Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Deventer

Wechelerhoek

Ontwerpversie

11 november 2026

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding tot wijzigen van het omgevingsplan 7
1.2 Ligging besluitgebied 7
1.3 Leeswijzer 9
Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling 10
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Beschrijving ontwikkeling 12
2.2.1 Masterplan 13
2.2.2 Stedenbouwkundig plan 22
2.2.3 Uitvoering en fasering 25
2.2.4 Beeldkwaliteitsplan 25
2.3 Beschrijving huidige planologische situatie 26
2.3.1 Tijdelijk deel van het omgevingsplan 26
2.3.2 De Bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan) 26
2.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening' 27
2.3.4 Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied 30
2.3.5 Parapluherziening parkeereisen 30
2.3.6 Parapluherziening Kleinschalige Kinderopvang 30
2.3.7 Parapluherziening standplaatsen en warenmarkten (digitaal) 30
2.3.8 TAM-voorbereidingsbesluit Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen en omgevingsplanwijziging 'Ontwerpwijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Deventer - bedrijfsverzamelgebouwen en opslag- en/of garageboxen' 31
2.3.9 Gemeentelijke verordeningen 31
2.4 Beschrijving toekomstige planologische situatie 32
2.4.1 Plek in het gemeentelijke omgevingsplan 32
2.4.2 Hoofdopzet van de regels 32
2.4.3 Afdeling 17.2.1: Algemene bepalingen – Wechelerhoek 33
2.4.4 Afdeling 17.2.2: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving - Wechelerhoek 33
2.4.5 Afdeling 17.2.3: Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving - Wechelerhoek 34
2.4.6 Afdeling 17.2.4: Gebruiksactiviteiten - Wechelerhoek 34
2.4.7 Afdeling 17.2.5: Bouwactiviteiten – Wechelerhoek 35
2.4.8 Afdeling 17.2.6: Aanlegactiviteiten – Wechelerhoek 36
2.4.9 Afdeling 17.2.7: Erfgoedactiviteiten – Wechelerhoek 37
2.4.10 Afdeling 17.2.8: Sloopactiviteiten – Wechelerhoek [gereserveerd] 37
2.4.11 Afdeling 17.2.9: Milieubelastende activiteiten – Wechelerhoek [gereserveerd] 37
2.4.12 Afdeling 17.2.10 Beheer en onderhoud – Wechelerhoek 37
2.4.13 Afdeling 17.2.11: Financiële bepalingen – Wechelerhoek 37
2.4.14 Afdeling 17.2.12: Overgangsrecht – Wechelerhoek 37
Hoofdstuk 3 Participatie 38
3.1 Inleiding 38
3.1.1 Participatiebeleid 38

3.2 Participatie omgeving 38
3.2.1. Participatie omgevingsprogramma en masterplan 38
3.2.2. Participatie omgevingsplanwijziging 38
3.2.3. Gebiedscafés juni 2026 in De Lindeboom in Schalkhaar 39
3.2.4. Gebiedscafés september 2026 in De Lindeboom in Schalkhaar 39
3.3 Bestuurlijk vooroverleg 40
Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving 41
4.1 Rijksbeleid 41
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels van het Rijk 41
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking 42
4.1.3 Programma Woningbouw 2022-2026 44
4.2 Provinciaal beleid 45
4.2.1 Provinciale omgevingsverordening 45
4.2.2 Provinciale omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar' [ontwerp] 49
4.2.3 Provinciale Volkshuisvestingsprogramma 2026 [ontwerp] 51
4.3 Regionaal beleid 52
4.3.1 Regionale Energiestrategie (RES) 52
4.3.2 RES West-Overijssel 52
4.3.3 Actualisatie Woondeal West-Overijssel: Wonen met Kwaliteit 52
4.4 Gemeentelijk beleid 53
4.4.1 Omgevingsvisie Deventer 53
4.4.2 Omgevingsprogramma Wechelerhoek Deventer 55
4.4.3 Woonvisie Deventer 2024 56
4.4.4 Groenbeleidsplan 57
4.4.5 Biodiversiteitsplan 2025-2035 59
4.4.6 [Ontwerp]-omgevingsprogramma Groenblauwe Hoofdstructuur Deventer 59
4.4.7 Speelruimteplan Deventer 2023-2033 60
4.4.8 Omgevingsprogramma wegencategorisering Deventer 61
4.4.9 Beleid Visie op Hoger bouwen 63
Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving 64
5.1 Ruimtelijke inpassing 64
5.1.1 Landschappelijke waarden 64
5.1.2 Cultuurhistorische waarden 64
5.2 Beschermen van de gezondheid 66
5.2.1 Wettelijk kader 66
5.2.2 Beoordeling 66
5.2.3 Conclusie 66
5.3 Milieueffectrapportage 66
5.3.1 Kader 67
5.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 67
5.3.3 Conclusie 69
5.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan 69

5.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen 70
5.4.1 Wettelijk kader 70
5.4.2 Geluidbeleid gemeente Deventer 70
5.4.3 Beoordeling 71
5.4.4 Conclusie 72
5.4.5 Uitgangspunten omgevingsplan 72
5.5 Geluid door activiteiten 72
5.5.1 Wettelijk kader 73
5.5.2 Beoordeling 73
5.5.3 Conclusie 74
5.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan 74
5.6 Kwaliteit van de buitenlucht 74
5.6.1 Wettelijk kader 74
5.6.2 Beoordeling 75
5.6.3 Conclusie 76
5.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan 76
5.7 Geur 76
5.7.1 Wettelijk kader 76
5.7.2 Beoordeling 77
5.7.3 Conclusie 78
5.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan 78
5.8 Bodemkwaliteit 78
5.8.1 Wettelijk kader 78
5.8.2 Beoordeling 79
5.8.3 Conclusie 80
5.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan 80
5.9 Omgevingsveiligheid 80
5.9.1 Wettelijk kader 80
5.9.2 Beoordeling 81
5.9.3 Conclusie 84
5.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan 85
5.10 Natuur: soortenbescherming 85
5.10.1 Wettelijk kader 85
5.10.2 Quickscan flora en fauna 85
5.10.3 Nader onderzoek flora en fauna 87
5.10.4 Conclusie 87
5.10.5 Uitgangspunten omgevingsplan 87
5.11 Natuur: gebiedsbescherming 87
5.11.1 Wettelijk kader 87
5.11.2 Beoordeling 88
5.11.3 Conclusie 89
5.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan 89

5.12 Archeologie 89
5.12.1 Wettelijk kader 89
5.12.2 Beoordeling 90
5.12.3 Conclusie 91
5.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan 91
5.13 Trillingen 91
5.13.1 Wettelijk kader 91
5.13.2 Beoordeling 91
5.13.3 Conclusie 92
5.13.4 Uitgangspunten omgevingsplan 92
5.14 Ontplofbare oorlogsresten 92
5.14.1 Wettelijk kader 92
5.14.2 Beoordeling 92
5.14.3 Conclusie 95
5.14.4 Uitgangspunten omgevingsplan 95
5.15 Spuitzonering 95
5.15.1 Wettelijk kader 95
5.15.2 Beoordeling 95
5.15.3 Conclusie 96
5.15.4 Uitgangspunten omgevingsplan 96
5.16 Kabels en leidingen 96
5.16.1 Wettelijk kader 96
5.16.2 Beoordeling 96
5.16.3 Conclusie 96
5.16.4 Uitgangspunten omgevingsplan 96
5.17 Water en watersystemen 96
5.17.1 Wettelijk kader 96
5.17.2 Beoordeling 96
5.17.3 Conclusie 100
5.17.4 Uitgangspunten omgevingsplan 100
5.18 Wegen, verkeer en parkeren 100
5.18.1 Wettelijk kader 100
5.18.2 Verkeerseffecten ontwikkeling Wechelerhoek 101
5.18.3 Conclusie 103
5.18.4 Uitgangspunten omgevingsplan 103
5.19 Inrichting buitenruimte 103
5.19.1 Wettelijk kader 103
5.19.2 Beoordeling 104
5.19.3 Conclusie 104
5.19.4 Uitgangspunten omgevingsplan 104
Hoofdstuk 6 Beperkingengebieden 105
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid 106

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid 106
7.1.1 Kaders 106
7.1.2 Beoordeling 106
7.1.3 Conclusie 109
7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan 109
7.2 Vergunningen en handhaving 109
7.2.1 Kaders 109
7.2.2 Beoordeling 109
7.2.3 Uitgangspunten omgevingsplan 109
Hoofdstuk 8 Juridische aspecten 110
8.1 Planregels 110
8.2 Artikelsgewijze toelichting 110
Hoofdstuk 9 Belangenafweging en conclusie 111
9.1 Kader 111
9.2 Afweging 111

Bijlagen bij de motivering

Bijlage 1 Masterplan Wechelerhoek 'Tuinstad van de 21ste eeuw', gemeente Deventer, december 2025
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek omgevingsplanwijziging Wechelerhoek, KuiperCompagnons, 20 oktober 2026
Bijlage 3 Het verkeerseffect van Wechelerhoek op het omliggend wegennet - Actualisatie effect woningbouw Wechelerhoek, Goudappel, 30 oktober 2026
Bijlage 4 Geuronderzoek crematorium Steenbrugge in verband met nieuwbouw binnen een straal van 100 meter, Olfasense B.V., juli 2025
Bijlage 5 Samenvatting milieukundige bodemonderzoeken Wechelerhoek te Deventer, RSK Netherlands, 21 mei 2026
Bijlage 6 Kwantitatieve risicoberekening buisleidingen Masterplan Wechelerhoek, Deventer, Oostkracht10, 5 maart 2026
Bijlage 7 Quickscan flora en fauna Wechelerhoek Deventer, RSK Netherlands, 10 september 2026
Bijlage 8 Nader ecologisch onderzoek (PM)
Bijlage 9 Stikstofdepositieonderzoek Wechelerhoek Deventer, De Roever Omgevingsadvies, 30 oktober 2026
Bijlage 10 Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten, T&A Survey B.V., 21 juli 2023
Bijlage 11 Protocol veilig werken met handboringen binnen OO verdacht gebied, Koekkoek Projectmanagement BV, 13 februari 2026
Bijlage 12 Passende beoordeling effect Natura 2000-gebied Wechelerhoek Deventer, De Roever Omgevingsadvies, 30 oktober 2026
Bijlage 13 Weging van het waterbelang – Wechelerhoek Deventer, SWECO, concept 2, oktober 2026
Bijlage 14 Rapport van de taxatie anoniem
Bijlage 15 Waarderingsoverzicht
Bijlage 16 Overzicht plankosten en kosten van voorbereiding en toezicht op de uitvoering
Bijlage 17 Beeldkwaliteitsplan Wechelerhoek, Karres en Brands, oktober 2026 (concept)
Bijlage 18 Oplegnotitie bij verkeersonderzoek Wechelerhoek, oktober 2026

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot wijzigen van het omgevingsplan

In de gemeente Deventer is sprake van een hoge druk op de woningmarkt. De gemeente wil de komende jaren een substantiële bijdrage leveren aan het vergroten van de woningvoorraad, gericht op betaalbare woningen. Om deze opgave te realiseren is het proces ‘Deventer Bouwt’ gestart. Vervolgens is opdracht gegeven om de ontwikkeling verder uit te werken in een omgevingsprogramma. In 2021 is op een aantal percelen in Wechelerhoek een voorkeursrecht gevestigd. Hiermee wil de gemeente grondspeculatie voorkomen en de regie op de gebiedsontwikkeling behouden. In 2023 is de locatie opnieuw onderzocht op geschiktheid als woningbouwlocatie binnen de zachte planvoorraad. Op basis hiervan is geconcludeerd dat Wechelerhoek kansrijk is voor verdere ontwikkeling. Deze verkenning is door het college vastgesteld.

Het omgevingsprogramma Wechelerhoek is op 17 september 2024 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Deventer. Dit programma bevat de globale kaders voor de ontwikkeling van het gebied. Het gaat om de realisatie van circa 1.200 tot 1.600 woningen. Daarnaast zijn ook maatschappelijke en economische ambities in het programma opgenomen. Met de vaststelling is het voorkeursrecht verlengd tot en met september 2027 en is de woningbouwopgave toegevoegd aan de planvoorraad.

Op basis van het omgevingsprogramma is het stedenbouwkundig masterplan verder uitgewerkt. In december 2025 is het stedenbouwkundig masterplan ‘Wechelerhoek, tuinstad van de 21ste eeuw’ vastgesteld door de gemeenteraad van Deventer. Dit masterplan vormt de basis voor de voorliggende wijziging van het omgevingsplan en is opgenomen als **bijlage 1** bij deze motivering.

