgebied buitengebied.

2. Kan de raad zich vinden in het opnemen van Baarlerhoek (2035) en Bergweide 3 (2040) als beoogde woningbouwlocaties in de ontwerp omgevingsvisie met bijbehorende eerste inzichten over de aanbevelingen en conclusies zoals opgenomen in de ruimtelijke verkenningen van Wonen Ruimte Stad?

Baarlerhoek: Hoewel minder voor de hand liggend redenerend vanuit de 15 minutenstad, spraken de raadsfracties zich positief uit over woningbouw hier. Echter de raadsfracties vroegen nadrukkelijk aandacht voor bescherming van de identiteit van en behoud van de groene buffer om het dorp Schalkhaar, de afstemming met ontsluiting en voorzieningen daar en een enkele fractie verzocht hogere aantallen hier te onderzoeken.

Het college neemt Baarlerhoek als beoogde woningbouwlocatie op in de ontwerp omgevingsvisie, waarbij nadrukkelijk wordt aangegeven dat het een uitbreidingswijk van de stad is en niet van het dorp Schalkhaar. Dit zegt iets over de mate van verstedelijking en mobiliteitsprincipes.

We beseffen dat ontwikkelingen in de omgeving van Schalkhaar impact zullen hebben op Schalkhaar. Dat gaat om groen, fysieke verbindingen, voorzieningen maar ook om leefbaarheid en het dorps karakter van Schalkhaar. Dat zal in de komende periode integraal met alle ontwikkelingen samen met stakeholders en bewoners zorgvuldig moeten worden uitgewerkt.

Naar aanleiding van de motie van de raad op 20 maart 2024 is inmiddels een aanpak opgesteld die uitvoering geeft aan het vervolg van de puzzel van Schalkhaar. U ontvangt hierover separaat een raadsmededeling. De aanpak richt zich op de verbetering van de centrumfunctie van Schalkhaar. Binnenkort vindt hierover een startoverleg met partners plaats met als doel de opgaven en vraagstukken met elkaar te bespreken. Uiteraard wordt de context zoals ontwikkelingen in de omgeving daarbij betrokken. Voor Baarlerhoek als te ontwikkelen woningbouwlocatie, wordt nog een zorgvuldig planvormingsproces doorlopen met bijbehorende aandacht voor participatie.

Bergweide 3: Raadsfracties zagen hier kansen voor meer woningen en snellere realisatie, maar vragen aandacht voor gezondheid en ruimte voor de huidige economische functies daar.

Het college neemt Bergweide 3 op als beoogd woonwerkgebied in de ontwerp omgevingsvisie en gaat in het opstellen van een ontwikkelstrategie onderzoeken op welke wijze deze locatie versneld kan worden ontwikkeld (ten opzichte van het uitgangspunt 'ontwikkelen na 2035') en welke instrumenten daarvoor kunnen worden ingezet. Daarbij worden kansen en risico's zorgvuldig verkend en meegewogen.

Funciemenging in dit gebied mag bedrijfsvoering en ontwikkelingsperspectief van bedrijven op Bergweide 4 niet nadelig beïnvloeden. Dat betreft niet alleen het

beschermen van de schaarse ruimte voor werken ten behoeve van de transitie naar een circulaire economie en duurzame maakindustrie, maar ook de gezondheidsbescherming van inwoners. Zoals beschreven in de koers betekent dit dat we aan de oostzijde van Bergweide 3 en het Havenkwartier (langs het Hanzetrace) een bufferzone hanteren waar geen woningbouw plaatsvindt in verband met de (zwaardere- en havengerelateerde) industrie gelegen op de aangrenzende werkmilieus. Voor bestaande bedrijven binnen Bergweide 3 worden bronmaatregelen en afschermingen onderzocht.

3. Deelt de raad de conclusie dat ontwikkeling van woningbouw in balans met groen en water op Stadsland (na 2035) pas aan de orde is op het moment dat uitwerking van de bypass aan de orde is?

Enkele fracties spreken zich uit tegen woningbouw op Stadsland en andere fracties kunnen zich goed vinden in de koppeling met de bypass.