Met deze wijziging van het omgevingsplan maakt de gemeente Deventer de ontwikkeling van de nieuwe wijk Wechelerhoek in juridisch-planologisch opzicht mogelijk. De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van maximaal 1.600 woningen en verschillende maatschappelijke en commerciële voorzieningen. De nieuwe wijk Wechelerhoek is gelegen aan de noordoostzijde van de stad, ten noorden van Schalkhaar en ten oosten van de nieuwe wijk Steenbrugge, waar in totaal 1.200 woningen worden gerealiseerd en waarvan inmiddels 800 woningen zijn gerealiseerd.

Ter plaatse van de projectlocatie geldt totdat de voorliggende wijziging van het omgevingsplan in werking is getreden, het bestemmingsplan ‘Buitengebied Deventer, 1e herziening’, dat per 1 januari 2024 automatisch onderdeel is geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Deventer. De ontwikkeling Wechelerhoek past niet binnen de toegestane activiteiten van dit omgevingsplan van de gemeente Deventer. Een wijziging van het omgevingsplan is daarom nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in de gemeente Deventer. Deventer is een gemeente in de Nederlandse provincie Overijssel, in de landstreek Salland. Op afbeelding 1.1 is het besluitgebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: het besluitgebied Wechelerhoek.

Het besluitgebied is gelegen ten noorden van de stad Deventer en het dorp Schalkhaar, dat één van de vijf dorpen is binnen de gemeente Deventer. Aan westzijde ligt de nieuwe woonwijk Steenbrugge.


Afbeelding 1.2: het besluitgebied Wechelerhoek in vogelvlucht

Het besluitgebied wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden. Binnen het besluitgebied zijn drie agrarische bedrijven gevestigd: een geitenhouderij, een varkenshouderij en een rundveehouderij. Ten noorden van het besluitgebied ligt het bosgebied Wechelerveld. Op afbeelding 1.3 is het besluitgebied in de regio afgebeeld.



Afbeelding 1.3: het besluitgebied in de regio.

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bij de wijziging van het omgevingsplan bestaat uit 10 hoofdstukken. Na de inleiding volgt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het participatieproces beschreven. In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling aan het beleidskader getoetst.

In hoofdstuk 5 worden alle andere relevante aspecten van de fysieke leefomgeving behandeld. Hoofdstuk 6 betreft de beperkingsgebieden en hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid. Ten slotte worden in hoofdstuk 8 de juridische aspecten behandeld en in hoofdstuk 9 de belangenafweging en conclusie.

Hoofdstuk 2 Beschrijving ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied Wechelerhoek is gelegen ten noorden van Schalkhaar, gemeente Deventer. Het besluitgebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische bedrijfsgronden behorende bij drie boerderijen (inclusief bedrijfswoningen):

- Geitenhouderij aan de Raalterweg 8;
- Varkenshouderij aan de Wechelerweg 56B;
- Rundveehouderij/melkveehouderij aan de Wechelerweg 56C.

Op de afbeeldingen 2.1 tot en met 2.5 zijn foto's van het besluitgebied en de bestaande boerderijen weergegeven.



Afbeelding 2.1: het besluitgebied gezien vanaf de Raalterweg.



Afbeelding 2.2: het besluitgebied met de geitenhouderij gezien vanaf de Raalterweg en in 3D.



Afbeelding 2.3: het besluitgebied gezien vanaf de Kon. Wilheminalaan en de Frieswijkerweg/Wechelerweg.



Afbeelding 2.4: de varkenshouderij gezien vanaf de Wechelerweg en in 3D.



Afbeelding 2.5: de rundveehouderij vanaf de Wechelerweg en in 3D.

Het landschap ter plaatse van Wechelerhoek bestaat uit een lager gelegen deel met rechte lijnen langs de Zandwetering, in het centrale deel uit wat hoger gelegen essen met blokvormige verkaveling en aan de noordzijde van het Wechelerveld. Aan de oostzijde, langs de Frieswijkerweg is het AZC Schalkhaar gelegen.

In het besluitgebied is aan de zuidrand de Zandwetering (waterloop) gelegen. De Zandwetering is een grotendeels gegraven watergang die zijn begin heeft in het gebied Gooiermars ten oosten van de stad Deventer en na dertig kilometer via de stad Deventer en de dorpen Diepenveen, Olst, Wijhe en Windesheim eindigt in Zwolle. De belangrijkste functie van de Zandwetering is, naast waterafvoer en waterberging, het in stand houden van de natuurwaarden in het water en aan de oevers en verder het bieden van kleinschalige recreatiemogelijkheden. Op afbeelding 2.6 is de Zandwetering afgebeeld.



Afbeelding 2.6: de waterloop de Zandwetering (wit omlijnd).

Ten noorden ligt het bosgebied het Wechelerveld. Het Wechelerveld is een natuur- en recreatiegebied van bijna 50 hectare met bos- en heidevelden, dat vroeger dienstdeed als militair oefenterrein van het Ministerie van Oorlog en later Defensie tussen 1861 en 2003. Tegenwoordig is het een populair wandel- en hondenlosloopgebied, met goed begaanbare paden, een fietspad langs

de Wechelerweg en twee ruime parkeerplaatsen. In het gebied liggen een klein vennetje en enkele slootjes voor dieren en recreatie. De kwaliteiten van dit bosgebied zijn betrokken bij de visievorming voor Wechelerhoek. Op afbeelding 2.7 is het Wechelerveld afgebeeld.



Afbeelding 2.7: het Wechelerveld (wit omlijnd).

Ten westen van het besluitgebied is de woonwijk Steenbrugge gelegen. Steenbrugge is een nieuwe, nog in aanbouw zijnde woonwijk in Deventer, gelegen aan de noordzijde van de stad. De wijk bestaat uit verschillende buurtgebieden waaronder Steenbrugge Dorp, de Buurtschappen, Zwermdorp en Zandweteringpark. Momenteel zijn er 800 woningen gebouwd, en er worden nog ongeveer 400 nieuwe woningen bijgebouwd. De wijken Steenbrugge en Wechelerhoek worden beide begrensd door de provinciale weg Raalterweg, de N766. Op afbeelding 2.8 is de wijk Steenbrugge vanaf de Raalterweg afgebeeld.



Afbeelding 2.8: de wijk Steenbrugge met de begraafplaats (wit omlijnd).

Ten oosten van het besluitgebied is AZC Schalkhaar gelegen. AZC Schalkhaar is een asielzoekerscentrum dat sinds begin jaren ‘1990 in gebruik is. Het is gevestigd inde voormalige Westenbergkazerne, net buiten Schalkhaar, en biedt zowel reguliere opvang als een intensief begeleidende opvang (ibo).

2.2 Beschrijving ontwikkeling

Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling van de nieuwe wijk Wechelerhoek mogelijk gemaakt. De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van maximaal 1.600 woningen en

voorzieningen in een tuinstad-concept. Ten behoeve van de nieuwe woonwijk wordt ook nieuwe infrastructuur, groen en natuur aangelegd.

*In december 2025 is het stedenbouwkundig Masterplan Wechelerhoek 'Tuinstad van de 21ste eeuw' opgesteld. Dit masterplan is toegevoegd als **bijlage 1**. Hierna wordt de projectontwikkeling op basis van het masterplan nader beschreven. Parallel aan het voorbereiden van de omgevingsplanwijzigingsprocedure wordt het stedenbouwkundig masterplan verder uitgewerkt naar een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.*

2.2.1 Masterplan

Onderstaand worden de visie en uitgangspunten uit het Masterplan 'Tuinstad van de 21ste eeuw; weergegeven. Daarna wordt in paragraaf 2.2.2 beschreven hoe Wechelerhoek op basis van deze visie en uitgangspunten wordt vormgegeven, waarvoor ook regels in de wijziging van het omgevingsplan zijn opgenomen.

2.2.1.1 Wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde masterplan

Nadat het Masterplan in december 2025 is vastgesteld, is gestart met het opstellen van de omgevingsplanwijziging. Parallel daaraan is gewerkt aan de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan (en inrichtingsplan en BKP). Er zijn inmiddels diverse wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het vastgestelde masterplan. Belangrijke wijzigingen in het stedenbouwkundig plan ten opzichte van het masterplan zijn de volgende:

- Fietsrouting richting Schalkhaar is gebundeld, één route in plaats van twee fietsroutes ten behoeve van minder impact op landschappelijk karakter;
- De parkeerhub verkleurt meer richting parkeergarage. De parkeergarage krijgt centralere positie in plan ten behoeve van dubbelgebruik voorzieningen en woningen.
- Horeca is nu ook mogelijk gemaakt in de parkzone in het hart van het gebied;
- Autoverbinding parallel aan HD-gasleiding heeft nu een knik voor betere landschappelijke inpassing;
- Hierdoor verkleuren in het stedenbouwkundig plan enkele bouwvelden van Eigentijdse enken naar Sallandse velden en vice versa;
- Programmatisch is het zoekgebied voor perifere detailhandel geschrapt en omgevormd naar ruimte voor een sportschool;
- Oriëntatie van voorzieningenclusters is soms iets gewijzigd om beter op het landschap en de bebouwing te kunnen reageren;
- Oostelijke plangebied (grond Stichting IJssellandschap) is in deze omgevingsplanwijziging niet meer meegenomen als ontwikkellocatie;
- Oost-west fietsverbinding is minder glooiend aangelegd voor verbeterde efficiëntie fietsverkeer.
- Verbreden profielen en vergroten woonvelden ten behoeve van faciliteren warmtenet en overige ondergrondse infra.

In de voorliggende omgevingsplanwijziging is uiteraard uitgegaan van de meest recente, actuele inzichten en keuzes. De tekst hieronder wordt volledigheidshalve gebaseerd op het vastgestelde masterplan.

2.2.1.2 Verhouding tot Schalkhaar

De ontwikkeling van Wechelerhoek draait om meer dan woningbouw alleen. Wechelerhoek vormt een nieuwe stedelijke woonomgeving aan de noordoostzijde van Deventer, die zorgvuldig wordt ingepast in het bestaande landschap en de omgeving. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de ligging van Wechelerhoek ten opzichte van de stad Deventer en het dorp Schalkhaar. De ontwikkeling moet bijdragen aan de woningbouwopgave en de groei van Deventer, zonder afbreuk te doen aan de identiteit, leefkwaliteit en ruimtelijke karakteristiek van Schalkhaar.

De relatie met Schalkhaar vormt daarom een belangrijk uitgangspunt bij de ontwikkeling van Wechelerhoek. Schalkhaar heeft een duidelijk dorps karakter en wordt omgeven door een groene landschappelijke structuur. Aan de noordzijde wordt deze structuur onder meer gevormd door de Zandweteringzone. Deze zone wordt gerespecteerd en versterkt als landschappelijke buffer tussen

Schalkhaar en Wechelerhoek. Tegelijkertijd wordt Wechelerhoek zorgvuldig in het landschap ingepast en ontstaat ruimte voor nieuwe groene verbindingen tussen de Zandwetringzone en het Wechelerveld en fietsverbindingen tussen Schalkhaar en Wechelerhoek.

Ook programmatisch wordt rekening gehouden met de relatie tussen beide gebieden. Het voorzieningenniveau van Wechelerhoek wordt afgestemd op en vormt een aanvulling op de voorzieningen in Schalkhaar. Goede en aantrekkelijke fietsverbindingen tussen het dorp en Wechelerhoek maken het bovendien mogelijk en aantrekkelijk voor inwoners van Wechelerhoek om voor dagelijkse voorzieningen gebruik te maken van het bestaande aanbod in Schalkhaar. Daarmee wordt ingezet op complementariteit in plaats van het creëren van twee los van elkaar functionerende woongebieden.

Daarnaast draagt de verkeersstructuur bij aan deze uitgangspunten. De hoofdontsluiting van Wechelerhoek wordt in belangrijke mate georiënteerd op de Raalterweg, zodat het autoverkeer door Schalkhaar zoveel mogelijk wordt beperkt en invulling wordt gegeven aan het STOMP-principe. Tegelijkertijd wordt ingezet op goede verbindingen voor voetgangers en fietsers tussen Wechelerhoek, Schalkhaar en de omliggende gebieden. De Raalterweg is nu nog een provinciale weg maar wordt binnenkort een gemeenteweg, passend bij de ontwikkelingen in Steenbrugge en de beoogde ontwikkeling in de Wechelerhoek.

De ruimtelijke opbouw van Wechelerhoek sluit eveneens aan op de karakteristiek van de omgeving. De bouwhoogte en bebouwingsdichtheid worden zorgvuldig afgestemd op de ligging ten opzichte van Schalkhaar en het omliggende landschap. Daarbij wordt uitgegaan van een geleidelijke opbouw vanuit het dorp, met lagere bebouwing langs de Zandwetering en overwegend bebouwing van drie tot vijf bouwlagen in de overige delen van Wechelerhoek. Op enkele daarvoor geschikte locaties kan incidenteel hogere bebouwing van vijf tot zeven bouwlagen worden toegepast.