Het college neemt in de ontwerp omgevingsvisie dit gebied op met de aanduiding integrale onderzoeks- en ontwerpogave Stadsland. In Stadsland komen meerdere opgaven samen. Door de onduidelijkheid over de ruimtereservering van de bypass in zowel ruimte en tijd, is uitwerking van deze locatie voor woningbouw niet aan de orde voor de korte of middellange termijn (na 2035). Wanneer er duidelijkheid is over de ruimtereservering van de bypass, willen we de woningbouwopgave uitwerken in samenhang met de opgave voor waterveiligheid en belangrijke waarden zoals recreatief uitloopgebied, landschap en cultuurhistorie.

4. Wil de raad de locaties die op 27 november 2024 zijn afgevallen in het traject van Wonen, Ruimte, Stad (Visie Toekomst Wonen Deventer (Fase 3 Wonen Ruimte Stad), voorstelnr. 2024-674), opnieuw betrekken om te voldoen aan de toekomstige opgave voor woningbouw en daar ook nieuwe locaties aan toevoegen? Dit zijn: Diepenveen-Zuidwest, Diepenveen-Zuid ten westen van de Boxbergerweg, Zandweteringpark-West, Gouden Driehoek, Brinkgreven, Rielerenk en Sportvelden Rielerenk tussen stad Deventer en de kernen Schalkhaar en Diepenveen.

De meeste fracties zijn niet enthousiast over het opnieuw opnemen van locaties die eerder zijn afgevallen. Deze zijn immers met een reden afgevallen. Toch spreken enkele fracties uit dat we geen definitief nee moeten zeggen tegen alle locaties, omdat we met de huidige locaties de ambities wellicht niet halen. Als nieuwe opties worden Rivierenwijk (Deltaplein) en de dorpen genoemd. Wel moet hier ook weer een zorgvuldig participatieproces aan vooraf gaan.

Het college neemt in de ontwerp omgevingsvisie op dat we naast inzet op locaties die grotere aantallen kunnen leveren, ook blijven werken aan de kleinere locaties omdat die ook optellen. Vanuit de leidende principes voor de Deventer stedelijkheid van de omgevingsvisie, kijken we met open blik naar nieuwe locaties. Dat geldt voor oude en nieuwe locaties.

5. Hoe kijkt de raad naar de verdichtingsmogelijkheden mét bijbehorende randvoorwaarden? Denk bijvoorbeeld aan regie op ontwikkeling en ruimtelijke belangen, waaronder parkeren en versterken groen, zoals ook verwoord in de Kansenskaart wonen Deventer (behorende bij voorstelnr. 2024-674)

Raadsfracties zijn positief over de mogelijkheden voor verdichting. Verschillende fracties spreken uit dat zij het ook zien als kans om bestaande wijken te versterken. Hoogbouw, compact bouwen, meer appartementen, groen en leefbaar in combinatie met nieuwe parkeernormen worden genoemd als strategieën daarin. Spreek liever van de nabije stad dan van de compacte stad om meer aan te sluiten bij het doel. Enkele fracties roepen op om de dorpsvisies te betrekken en te respecteren.

Het college voelt hierin de steun van de raad om verdichting snel verder te onderzoeken middels een verdichtingsstrategie.

Algemene reflectie

Het college houdt oog voor de zorgen van de insprekers en participanten. Het onderschrijft de oproep van de raad om tijdig en zorgvuldig te communiceren (en participeren) met belanghebbenden in mogelijke potentiële woningbouwlocaties. Daarin zijn geen taboes, want het college hoort ook dat de raad wil vasthouden aan de woningbouwambities. We onderzoeken waar we kansen zien, maar toetsen dat aan het onderliggende verhaal van de omgevingsvisie: niet zomaar alles kan. We zijn zuinig op onze kwaliteiten en we doen recht aan de dorpen.

Het open houden van mogelijkheden voor woningbouwontwikkeling is een belangrijke randvoorwaarde voor het behalen van onze woningbouwambitie: met de huidige planvoorraad, verkenning van locaties en verdichting in Colmschate, hebben we nog steeds een tekort van 1000 woningen tot 2040 (incl. Stadsland) in de maximale variant.

Het college hoort ook uw oproep om te streven naar zo min mogelijk planuitval. Voorzichtige nuanceringen hierbij zijn enerzijds dat we nog niet weten op welke onmogelijkheden we gaan stuiten vooraf en anderzijds dat in de 30% soms ook vertraging zit en daarmee niet perse afstel.