Vanuit deze uitgangspunten wordt Wechelerhoek ontwikkeld als een nieuwe woonomgeving die onderdeel wordt van Deventer, maar tegelijkertijd zorgvuldig aansluit op Schalkhaar en het omliggende landschap. De bescherming en versterking van de identiteit, leefkwaliteit en ruimtelijke karakteristiek van Schalkhaar vormen daarbij een terugkerend uitgangspunt in de verdere uitwerking van het plan. Dit komt niet alleen tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet, maar wordt ook vastgelegd in de regels van het omgevingsplan en de beeldkwaliteitskaders.

2.2.1.3 Vier ambities voor Wechelerhoek

Vitaal landschap

Het Sallandse landschap vormt de basis voor de ontwikkeling van Wechelerhoek. De hoogteverschillen, bodem en de landschappelijke structuur geven richting aan de verkaveling en zorgen voor een natuurinclusieve wijk waar ruimte geboden wordt aan biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie. Dit vertaalt zich in de volgende ambities en ontwerpprincipes:

- Bodem als vertrekpunt: het plan Wechelerhoek maakt gebruik van de aanwezige hoogteverschillen. De kwaliteiten van de bodem worden versterkt en zichtbaar gemaakt, waarbij de bodem dient als uitgangspunt voor het creëren van verschillende woonsferen, zoals open, waterrijke en bosrijke gebieden, evenals zones voor landbouw en agrarische productie.
- Een voedend landschap: het gebied wordt klimaatadaptief en toekomstbestendig ingericht, met een gescheiden stelsel waarbij hemelwater bovengronds wordt afgevoerd naar infiltratie- en bergingsvoorzieningen om de sponswerking van de bodem te behouden. Daarnaast wordt de 3-30-300 regel gehanteerd. Dit houdt in dat vanuit elke woning minstens drie bomen zichtbaar zijn, elke buurt minstens 30% boomkroonbedekking bevat en elke woning toegang heeft tot een groene buitenruimte binnen een afstand van 300 meter. Ten slotte wordt verharding zo veel mogelijk geminimaliseerd en wordt er ruimte geboden aan natuurinclusieve landbouw.
- Recreatie & biodiversiteit hand in hand: De ambitie voor Wechelerhoek is om de groenste en meest biodiverse wijk van Deventer te realiseren waarin natuur en groen de belangrijkste kwaliteit vormen voor wonen en werken. In Wechelerhoek worden mens en natuur dichter bij elkaar gebracht door het behoud en de versterking van de bestaande groenstructuren. Ook wordt het Zandweteringgebied gereserveerd voor natuurinclusieve landbouw en tevens ingericht als natte ecologische zone met waterbergende functie. Deze zone fungeert tevens als een duidelijke landschappelijke buffer richting het omliggende landschap. Daarnaast wordt

ook ingezet op het ontwikkelen van ecologische noord-zuidverbindingen langs de Frieswijkerweg en Raalterweg en een zorgvuldige aansluiting richting het heideveld.
- Geleidelijke overgang stad-landschap-stad: de bebouwing wordt zodanig opgebouwd dat deze aansluit op het omliggende landschap en de bestaande omgeving. Daarbij is in het bijzonder aandacht voor de overgang naar Schalkhaar en voor de landschappelijke relatie met de Zandweteringzone. Hiermee wordt een zachte overgang gerealiseerd tussen het dorp, De Wechelerhoek en het omliggende landschap.

Hechte gemeenschap
Het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk Wechelerhoek richt zich op ontmoeting en verbinding. Dit betekent dat speel- en ontmoetingsplekken en voorzieningen nabij de woningen worden gebouwd. Hiermee faciliteren we een diverse en zorgzame gemeenschap. Ook wordt nadrukkelijk aangesloten op bestaande sociale en ruimtelijke structuren van Schalkhaar, Steenbrugge en de wijk Keizerslanden. Concreet vertaalt dit zich in de volgende ambities en ontwerpprincipes:
- Een eigen Wechelse identiteit: Wechelerhoek wordt ingericht als uniek en herkenbaar gebied met een sterke eigen identiteit die verbonden is met de omgeving.
- Samen samenleven: In de wijk wordt écht samen geleefd. De openbare ruimte wordt daarom ontworpen gericht op ontmoeting en sociale cohesie in de openbare ruimte, routing en bebouwing. Ook worden verschillende voorzieningen gerealiseerd, waaronder een buurtcentrum en speelvoorzieningen, die voor elk kind van de wijk te voet bereikbaar zijn.
- Voor iedereen is plek: De wijk zet zich in op een plek voor iedereen, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt in (sociale) bebouwing en architectuur. Het woonprogramma is gemengd en bied ruimte voor alle levensfasen, van starters tot senioren. Er wordt, indien mogelijk geëxperimenteerd met diverse woonvormen, waarbij sociaal-, midden- en dure woningen met elkaar worden gemengd om segregatie tegen te gaan.

Gezonde verstedelijking
In Wechelerhoek krijgen fietsers en voetgangers voorrang en zijn voorzieningen op loop- en fietsafstand bereikbaar. Ook wordt de openbaar vervoersverbinding met de omgeving geoptimaliseerd. Op deze manier wordt gezonde mobiliteit gestimuleerd en zijn de wijk, stad en het landschap optimaal met elkaar verbonden. De wijk maakt onderdeel uit van de stedelijke ontwikkeling van Deventer, maar blijft tegelijkertijd sterk verweven met het omliggende landschap en de nabijgelegen dorpen. Om te bouwen aan een gezonde verstedelijking in Wechelerhoek zijn de volgende ambities en ontwerpprincipes geformuleerd:
- Gezonde mobiliteit: om langzaam verkeer voorrang te geven en het gebruik van openbaar vervoer te stimuleren wordt Wechelerhoek autoluw ingericht en busverbindingen slim ingezet. Daarnaast wordt het recreatief netwerk voor wandelen, fietsen vergroot en aangesloten op de zuidelijke groenstrook van de Zandweteringzone en het noordelijke Wechelerveld.
- Blijven doorontwikkelen: Wechelerhoek blijft zich doorontwikkelen. Hierom wordt ook ruimte gereserveerd, voor het ‘onverwachte’. Dit betekent dat na de realisatie van iedere fase het gebied als functioneel wordt ervaren, waarbij ruimte wordt gereserveerd voor toekomstige initiatieven. Grotere groenstructuren worden bovendien in vroege fases aangelegd, gelijktijdig met bovenwijkse voorzieningen, indien mogelijk.
- Voorzieningen dichtbij: er wordt ingezet op een breed aanbod aan voorzieningen, zoals scholen, een gezondheidscentrum, (kleinschalige) horeca en een gemakswinkel. Deze voorzieningen vormen een aanvulling op de naburige buurtcentra en zijn gelegen langs logische en veilige routes. Op deze manier dragen ze bij aan de ruimtelijke samenhang die tevens is verbonden met de wijk Keizerslanden en het dorp Schalkhaar.

Duurzame economie
De ontwikkeling Wechelerhoek biedt ruimte aan lokaal werken, ondernemen, circulaire initiatieven en biobased bouw. Zowel landbouw als lokale productie worden verweven met de woningen, waardoor de wijk economisch toekomstbestendig is. Om dit te realiseren gelden de volgende ontwerpprincipes en ambities:
- Ruimte voor werk: in Wechelerhoek wordt ondernemerschap gestimuleerd en is er aandacht voor werken aan huis. Daarnaast vormt de wijk de proeftuin voor de circulaire economie en wordt er ruimte geboden aan gemeenschappelijke werkplekken.
- Lokale productie: er wordt ruimte gereserveerd voor natuurinclusieve landbouw in het gebied, waardoor er een sterke relatie tussen wonen en lokale landbouw ontstaat. De vormen van landbouw variëren tussen landbouw en kassen, voedselproductie en pluktuinen.

- Duurzaam bouwen & verbruiken: Wechelerhoek wordt de meest ‘state of art’ duurzaam gebouwde wijk van Deventer. Dit houdt in dat de woningen zeer energiezuinig worden gebouwd en energie lokaal, op buurtniveau wordt opgewerkt dankzij een duurzaam warmte- en energiesysteem.

2.2.1.4 Programma

Op basis van drie ontwikkelmodellen is het stedenbouwkundig masterplan opgesteld. Dit masterplan vormt de basis voor de stedenbouwkundig plan, dat parallel aan de omgevingsplanprocedure wordt uitgewerkt. Het masterplan beschrijft de volgende kernprincipes voor ‘Wechelerhoek - tuinstad van de 21ste eeuw’:

1. De bebouwing volgt bodem & landschap;
2. Heldere clusters in het landschap;
3. Logische gradiënt dichtheid & ontspannenheid;
4. Binnen en buiten sterk verweven;
5. Bouwen aan gemeenschappen;
6. Ruimte voor voorzieningen & werken;
7. Parkeren uit zicht, fietser & voetganger vieren;
8. Actief landschap.

Op basis van deze kernprincipes is het raamwerk voor het masterplan opgesteld (zie afbeelding 2.9). Dit raamwerk volgt de leidraad voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. De belangrijkste contouren, structuren hoofdontsluitingen en positionering van de woonmilieus zijn hierin vastgelegd. Tegelijkertijd wordt ruimte geboden om flexibel te ontwikkelen. Binnen deze kaders kunnen namelijk buurten, erven en gebouwen in de toekomst worden aangepast aan nieuwe inzichten, behoeften en initiatieven.



Afbeelding 2.9: landschappelijk raamwerk voor Wechelerhoek (bron: Masterplan).

Wonen

In Wechelerhoek komen drie onderscheidende woonmilieus samen, elk met een eigen sfeer en identiteit. In het Wechelerbos staat wonen in het groen centraal, terwijl de Eigentijdse Enken een meer stedelijk en dynamisch woonmilieu bieden. In de Sallandse Velden draait het juist om ruimte en ontspanning, met wonen aan het open, weidse landschap. In totaal worden maximaal 1.600 woningen gebouwd. In het masterplan is opgenomen dat op de gronden van Stichting IJsselland (rechts, aan de Frieswijkerweg) woningen zijn geprogrammeerd. In de nadere uitwerking is er echter voor gekozen

om deze gronden vooralsnog hun agrarische functie te laten behouden. Het omgevingsplan maakt maximaal 1525 woningen mogelijk op de te ontwikkelen gronden en twee woningen (waarvan één bestaande) op het kavel van de voormalige varkenshouderij. In totaal maakt deze omgevingsplanwijziging dus 1527 woningen mogelijk (waarvan één bestaande).

Wonen in Wechelerbos
Ten zuiden van het Wechelerveld, aan de bosrand, zijn de woningen ruim in het groen gelegen. Hier is het beschut en intiem tussen de bomen wonen. Er is een geleidelijke overgang van het bos naar het open veld. Erfafscheidingen en parkeeroplossingen en de ontsluitingsstructuur worden afgestemd op de bosrijke omgeving.

Wonen in Eigentijdse Enken
Op de hogere en drogere delen liggen compacte woonblokken. Hier woon je dichter bij elkaar, met een duidelijke samenhang en structuur. Hier zijn de straten levendig en de binnentuinen rustig. erfafscheidingen, parkeeroplossingen en de ontsluitingsstructuur worden afgestemd op het woonmilieu van de Eigentijdse Enk.

Wonen in de Sallandse Velden
In de lagere delen bij de Zandwetering is het wonen meer verweven met het water en het landschap van de Zandwetering. Erfafscheidingen, parkeeroplossingen en de ontsluitingsstructuur worden afgestemd op het woonmilieu van de Sallandse Velden.

Woningvoorraad
Voor Wechelerhoek wordt ingezet op een evenwichtige en diverse woningvoorraad, bestaande uit circa 60-70 % grondgebonden woningen en 30-40% appartementen.

De beoogde verdeling naar doelgroep en woningcategorieën is voor Wechelerhoek als geheel:
- Minimaal 30% sociale huurwoningen;
- Minimaal 40% middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen;
- Maximaal 30% ‘overige’ woningen, dus niet zijnde sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Dit is ook juridisch geborgd in de regels van het omgevingsplan, waarbij voor het westelijke deel (veld 1) en het oostelijke deel (veld 2) nadere percentages met een bandbreedte zijn gegeven; voor Wechelerhoek als geheel gelden de bovengenoemde percentages wel als hard.

De wijk richt zich bewust op het bouwen naar de menselijke maat. Dit betekent dat de meeste bebouwing een maximale hoogte van 17,5 m (vijf bouwlagen) in de zone Eigentijdse Enken of 24,5 m (zeven bouwlagen) in de zone Boswonen heeft, met mogelijk af en toe een hoogteaccent van maximaal 24,5 m (zeven bouwlagen) in de zone Eigentijdse enken. Waar en onder welke voorwaarden deze hoogteaccenten zijn toegestaan, is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

De opbouw in bouwhoogte zorgt voor herkenbaarheid, overzichtelijkheid en een prettige schaal voor bewoners en bezoekers. In de Sallandse velden is de opzet kleinschaliger en rustiger, met overwegend laagbouw tot maximaal 10,5 m (drie bouwlagen), waardoor een natuurlijke overgang van stad naar landschap ontstaat en de menselijke maat overal leidend blijft.

Voorzieningen
Op basis van het stedenbouwkundig masterplan *‘Wechelerhoek, tuinstad van de 21e eeuw’* wordt Wechelerhoek ontwikkeld als een nieuwe woonwijk met een passend en divers aanbod aan voorzieningen. Het voorzieningenaanbod van Wechelerhoek is daarbij complementair aan het bestaande aanbod in Schalkhaar en Keizerslanden. Door de voorzieningen en de verbindingen tussen de gebieden goed op elkaar af te stemmen, ontstaat een samenhangend voorzieningenaanbod voor de inwoners van Wechelerhoek en de omliggende gebieden. De voorzieningen worden verdeeld over drie clusters: het Westererf, het Noordererf en het Oostererf. Elk cluster heeft een eigen karakter en functie. Samen vormen zij een samenhangend netwerk van voorzieningen voor de wijk en haar omgeving. Bij de inrichting van de wijk wordt aangesloten bij de gemeentelijke ambitie om minimaal 30% groen te realiseren. Daarnaast wordt minimaal 5% van het gebied ingericht als speelruimte. Ook wordt rekening gehouden met verschillende doelgroepen. Zo wordt een deel van het woningaanbod geschikt gemaakt voor ouderen en wordt gestreefd naar een

evenwichtige verdeling van sociale, middeldure en duurdere woningen. Binnen de wijk is ruimte voor een mix van maatschappelijke, commerciële en dagelijkse voorzieningen. Gedacht wordt aan onderwijsvoorzieningen, kinderopvang, een gezondheidscentrum, sportvoorzieningen, een buurtvoorziening en kleinschalige commerciële functies. Hiermee wordt voorzien in de dagelijkse behoeften van bewoners en wordt een levendige en toekomstbestendige wijk gerealiseerd.

Noordererf
Het Noordererf ligt aan de bosrand en richt zich vooral op voorzieningen voor jonge kinderen. Door de ligging nabij het bos ontstaat een aantrekkelijke omgeving voor spelen, bewegen en leren. In dit cluster worden een basisschool, een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang gerealiseerd.

Westererf
Het Westererf vormt het centrale voorzieningencluster van Wechelerhoek. Hier komen voorzieningen met een bovenwijkse functie. Gedacht wordt aan een middelbare school, een gezondheidscentrum, een gemakswinkel en een mobiliteitshub. Door de goede aansluiting op het openbaar vervoer en de hoofdontsluitingswegen is dit cluster goed bereikbaar voor bewoners en bezoekers. In het omgevingsplan is dit cluster onderverdeeld in twee verschillende deelgebieden (gebiedstypen ‘Voorzieningencluster’ en ‘Dynamisch woongebied’); in het één zijn naast voorzieningen ook woningen toegestaan en in het ander niet.

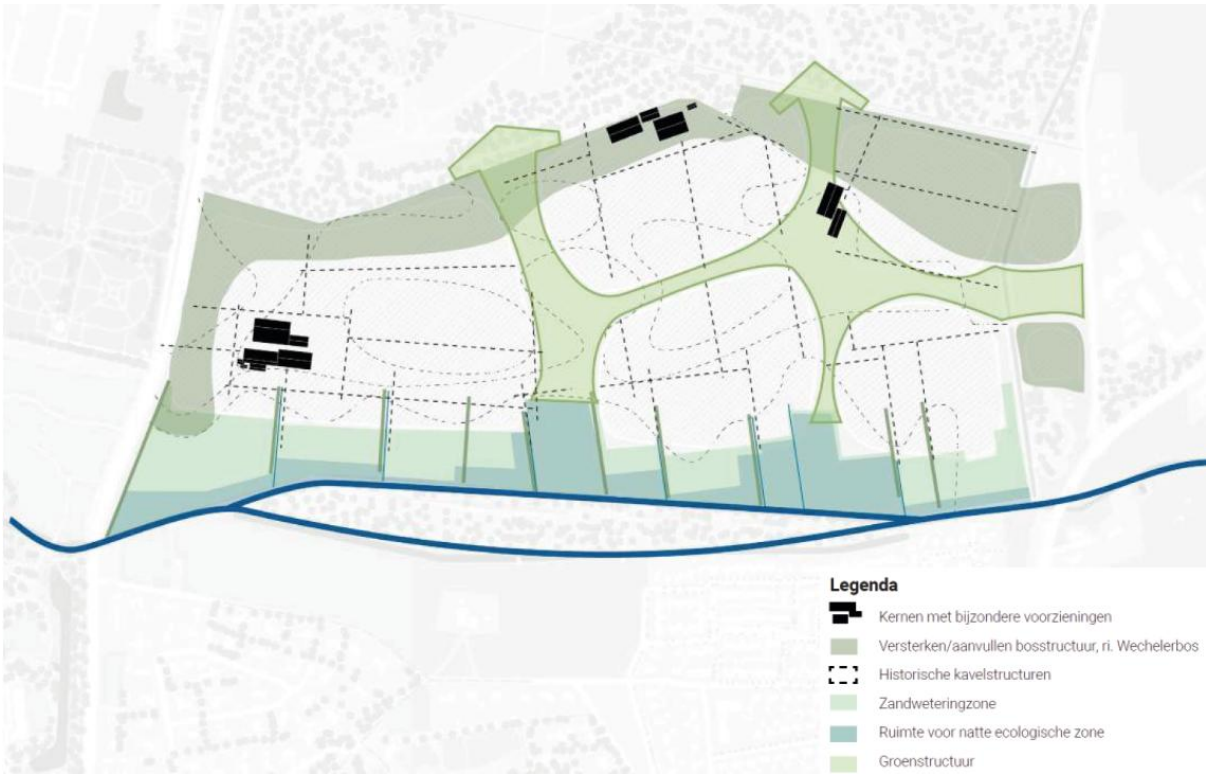
Oostererf
Het Oostererf vormt de overgang tussen het Wechelerbos en de Eigentijdse Enken. Dit cluster heeft een kleinschalig karakter en richt zich op ontmoeting en sociale samenhang. Hier wordt een buurtkamer gerealiseerd voor activiteiten en initiatieven vanuit de wijk. Daarnaast is ruimte voor kleinschalige functies zoals ateliers, werkruimten en andere voorzieningen die bijdragen aan een levendige woonomgeving.

De drie voorzieningenclusters vullen elkaar aan en zorgen samen voor een evenwichtige verdeling van voorzieningen binnen de wijk. Door de goede verbindingen voor voetgangers en fietsers sluiten de clusters goed op elkaar aan en versterken zij de bestaande voorzieningenstructuur van Schalkhaar en Deventer.

2.2.1.5 Landschap en natuur
Wechelerhoek zet in op diverse groene verbindingen en gradiënten tussen nat en droog en hoog en laag. Er worden natuurvriendelijke elementen, velden en zones gerealiseerd ten behoeve van het bevorderen van de biodiversiteit en ecologie. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande landschappelijke structuren in de omgeving en worden nieuwe landschappelijke kwaliteiten hier logisch op voortgebouwd.

De nieuwe wijk Wechelerhoek krijgt drie herkenbare landschappen: een centraal gelegen Enkpark als ruggengraat van de wijk, de Zandweteringzone aan de zuidzijde als landschappelijke drager en overgang naar het buitengebied, en het Wechelerbos als belangrijk bestaand landschapselement in de directe omgeving.

Op afbeelding 2.10 is de groenstructuur in Wechelerhoek weergegeven.



Afbeelding 2.10: landschappelijke structuur Wechelerhoek (bron: Masterplan).

Wechelerbos
Het Wechelerbos (Wechelerveld) is een bestaand bosgebied ten noorden van het besluitgebied. Het bos wordt nadrukkelijk betrokken bij de gebiedsontwikkeling als onderdeel van de landschappelijke context en vanwege de aanwezige natuurwaarden. Bij de inrichting van Wechelerhoek wordt rekening gehouden met het voorkomen van overbelasting van het bos door recreatief gebruik. Recreatieve voorzieningen en verbindingen worden daarom in belangrijke mate gericht op de Zandweteringzone, zodat inwoners worden gestimuleerd om deze zone te gebruiken voor recreatie en het Wechelerveld wordt ontzien. De nieuwe wijk sluit hier zorgvuldig op aan door middel van zichtlijnen, groenstructuren en routes richting het bos. Aan de noordzijde van Wechelerhoek wordt een overgangszone met inheemse beplanting en mantel-zoomvegetatie gerealiseerd, zodat een geleidelijke overgang ontstaat tussen het nieuwe woongebied en het bestaande boslandschap. De toegang tot het bos wordt beperkt tot enkele duidelijke entrees om verstoring van natuurwaarden te voorkomen.

Het Enkpark
Het Enkpark ligt centraal in Wechelerhoek en verbindt de woongebieden met elkaar. Dit park vormt het belangrijkste nieuwe landschappelijke element binnen het besluitgebied en fungeert als structuurdrager voor de wijk. Het park bestaat uit een fijnmazig netwerk van paden voor voetgangers en fietsers. Deze routes fungeren als dagelijkse routes van huis naar school, sport- en speelplekken en voorzieningen. Het Enkpark sluit aan op de omliggende landschappelijke structuren en vormt de schakel tussen de hogere en drogere delen in de wijk en de lagere, natte zones richting de Zandwetering.

Zandweteringzone
Ten zuiden van Wechelerhoek ligt de Zandweteringzone. Deze zone in het stedenbouwkundig masterplan is grotendeels gebaseerd op de bestaande landschappelijke structuur en wordt versterkt en verder ontwikkeld binnen het plan. De zone vormt een landschappelijk, dorps lint richting het water en fungeert als belangrijke overgang tussen de stedelijke ontwikkeling van Wechelerhoek en het open buitengebied.

Niet alleen in het stedenbouwkundig masterplan, maar ook in de gemeentelijke omgevingsvisie zijn doelen en ambities voor de Zandweteringzone opgenomen. Zo is aangegeven dat voor deelgebied 'stedelijk groengebied' het volgende een prioritaire ontwikkelopgave is: 'Zandweteringzone - ontwikkelen als doorgaande robuuste groenblauwe structuur in samenhang met nieuwbouw in

Wechelerhoek en infrastructuurontwikkelingen'. Ook is aangegeven dat ‘Deventer inzet op het versterken, verbinden en verankeren van de groenblauwe stedelijke hoofdstructuur als fundament van een gezonde, klimaatbestendige en biodiverse stad. Dit raamwerk vormt het uitgangspunt voor alle ruimtelijke opgaven, van verstedelijking en mobiliteit tot energietransitie en sociaalmaatschappelijke ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen – of het nu gaat om woningbouw, wijkvernieuwing of de transformatie van werkgebieden – worden ontworpen vanuit de logica en draagkracht van dit systeem. We vergroten de rol van stedelijk groen als drager van ruimtelijke kwaliteit door het te verbinden met waterberging, verkoeling, ecologische netwerken, cultuurhistorische structuren en beleefbare openbare ruimte. Deventer beschouwt groen niet als luxe, maar als een essentiële voorwaarde voor gezondheid, leefbaarheid en klimaatadaptatie. In een verdichtende stad vormt de openbare ruimte de fysieke en mentale ademruimte voor bewoners en bezoekers, en draagt deze bij aan biodiversiteit, ontmoeting en duurzame mobiliteit.'

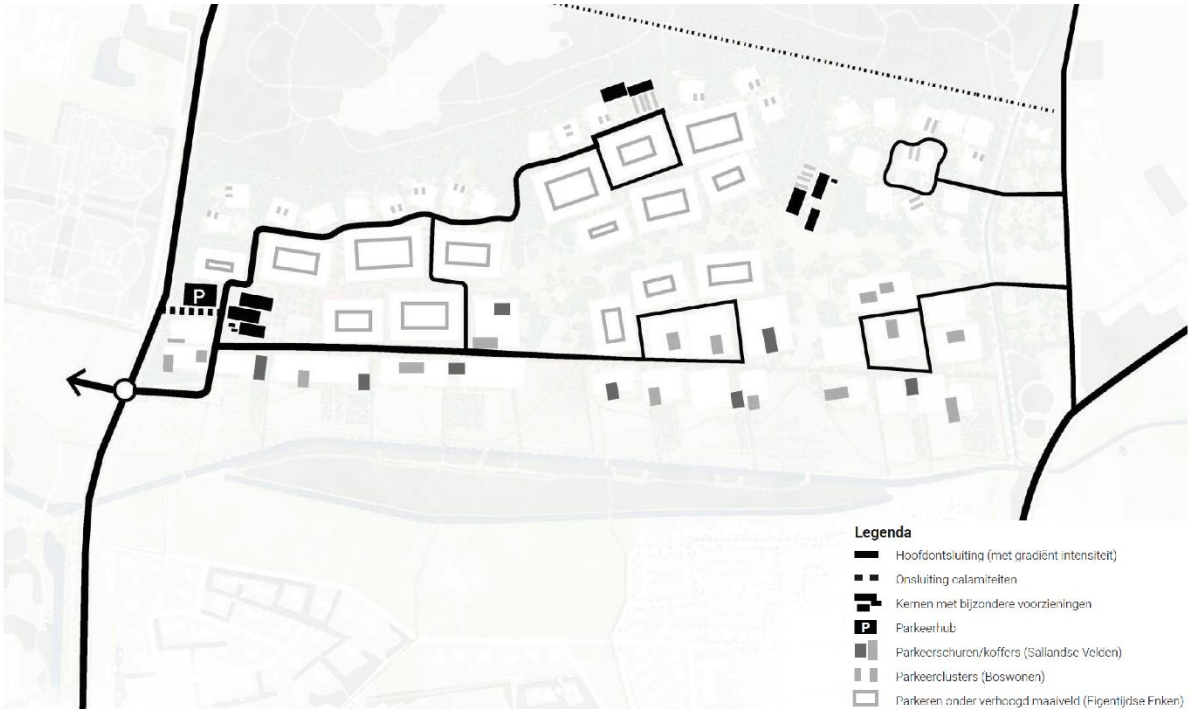
Het gebied krijgt een afwisseling van open en begroeide kavels, houtwallen, singels en hagen. De lagere, natter wordende bodem is zichtbaar in de beplanting met wilgenbosjes, elzensingels en rietranden. Daarnaast krijgt de zone een belangrijke functie als klimaatadaptieve buffer en ecologische verbinding. Langs de Zandwetering wordt een recreatieve fietsroute gerealiseerd die de woningen verbindt met het omliggende landschap. Hiermee wordt Wechelerhoek niet alleen intern verbonden, maar ook stevig verankerd in de landschappelijke en recreatieve netwerken van de omgeving. In het omgevingsplan heeft de Zandweteringzone de passende gebiedstypen ‘Natuur – Wechelerhoek’ en ‘Landschapspark Zandwetering/Groen – Wechelerhoek’ gekregen.



Afbeelding 2.11: Wechelerbos (donkergroen), Enkpark (lichtgroen), Zandweteringzone (blauw) (bron: Masterplan).

2.2.1.6 Verkeer en ontsluiting

De wijk Wechelerhoek wordt ontwikkeld volgens het STOMP-principe. Dit houdt in dat voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer en deelmobiliteit voorrang krijgen op de auto. De wijk wordt daarmee ingericht vanuit het principe ‘een plek voor de auto, maar niet de hoofdrol’: het straatbeeld draait om lopen, fietsen en ontmoeten, terwijl de auto functioneel en zorgvuldig wordt ingepast. Dit betekent niet dat de wijk autovrij of autoluw wordt ontwikkeld, maar dat een duidelijke structuur voor actieve modaliteiten en gemotoriseerd verkeer wordt aangelegd. Op afbeelding 2.12 is de hoofdontsluiting weergegeven.



Afbeelding 2.12: hoofdontsluiting Wechelerhoek (bron: Masterplan).

In Wechelerhoek wordt daarom een duidelijke oost-westknip voor autoverkeer gemaakt. Autoverkeer maakt gebruik van de hoofdstructuur. De Raalterweg fungeert daarbij als belangrijkste ontsluitingsroute voor gemotoriseerd verkeer, terwijl de Frieswijkerweg en de Koningin Wilhelminalaan ondergeschikt blijven en slechts beperkt extra verkeer verwerken. Dit is in het omgevingsplan specifiek geborgd. Bij de woningen worden parkeerclusters gerealiseerd om de auto zo veel mogelijk uit het zicht te houden en de woonbeleving te optimaliseren.

De Wechelerweg vormt een verbinding voor langzaam verkeer tussen de omgeving van het besluitgebied en de omliggende gebieden. Langs de Raalterweg wordt een mobiliteitshub gerealiseerd, met goed ontsloten OV-haltes en een aanbod van deelmobiliteit. Door de combinatie van functies in de nabijheid wordt parkeren efficiënt ingericht, waarbij dubbelgebruik wordt toegepast. Daarnaast wordt in het Dynamisch Woongebied een parkeerhub gerealiseerd.

Voor parkeren wordt in het masterplan uitgegaan van de gemiddelde CROW-kengetallen (2024) als referentie. Hierbij wordt aangesloten op het gemeentelijk parkeerbeleid. In het omgevingsplan wordt verwezen naar de geldende nota parkeernormen.

Wechelerhoek richt zich primair op de voetganger en fietser. Binnen het gebied wordt een fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden aangelegd, waardoor alle voorzieningen en woonbuurten veilig, comfortabel en gemakkelijk bereikbaar zijn. Dit netwerk sluit naadloos aan op omliggende wijken en dorpen, zoals Schalkhaar en Steenbrugge. Bij de bushalte aan de Raalterweg wordt een mobiliteitshub ingericht met onder meer fietsenstallingen, pakketkluizen en watertappunten. Deze voorzieningen ondersteunen duurzame verplaatsingen en maken het gebruik van fiets en openbaar vervoer aantrekkelijker en gemakkelijker. Daarnaast wordt een directe fietsverbinding met de binnenstad van Deventer gerealiseerd. Hierdoor is het stadscentrum binnen ongeveer vijftien minuten per fiets bereikbaar. Op afbeelding 2.13 is het (fiets)padennetwerk weergegeven.



Afbeelding 2.13: (fiets)padennetwerk Wechelerhoek (bron: Masterplan).

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Stedenbouwkundig adviesbureau Karres en Brands werkt het stedenbouwkundig plan voor de Wechelerhoek parallel aan de omgevingsplanprocedure verder uit. Op afbeelding 2.14 is de versie van het stedenbouwkundig plan van juni 2026 met de werkingsgebieden weergegeven. Deze versie van het stedenbouwkundig plan is de basis geweest voor het voorliggende tweede concept van de omgevingsplanwijziging. Op afbeelding 2.15 is een illustratieve verbeelding van het stedenbouwkundig plan weergegeven.



Afbeelding 2.14: stedenbouwkundig plan, versie d.d. juni 2026, de basis voor de voorliggende omgevingsplanwijziging

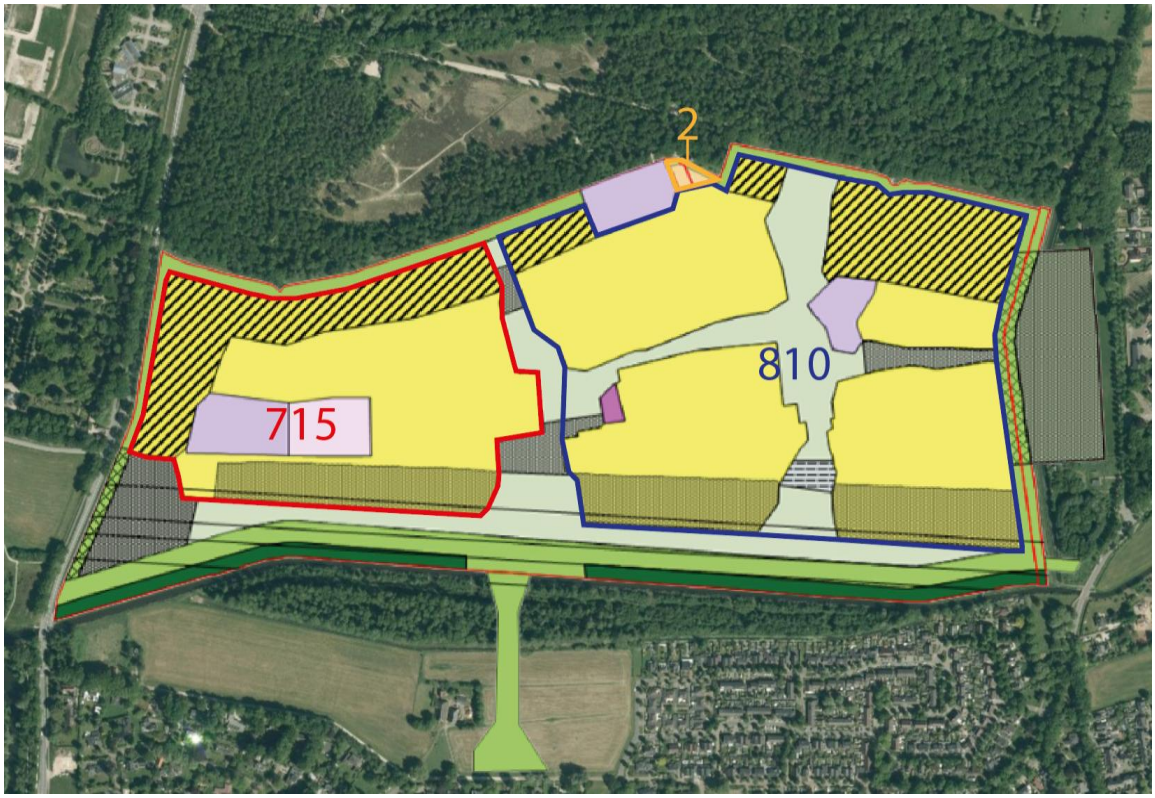


Afbeelding 2.15: illustratieve uitwerking Wechelerhoek uit het Masterplan (proefverkaveling) d.d. september 2026.

2.2.2.1 Verdeling van woningen

Het woongebied Wechelerhoek wordt opgedeeld in twee woonvelden. In het westelijke woonveld (veld 1 in het omgevingsplan) zijn maximaal 715 woningen toegestaan. In het oostelijke woonveld (veld 2) zijn maximaal 810 woningen toegestaan (zie afbeelding 2.16). Veld 2 bestaat vervolgens nog uit vier afzonderlijke bebouwingsgebieden. Tot slot zijn op het kavel van de voormalige varkensboer (het oranje driehoekvormige perceel op afbeelding 2.16) we (burger)woningen toegestaan. Daarbij blijft de bestaande (voormalige bedrijfs-)woning waarschijnlijk behouden en wordt één nieuwe, extra woning gebouwd[1]. De omgevingsplanwijziging maakt derhalve in totaal maximaal 1.527 woningen mogelijk.

[1] Desgewenst kan, binnen de regeling van deze omgevingsplanwijziging, de bestaande woning ook worden gesloopt en herbouwd.



Afbeelding 2.16: verdeling van de woningaantallen

2.2.2.2 Maatschappelijke functies en overige functies

In de voorzieningenclusters zijn voorzieningen toegestaan ten behoeve van de verzorging en dienstverlening van de omgeving, waaronder maatschappelijke, culturele, recreatieve en sportieve voorzieningen en voorzieningen voor horeca, ontmoeting en ontspanning. Voor zover deze gebieden binnen de aandachtsgebieden van de aardgasleidingen zijn gelegen, zijn zeer kwetsbare gebouwen en functies niet toegestaan. Het gaat om het Westererf en het Oostererf. Gastouderopvang wordt landelijk niet aangemerkt als een zeer kwetsbare functie en is – in het verlengde van het eerdere gemeentelijke paraplubestemmingsplan ‘Parapluherziening kleinschalige kinderopvang’ uit 2016, daarom, voor zover passend binnen de overige regels, wel toegestaan. Hiermee wordt aangesloten bij het Bkl en het uitgangspunt om zeer kwetsbare gebouwen uit risicoaandachtsgebieden te weren.

2.2.2.3 Ruimtelijke inpassing en aansluiting op de omgeving

In het ontwerp van het stedenbouwkundig plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de aansluiting van Wechelerhoek op de omliggende woongebieden en de aanwezige landschappelijke structuren.

Aan de zuid- en oostzijde is daarbij rekening gehouden met de dorpse identiteit van Schalkhaar. Dit komt terug in de aansluiting op de bestaande bouwhoogtes en in het vastleggen van een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen en maximaal 10,5 meter voor het zuidelijke deel van het plan. Hiermee wordt een zorgvuldige inpassing van de bebouwing gewaarborgd en wordt voorkomen dat op deze locatie een grootschalige bebouwingsmassa ontstaat. Er is een afstand van zeker 120 m tussen Wechelerhoek en de woningen van Schalkaar aanwezig en er ligt deels bebossing tussen. Evenwel is er vanuit de bestaande woningen van Schalkaar mogelijk wel enig zicht op de nieuwe bebouwing mogelijk. Daardoor wordt het zicht vanuit Schalkhaar op Wechelerhoek zoveel mogelijk beperkt. Door de zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing wordt de ruimtelijke beleving en identiteit van Schalkhaar niet aangetast. Op andere, daarvoor geschikte locaties kan een grotere bouwhoogte worden toegestaan, waarbij deze hogere bebouwing bewust wordt geconcentreerd.

Ook aan de noordzijde wordt ingezet op een zorgvuldige overgang tussen het woongebied en het omliggende landschap, het Wechelerveld. De bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte worden hier zodanig vormgegeven dat een passende overgang naar de natuurlijke omgeving ontstaat en de landschappelijke kwaliteit van het Wechelerbos wordt gerespecteerd. De hogere bebouwing

wordt geconcentreerd op daarvoor geschikte locaties en leidt daarmee niet tot een harde of grootschalige overgang naar het landschap.

2.2.3 Uitvoering en fasering

De realisatie van de nieuwe wijk Wechelerhoek zal ongeveer zes jaar in beslag nemen, de wijk zal gefaseerd worden opgeleverd. Per jaar zullen er niet meer dan 381 woningen gebouwd worden. In tabel 2.1 is een globale planning van de realisatie weergegeven. Elk onderdeel van de planning kent een bouwtijd van 12 maanden. Tijdens de realisatiefase zal voor wat betreft de inzet van (mobiele) werktuigen sprake zijn van een gemiddeld materieelgebruik bij bouwprojecten van soortgelijke grootte.

Onderdeel	Start bouwen	Opleveringsjaar	Totale aantal woningen
Woningen 1 t/m 115	2029	2030	115
Woningen 116 t/m 421	2030	2031	306
Woningen 422 t/m 802	2031	2032	381
Woningen 803 t/m 1.183	2032	2033	381
Woningen 1.184 t/m 1.489	2033	2034	306
Woningen 1.490 t/m 1.604	2034	2035	115

Tabel 2.1.: globale planning realisatie van de nieuwe wijk (wordt nog geüpdate naar 1.527 woningen)

2.2.4 Beeldkwaliteitsplan

Voor Wechelerhoek is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld, waarvan de rapportage is opgenomen als **bijlage 17** bij deze motivering.

Inhoud van het beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de in Wechelerhoek gewenste samenhang tussen landschap, openbare ruimte en architectuur. Het beschrijft de ruimtelijke en architectonische ambities voor Wechelerhoek en vertaalt deze naar concrete ontwerpprincipes voor landschap, openbare ruimte en bebouwing. Het BKP vormt daarmee een gezamenlijk kader voor ontwikkelaars, ontwerpers en gemeente om de kwaliteit van de wijk gedurende de ontwikkeling te bewaken.

Naast dat het BKP – in het verlengde van het stedenbouwkundig Masterplan – ingaat op het raamwerk en kernwaarden van het stedenbouwkundig plan, worden concrete richtlijnen en criteria gegeven voor kwaliteitseisen. Deze gelden voor zowel de openbare ruimte alsook voor de bebouwing en gelden naast het omgevingsplan, waar de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn opgenomen.

Voor de openbare ruimte worden voor de volgende onderwerpen richtlijnen en criteria meegegeven:
- Speelplekken en -pleinen;
- Meubilair en verlichting;
- Verharding en materialen;
- Parkeren;
- Specials (bruggen, bovengrondse nutsvoorzieningen en openbare constructies).

Voor de bebouwing worden voor de volgende onderwerpen richtlijnen en criteria meegegeven:
- Per bouwveld: uitstraling, materiaal en kleur, daken en gevels, overgang privé/openbaar.
- Borging van de samenhang tussen de drie woonmilieus (door kleurschakering, korrelgrootte)

Status van het beeldkwaliteitsplan
De Omgevingswet regelt niets voor een beeldkwaliteitsplan. Een beeldkwaliteitsplan kan verschillende doelen dienen. Het kan bijvoorbeeld gebruikt worden als:
1. inspiratie en leidraad voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan
2. beleidsstuk waarmee de gemeente privaatrechtelijke afspraken maakt met ontwikkelende partijen; en/of
3. toetsingskader voor bouwplannen en vergunningverlening of vergunningvoorschrift.

Voor Wechelerhoek is vooral het derde doel aan de orde. In de regels in het omgevingsplan zijn de hoofdlijnen van de gebiedsontwikkeling vastgelegd; de invulling van de stedenbouwkundige en landschappelijke aspecten gebeurt met het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitplan is opgenomen als **bijlage 17** bij deze motivering, maar heeft daarmee nog geen juridisch bindende werking. Het

beeldkwaliteitsplan wordt ook vastgesteld als *beleidsregel* zoals bedoeld in titel 4.3. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Een beleidsregel is een document waarin een bestuursorgaan aangeeft hoe het een bepaalde bevoegdheid zal toepassen, bijvoorbeeld bij vergunningverlening. Beleidsregels worden regelmatig gebruikt bij open normen in het omgevingsplan, waarbij de wet bewust ruimte laat voor interpretatie. Dit biedt flexibiliteit, maar kan ook leiden tot rechtsonzekerheid, die beleidsregels helpen beperken door een consistente toepassing te waarborgen en motivering van besluiten te vereenvoudigen. Voor Wechelerhoek is in de (algemene) beoordelingsregels bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 22.26, opgenomen dat bij het beoordelen van de aanvraag de beleidsregel (het BKP dus) in acht genomen moet worden. Naast deze algemene bepaling is ook nog voor twee specifieke onderwerpen een verwijzing naar het BKP als beleidsregel opgenomen, namelijk waar het gaat om:

- de kapvorm van hoofdgebouwen; en
- eventuele hoogteaccenten, hoger dan aangegeven met de omgevingsnormen in het omgevingsplan (inclusief een verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek).

Deze specifieke verwijzingen zijn opgenomen omdat deze onderwerpen over bouwmogelijkheden gaat, waarvoor regels primair in het omgevingsplan horen opgenomen te zijn. Door de specifieke verwijzing te maken naar de betreffende paragrafen in het BKP, en omdat de daar opgenomen criteria voldoende objectief begrensd zijn, is sprake van een voldoende duidelijke juridische regel.

2.3 Beschrijving huidige planologische situatie

2.3.1 Tijdelijk deel van het omgevingsplan

Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 geldt van rechtswege voor de gehele gemeente Deventer één omgevingsplan. Het omgevingsplan dat van rechtswege is ontstaan bestaat hoofdzakelijk uit een bundeling van alle geldende ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen, lokale verordeningen en een aantal voormalige rijksregels (de ‘bruidsschat’, opgenomen als hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Dit tijdelijke deel van het omgevingsplan wordt door de gemeente Deventer gedurende de transitieperiode – tot aan 2032 - omgezet naar het ‘nieuwe deel’ van het omgevingsplan dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. De bedoeling is dat in het uiteindelijke omgevingsplan alle gemeentelijke regels staan die over de fysieke leefomgeving gaan, integraal en tegen elkaar afgewogen. Waar bestemmingsplannen zich voornamelijk richten op de ruimtelijke ordening, omvat het omgevingsplan een breder geheel aan regels voor de fysieke leefomgeving, waaronder regels over milieu, water, natuur, parkeren en erfgoed. De transitie naar het nieuwe deel van het omgevingsplan betekent daarom niet alleen het herordenen van bestaande regels, maar ook het samenbrengen, actualiseren en waar nodig aanvullen van regels uit verschillende beleidsterreinen. De gemeente werkt momenteel hard aan deze enorme opgave. Er is inmiddels een eerste wijziging vastgesteld, voor bedrijfsverzamelgebouwen; deze moet nog in werking treden (zie ook hierna). Daarnaast zijn er meerdere wijzigingen in voorbereiding waaronder de basisregeling voor het dorp Bathmen.

Gedurende de transitieperiode zullen zich verschillende ruimtelijke ontwikkelingen – zoals Wechelerhoek – aandienen, die ook een plek moeten krijgen in het nieuwe omgevingsplan. Om het geheel overzichtelijk en werkbaar te houden, kiest de gemeente Deventer ervoor om deze ontwikkelingen vooralsnog ieder in een eigen hoofdstuk in het omgevingsplan onder te brengen, zodat alle regels die nodig zijn voor de ontwikkeling, bij elkaar staan. Het gaat om hoofdstuk 17, ‘Ontwikkelingen’.

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Deventer ziet toe op het besluitgebied Wechelerhoek. De regels zijn ondergebracht in titel 17.2. Hieronder wordt nader toegelicht welke regels, die samen het tijdelijk deel van het omgevingsplan vormen, momenteel van toepassing zijn op het besluitgebied.

2.3.2 De Bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan)

In hoofdstuk 22 van het omgevingsplan gemeente Deventer – en overigens in de omgevingsplannen van alle gemeentes in Nederland - zijn met de inwerkingtreding van de Omgevingswet automatisch voormalige rijksregels opgenomen die zijn overgaan naar de gemeentes. Deze regels gaan over diverse activiteiten in de fysieke leefomgeving en milieubelastende activiteiten en zijn een voortzetting

van oude regels uit met name de Wabo, het Bor en het Activiteitenbesluit. Bij de voorliggende omgevingsplanwijziging is ervoor gekozen de regels uit de Bruidsschat zo veel mogelijk in tact te laten. Dit betekent dat de regels voor milieubelastende activiteiten (afdeling 22.3 bruidsschat) van toepassing blijven. Hetzelfde geldt voor de bouwregels die in afdeling 22.2. van de bruidsschat staan. Het gaat onder meer om vergunningplichten die voorheen in de Wabo waren opgenomen alsmede een deel van de aanvraagvereisten en de regels voor het vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De omgevingsplanwijziging voor Wechelerhoek refereert een aantal maal specifiek naar regels in hoofdstuk 22, bijvoorbeeld als het gaat om beoordelingsregels bij bouwwerken zoals bedoeld in artikel 22.26. Zo wordt duidelijk dat die regels dan met het betreffende artikel in samenhang moeten worden bezien. Uiteindelijk is het de bedoeling dat hoofdstuk 22 geheel komt te vervallen, en dat de regels die daar nu staan worden herzien en geïntegreerd in de andere hoofdstukken. Voor Wechelerhoek is dat nog niet aan de orde.

2.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening'

Ter plaatse van het besluitgebied geldt, als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer, 1e herziening', dat op 1 maart 2017 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit bestemmingsplan is de herziening op het bestemmingsplan 'Buitengebied Deventer (vastgesteld op 6 juni 2012).

Op afbeelding 2.15 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven. Het besluitgebied is wit omkaderd.



Afbeelding 2.15: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Deventer, 1e herziening (het besluitgebied is wit omlijnd).

Op grond van dit bestemmingsplan gelden binnen het besluitgebied de volgende enkelbestemmingen:

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden
De gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Binnen deze bestemming geldt ook een aantal functieaanduidingen, waaronder tweemaal de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', waar een intensieve veehouderij is toegestaan. Binnen deze functieaanduidingen zijn tevens bouwvlakken opgenomen in de bestemming ten behoeve van de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen, waaraan specifieke bouwregels zijn verbonden. De gebiedsontwikkeling Wechelerhoek is zowel qua gebruik als qua bouwen strijdig met deze bestemming. Ook verhouden de nieuwe functies zich niet tot de milieuruimte die de bestaande agrarische bedrijven innemen. De agrarische bestemming komt met deze omgevingsplanwijziging geheel te vervallen, behalve ter plaatse van de gronden aan de oostzijde, die in eigendom zijn bij Stichting IJssellandschap.

Natuur
De gronden met de bestemming ‘Natuur’ zijn aangewezen voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, extensieve dagrecreatie, houtoogst, water en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 3 m. Voor een hoogzit geldt een maximale bouwhoogte van 8 m. Binnen de gebiedsontwikkeling Wechelerhoek is de aanleg van fietspaden en andere langzaamverkeersverbindingen – die in het plan gewenst zijn aan de zuid- en zuidoostzijde – niet toegestaan binnen deze bestemming.

Water
De gronden met de bestemming ‘Water’ zijn aangewezen voor water, verkeer te water, oeverstroken, schouwpaden, extensieve dagrecreatie en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘natuur’ is op deze gronden natuur toegestaan. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m. De gebiedsontwikkeling Wechelerhoek is niet strijdig met deze bestemming. De gronden met deze bestemming zijn in de voorliggende omgevingsplanwijziging één op één overgenomen en voorzien van het (vergelijkbare) gebiedstype ‘Water – Wechelerhoek’.

Ter bescherming van de archeologische waarden en landschappelijke waarden en de instandhouding van watergebieden gelden de volgende dubbelbestemmingen:

Waarde – Archeologie 2
De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Indien binnen deze dubbelbestemming bouwwerkzaamheden worden beoogd, dienen de archeologische waarden te worden onderzocht. Deze verplichting geldt uitsluitend bij bodemingrepen groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld. Bij een bodemingreep tussen de 1.000 m^2 en 2500 m^2 en dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld gelden de voorschriften als bedoeld in artikel 30.2.3 van het bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie 3
De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Indien binnen deze dubbelbestemming bouwwerkzaamheden worden beoogd, dienen de archeologische waarden te worden onderzocht. Deze verplichting geldt uitsluitend bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld. Bij een bodemingreep tussen de 200 m^2 en 500 m^2 en dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld gelden de voorschriften als bedoeld in artikel 31.2.3 van het bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie 4
De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische verwachtingswaarden. Indien binnen deze dubbelbestemming bouwwerkzaamheden worden beoogd, dienen de archeologische waarden te worden onderzocht. Deze verplichting geldt uitsluitend bij bodemingrepen groter dan 200 m^2 en dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld. Bij een bodemingreep tussen de 100 m^2 en 200 m^2 en dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld gelden de voorschriften als bedoeld in artikel 32.2.3 van het bestemmingsplan.

In het kader van de gebiedsontwikkeling Wechelerhoek wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. Tot dat de resultaten daarvan beschikbaar zijn, is het gewenst dat de inhoud van de regels uit deze dubbelbestemmingen blijft gelden. In het plan zijn dan ook verschillende restrictiegebieden voor archeologie opgenomen, die een inhoudelijke doorvertaling zijn van de voornoemde archeologische dubbelbestemmingen.

Waarde – Landschap – 1

De voor 'Waarde – Landschap – 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de essen, te weten de openheid en het reliëf, met dien verstande dat de omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan. De gebiedsontwikkeling Wechelerhoek verhoudt zich niet goed tot deze regels; deze dubbelbestemming komt dan ook te vervallen.

Waterstaat – Waterbergingsgebied
De voor Waterstaat – Waterbergingsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van primaire watergebieden. Binnen deze bestemming geldt dat uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1 m. De gebiedsontwikkeling Wechelerhoek verhoudt zich niet goed tot deze regels; deze dubbelbestemming komt dan ook te vervallen.

Vanwege de aanwezigheid van leidingen in de grond gelden de tevens de volgende dubbelbestemmingen:

Leiding – Gas – 1
De voor 'Leiding – Gas – 1' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een aardgastransportleiding met een diameter van ten minste 159 mm, ten hoogste 324 mm en een druk van ten hoogste 66,2 bar. Op deze gronden mogen, ten behoeve van de genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m. De ligging van de gasleidingen is inmiddels gewijzigd. Ter plaatse van de nieuwe ligging is in het omgevingsplan het beschermende Beperkingengebied – Leiding – Gas – Wechelerhoek opgenomen.

Leiding – Water
De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een watertransportleiding. Op deze gronden mogen, ten behoeve van de genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

Deze bestaande leidingen zijn aanwezig, en het is gewenst om ze planologisch te beschermen. Ter plaatse van de leidingen is daarom in het omgevingsplan het beschermende Beperkingengebied – Leiding – Water – Wechelerhoek opgenomen.

Tot slot geldt de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’:

Reconstructiewetzone – verwevingsgebied.
In aanvulling op de bestemmingsregels geldt op gronden met de aanduiding ‘Reconstructiewetzone – verwevingsgebied’ dat ten behoeve van:

- het vergroten van agrarische bouwvlakken, burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij;
- het vergroten van agrarische bouwvlakken, burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’;
- het vergroten van agrarische bouwvlakken, burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden’.

Deze regels zijn niet relevant voor de gebiedsontwikkeling (en kunnen onder de Omgevingswet bovendien niet meer als zodanig worden gesteld) en komen dan ook geheel te vervallen.

<u>Relatie tot voorliggende wijziging omgevingsplan</u>
Met deze wijziging van het omgevingsplan komen de regels die binnen het besluitgebied op grond van het bestemmingsplan gelden, ter plaatse geheel te vervallen. Technisch wordt dit geregeld met de zogenaamde ‘pons’: het deel van het bestemmingsplan dat wordt ‘overschreven’ door het besluitgebied, geldt dan niet meer en wordt ook niet meer getoond op Regels op de Kaart. De nieuwe regels in de voorliggende omgevingsplanwijziging zijn opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling Wechelerhoek.

2.3.4 Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied

Het regels uit het bestemmingsplan ‘Parapluherziening particuliere zonnepanelen Buitengebied’ (vastgesteld 2021-07-08) zijn ofwel een aanvulling op de regels van de geldende bestemmingsplannen of een vervanging van de daarin opgenomen regels met betrekking tot particuliere initiatieven voor zonnepanelen. Met deze herziening worden alle bestemmingsplannen in het buitengebied van de gemeente Deventer voorzien van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden, waarmee zonnepanelen op de grond bij en ten dienste van woningen kunnen worden toegestaan.

Relatie tot voorliggende wijziging omgevingsplan
Omdat het besluitgebied met de beoogde gebiedsontwikkeling geen buitengebied meer is, is het niet langer nodig een regeling voor particuliere zonnepanelen op te nemen in het omgevingsplan.

2.3.5 Parapluherziening parkeereisen

Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening parkeereisen’ (vastgesteld 2018-04-11) ziet toe op het juridisch borgen van de gemeentelijke parkeereisen in alle vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Deventer. De parapluherziening voorziet in een uniforme regeling waarmee in bestemmingsplannen wordt verwezen naar het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Hiermee wordt verzekerd dat bij nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, conform de vastgestelde parkeernormen en beleidsregels. De parapluherziening waarborgt de blijvende en eenduidige toepassing van het parkeerbeleid in het gehele gemeentelijke grondgebied.

Relatie tot voorliggende wijziging omgevingsplan
Het is belangrijk dat voor de nieuwe functies in Wechelerhoek voldoende parkeerplaatsen voor auto en fiets worden gerealiseerd. Daartoe is in het plan een specifieke juridische regeling opgenomen (met een verwijzing naar het gemeentelijke parkeerbeleid) waardoor dit geborgd is. Het onderliggende paraplubestemmingsplan kan dan ook geheel komen te vervallen.

2.3.6 Parapluherziening Kleinschalige Kinderopvang

Het bestemmingsplan ‘Parapluherziening Kleinschalige Kinderopvang’ (vastgesteld 2016-07-14) ziet toe op het expliciet mogelijk maken van kleinschalige kinderopvang binnen (bedrijfs-)woningen in de gemeente Deventer. De parapluherziening voorziet in een uniforme regeling voor de gemeente Deventer waarbij kinderopvang tot maximaal zes kinderen onder voorwaarden bij recht wordt toegestaan. Hiermee wordt kleinschalige kinderopvang, waaronder gastouderopvang en peuterspeelzaalwerk, gefaciliteerd op daarvoor geschikte locaties, zonder dat per geval een afwijkingsprocedure noodzakelijk is. De regeling geldt niet voor uitgesloten gebieden, zoals bedrijventerreinen en houdt rekening met randvoorwaarden op het gebied van onder meer externe veiligheid en milieukwaliteit.

Relatie tot voorliggende wijziging omgevingsplan
Zoals in paragraaf 2.2.2.2 ‘Maatschappelijke functies en overige functies’ al is omschreven, is een specifieke regeling opgenomen voor gastouderopvang. Dit is in het verlengde van het gemeentelijke paraplubestemmingsplan ‘Parapluherziening kleinschalige kinderopvang’ uit 2016, daarom, voor zover passend binnen de overige regels, toegestaan. Het gaat om kleinschalige kinderopvang aan huis (maximaal 6 kinderen) als onderdeel van de regels voor beroep en bedrijf aan huis.

2.3.7 Parapluherziening standplaatsen en warenmarkten (digitaal)

Het bestemmingsplan Parapluherziening standplaatsen en warenmarkten (digitaal) (vastgesteld 2013-01-30) ziet toe op het planologisch mogelijk maken van standplaatsen en warenmarkten binnen de gemeente Deventer. De parapluherziening voorziet erin dat bestaande en beleidsmatig gewenste standplaatslocaties en warenmarkten expliciet worden toegestaan in de bestemmingsplannen. Hiermee wordt voorkomen dat vergunningen of het houden van warenmarkten moeten worden geweigerd of beëindigd vanwege planologische strijdigheid.

Relatie tot voorliggende wijziging omgevingsplan
Het is niet nodig om voor Wechelerhoek regels over standplaatsen op te nemen. Dergelijke voorzieningen zijn niet aan de orde in de nieuwbouwwijk.

2.3.8 TAM-voorbereidingsbesluit Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen en omgevingsplanwijziging 'Ontwerpwijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Deventer - bedrijfsverzamelgebouwen en opslag- en/of garageboxen'

Het TAM-voorbereidingsbesluit Kleinschalige bedrijfsunits, opslag- en garageboxen (vastgesteld op 21 mei 2025) regelt de tijdelijke regulering van de bouw en ontwikkeling van kleine bedrijfsunits en opslagruimtes op bedrijventerreinen in Deventer. Inmiddels heeft de gemeente Deventer het voorbereidingsbesluit vertaald naar een wijziging van het omgevingsplan, die op 23 september 2026 is vastgesteld, maar nog niet in werking is getreden. De betreffende regeling gaat na inwerkingtreding gelden voor het hele ambtsgebied van de gemeente. Met deze eerste wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Deventer worden de volgende vernieuwingen aangebracht in de regels voor bedrijfsactiviteiten:

- Er komt een verbod om binnen de locatie 'bedrijfsverzamelgebouwen – verbod' een gebouw als bedrijfsverzamelgebouw te gebruiken waarvan één of meerdere units kleiner is dan 200 m^2.
- Er komt een verbod om binnen de locatie 'opslag- en garageboxen – verbod' een gebouw
- te gebruiken als opslag- en/of garageboxen'.

De wijziging van het omgevingsplan heeft met name regels toegevoegd aan hoofdstuk 6 van het gemeentelijke omgevingsplan ('gebruiksactiviteiten'). Deze regels blijven gelden, ook met de inwerkingtreding van de omgevingsplanwijziging voor Wechelerhoek.

2.3.9 Gemeentelijke verordeningen

Gemeentes moeten voor 2032 wel al hun bestaande verordeningen van vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet doorlopen en besluiten welke regels wel en niet naar het omgevingsplan gaan. In sommige gevallen is er dan een verplichting om bepaalde regels in het omgevingsplan op te nemen en sommige andere regels mogen juist niet in het omgevingsplan worden opgenomen. En dan zijn er nog regels die in het omgevingsplan mogen, maar ook in een aparte verordening.
De gemeentelijke verordeningen zijn, anders dan de regels uit de bestemmingsplannen en de bruidsschat, op 1 januari 2024 níet automatisch onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeenten, op bepaalde specifieke verordeningen na, zoals de geurverordening, erfgoed- of monumentenverordening, de beheersverordening en de hemelwaterverordening (ook wel genoemd: de verordening afvoer regen- en grondwater).

De gemeente Deventer heeft al een Verordening Fysieke Leefomgeving vastgesteld, vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin heeft al een herordening en bundeling plaatsgevonden van diverse regels over de fysieke leefomgeving, zoals over ambulante handel (standplaatsen), bodembescherming, erfgoed (aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten en gemeentelijke beschermde stads- en dorpsgezichten), houtopstanden (kapvergunningplicht), omgevingshinder (geluid bij festiviteiten e.d.), ondergrondse infrastructuur, wegen en water (lozingsverbod en dergelijke). Deze regels blijven gelden en worden met de voorliggende omgevingsplanwijziging niet aangepast of geschrapt.

Enkele specifieke bepalingen uit de VFL zijn in het bijzonder relevant voor Wechelerhoek:

- in artikel 8.1.1. van de VFL is een verbod opgenomen voor het zonder vergunning aanleggen van wegen: "Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning een weg aan te leggen, de verharding daarvan op te breken, in een weg te graven of te spitten, aard of breedte van de wegverharding te veranderen of anderszins verandering te brengen in de wijze van aanleg van een weg". Hiermee moet bij de ontwikkeling van Wechelerhoek dus rekening worden gehouden. Aanvullend is in de voorliggende omgevingsplanwijziging een vergunningplicht opgenomen voor grondverzetactiviteiten ter plaatse van de locaties waar de gebiedsontsluitingswegen mogen komen, elders is dit zonder vergunning toegestaan.

- in artikel 8.2.4. van de VFL is een verplichting opgenomen voor waterberging op eigen terrein: "Artikel 8.2.4 Verplichting tot waterberging op eigen terrein: "Met het oog op het beperken van wateroverlast, het beperken van verdroging en het doelmatig beheer van afvalwater wordt in geval van onderstaande activiteiten alleen hemelwater naar de openbare ruimte afgevoerd als op het perceel een voorziening voor hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden:

- a. het bouwen van een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 20 m²;
- b. het uitbreiden met een oppervlakte van meer dan 20 m² van een bestaand bouwwerk;
- c. het toevoegen van één of meer bouwlagen met een oppervlakte van meer dan 20 m² aan een bouwwerk;
- d. transformatie van een bestaand gebouw met een oppervlakte van meer dan 20 m²;
  e. het aanleggen van minimaal 100 m² aan terreinverharding".

Hiermee moet bij de ontwikkeling van Wechelerhoek dus rekening worden gehouden. Daar bovenop is in het omgevingsplan een regeling opgenomen dat degene die een bouwactiviteit verricht of een locatie verricht, verplicht is om te voorzien in voldoende waterberging. Dit houdt in ieder geval in dat per perceel wordt voorzien in een waterbergende capaciteit van tenminste 20 mm per m^2.

2.4 Beschrijving toekomstige planologische situatie

Om de beoogde gebiedsontwikkeling mogelijk te maken zijn voor het gebied Wechelerhoek nieuwe regels opgesteld, die de regels uit de oude bestemmingsplannen geheel vervangen.

2.4.1 Plek in het gemeentelijke omgevingsplan

De wijziging van het omgevingsplan ter plaatse van Wechelerhoek kent een ander oogmerk dan de wijziging van het omgevingsplan in een bestaande woonwijk, namelijk het mogelijk maken van de beoogde gebiedsontwikkeling (en niet een herschikking van de bestaande juridische regels).

Gedurende de transitieperiode werkt de gemeente toe naar één integraal, afgestemd omgevingsplan voor de hele gemeente. Om de ontwikkeling van dit plan en de bijbehorende discussies met Wechelerhoek niet te belemmeren, is ervoor gekozen om de regels voor Wechelerhoek – evenals de regels voor andere ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente – de komende periode in een apart hoofdstuk van het omgevingsplan op te nemen: hoofdstuk 17 Ontwikkelingen. Dit is dus een tijdelijk hoofdstuk, dat bestaat gedurende het opbouwen van het gemeentebrede omgevingsplan. Per gebiedsontwikkeling wordt in dat hoofdstuk een aparte titel aangemaakt. Voor Wechelerhoek gaat het om titel 17.2.

Er is voor gekozen om alleen díe regels op te nemen die noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van Wechelerhoek. Dit betekent ook dat regels uit de bruidsschat daar blijven staan zolang deze inhoudelijk niet aangepast hoeven te worden. Zoals in paragraaf 2.3.2. van deze motivering reeds is toegelicht, staan in de bruidsschat onder meer regels over milieubelastende activiteiten en over bouwen. Deze blijven dus gewoon gelden in Wechelerhoek. Het is belangrijk om dit te beseffen, omdat in de omgevingsplanwijziging voor Wechelerhoek bijvoorbeeld dus geen nieuwe of andere vergunningplicht voor het bouwen introduceren, maar 'slechts' beoordelingsregels opnemen bij de al bestaande vergunningplicht voor bouwen uit artikel 22.26.

Uiteindelijk zal de gemeente Deventer de regels die in het ontwikkelhoofdstuk staan, moeten overhevelen naar de andere, definitieve hoofdstukken van het gemeentelijke omgevingsplan. Voor Wechelerhoek is het logisch dat dit gebeurt op het moment dat de gebiedsontwikkeling is afgerond. De woonwijk gaat dan over naar de beheerfase waarbij een andere juridisch-planologische regeling ook passender is.

2.4.2 Hoofdopzet van de regels

De gemeente Deventer heeft een min of meer vaste indeling bedacht van afdelingen die bij elke ruimtelijke ontwikkeling (in elke ontwikkeltitel dus) moeten worden opgenomen. Deze moeten in principe in elke titel voor een ontwikkeling terugkomen. Voor Wechelerhoek leidt dat tot de volgende indeling:

Titel 17.2: Wechelerhoek
- Afdeling 17.2.1 Algemene bepalingen - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.2 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.3 Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving – Wechelerhoek;

- Afdeling 17.2.4 Gebruiksactiviteiten - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.5 Bouwactiviteiten - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.6 Aanlegactiviteiten - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.7 Erfgoedactiviteiten - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.8 Sloopactiviteiten - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.9 Milieubelastende activiteiten - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.10 Beheer en onderhoud - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.11 Financiële bepalingen - Wechelerhoek;
- Afdeling 17.2.12 Overgangsrecht - Wechelerhoek.

De afdelingen uit de gemeentelijke standaardindeling worden alleen ingevuld voor zover dat nodig is. Voor Wechelerhoek zijn de afdelingen 'Sloopactiviteiten' en 'Milieubelastende activiteiten' niet nodig – deze zijn op 'gereserveerd gezet'. Ook zijn juist enkele aanvullende afdelingen opgenomen, namelijk de afdeling 'Algemene bepalingen', de afdeling 'Financiële bepalingen' en de afdeling 'Overgangsrecht'. In elke afdeling is in de naam ook 'Wechelerhoek' opgenomen. Dit is om te verduidelijken dat deze regels alleen in Wechelerhoek gelden en niet elders in de gemeente.

Hierna worden de verschillende afdelingen kort toegelicht.

2.4.3 Afdeling 17.2.1: Algemene bepalingen – Wechelerhoek

In deze afdeling zijn regels opgenomen die nodig of wenselijk zijn voor de juiste uitleg van andere opgenomen regels. Het gaat bijvoorbeeld om een artikel met oogmerken (waarop kan worden teruggegrepen bij het toepassen van bevoegdheden zoals vergunningverlening en maatwerk, of zorgplichten), om een artikel met begripsbepalingen en om een artikel met meetbepalingen (voor zover ze niet al in de bruidsschat staan). Voor wat betreft de begrippen is het belangrijk om hier te melden dat het niet de bedoeling – en ook niet nodig – is om hier een lange lijst begrippen op te nemen, zoals dat in bestemmingsplannen gebruikelijk was. Daar is een aantal redenen voor: in de eerste plaats omdat in de Omgevingswet en bijbehorende AMvB's al veel begrippen geregeld zijn. Die zijn in hoofdstuk 1 van het gemeentelijke omgevingsplan al van overeenkomstige toepassing verklaard. Verder is het zo dat de afbakening van een bepaalde activiteit in de regel over die activiteit zélf wordt gesteld, en niet via een begripsbepaling. Bijvoorbeeld: wat onder een detailhandelsactiviteit wordt verstaan, staat in het artikel dat die activiteit aanwijst in de afdeling 'Gebruiksactiviteiten'. Tot slot is het niet nodig om een begripsbepaling van iets op te nemen, als uit normaal spraakgebruik al voldoende duidelijk blijkt wat daaronder wordt verstaan.

2.4.4 Afdeling 17.2.2: Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving - Wechelerhoek

In deze afdeling zijn gebieden aangewezen, waarin regels (uit andere afdelingen) gelden, die daar vanwege de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan wenselijk zijn. De regels in deze afdeling fungeren als 'richtingaanwijzers': per gebied is aangegeven welke regels over activiteiten (gebruik, bouwen, aanleggen) er van toepassing zijn. Afdeling 17.2.2. bevat zo 'activiteitenlijsten' per gebied, en geeft daarmee overzicht welke inhoudelijke regels (die in de andere afdelingen staan) er in welk gebied van toepassing zijn. De materiële inhoud van de betreffende regels staat goeddeels in de navolgende afdelingen.

Hoofdniveau van sturen zijn de 'gebiedstypen': elk deel van de gemeente valt in één van deze gebiedstypen. De andere aanwijzingen (zoals de beperkingengebieden) staan daar los van en liggen er als het ware overheen, ingegeven door een specifiek onderwerp of belang. Een locatie valt dus altijd binnen één 'gebiedstype', en kan in een of meerdere andere werkingsgebieden liggen. 'Gebiedstype' is geen juridische term, maar de naamgever van een principe waarbij we in de regels werken met locaties die het belangrijkste onderscheid qua bouwen en gebruik in het gebied kenmerken. Wechelerhoek is de eerste gebiedsontwikkeling die in Deventer met een omgevingsplanwijziging mogelijk wordt gemaakt. Bij een gebiedsontwikkeling is het zoeken naar de juiste balans tussen het vastleggen van de belangrijkste stedenbouwkundige en programmatische kaders, en het geven van voldoende flexibiliteit voor de verdere uitwerking. Er is voor gekozen om te werken met zogenaamde 'gebiedstypen' omdat dit overzicht geeft van welke regels waar nu gelden.

In de omgevingsplanwijziging voor Wechelerhoek is onderscheid gemaakt tussen de volgende gebiedstypen:

- Openbare ruimte: gebiedstype 'Wijkpark – Wechelerhoek'

- Openbare ruimte: gebiedstype ‘Landschapspark Zandwetering/Groen – Wechelerhoek’
- Openbare ruimte: gebiedstype ‘Water – Wechelerhoek’
- Gebiedstype ‘Woongebied – Wechelerhoek’
- Gebiedstype ‘Voorzieningencluster – Wechelerhoek’
- Gebiedstype ‘Dynamisch woongebied – Wechelerhoek’
- Gebiedstype ‘Agrarisch kleinschalige en extensief – Wechelerhoek’
- Gebiedstype ‘Horeca-activiteiten tot en met categorie 2a – Wechelerhoek’
- Natuurwaarden: gebiedstype ‘Natuur – Wechelerhoek’

Daarnaast zijn er diverse Beperkingengebieden: ‘Leiding – Gas – Wechelerhoek’, ‘Hoogspanningsverbinding – Wechelerhoek’ en ‘Leiding – Water – Wechelerhoek’.
Per gebiedstype zijn artikelen opgenomen die het toepassingsbereik, de gebruiksactiviteiten en het gebruiksdoel aldaar regelen. Vanuit andere inhoudelijke regels wordt regelmatig terugverwezen naar deze aanwijzingen.

2.4.5 Afdeling 17.2.3: Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving - Wechelerhoek

In deze afdeling zijn regels opgenomen over parkeren en waterberging. Voor parkeren is een regeling (specifieke zorgplicht) opgenomen die erin voorziet dat bij bouwen en gebruiken wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Met een maatwerk- of vergunningvoorschrift kan deze algemene en open norm desgewenst worden ingekleed, waarbij het college van burgemeester en wethouders de Beleidsregels Parkeren bestemmingsplannen Deventer (2015)' en de 'Nota Parkeernormen 2013' van de gemeente Deventer, of diens rechtsopvolger, in acht neemt. Voor deze constructie is gekozen omdat een (dynamische) verwijzing naar een beleidsregel niet mogelijk is bij een rechtstreekse regel, er is dan immers geen toetsingsmoment meer waarbij aan de inhoud van de beleidsregel wordt getoetst. De beleidsregel rechtstreeks werkend van toepassing verklaren zou te rechtsonzeker zijn. Ook zijn regels opgenomen met betrekking tot waterberging, waarbij voor een soortgelijke juridische constructie als voor bij het parkeren is gekozen. Via een specifieke zorgplicht is geregeld dat de plicht om te voorzien in voldoende waterberging, ieder geval inhoudt dat locaties slechts worden gebruikt als per perceel sprake is van een waterbergende capaciteit van 20 mm per m^2. Met een maatwerk- of vergunningvoorschrift kan deze norm desgewenst worden aangepast.

2.4.6 Afdeling 17.2.4: Gebruiksactiviteiten - Wechelerhoek

In deze afdeling worden de regels over de diverse gebruiksactiviteiten gegeven. Naast een aantal algemene regels voor gebruiksactiviteiten en regels voor gebruiksactiviteiten in de openbare ruimte en in gebieden met natuurwaarden, gaat het om regels over gebruiksactiviteiten zoals de agrarische activiteiten, detailhandelsactiviteiten, horeca-activiteiten, sportactiviteiten en woonactiviteiten. Deze activiteiten zijn toegestaan voor zover ze zijn geannoteerd met (gekoppeld aan) een locatie.

De volgende gebruiksactiviteiten zijn toegestaan in:

- Agrarisch kleinschalig en exensief: in gebiedstype ‘Agrarisch kleinschalig en exensief - Wechelerhoek’
- Detailhandel: ter plaatse van het Westererf (vlak binnen gebiedstype ‘Voorzieningencluster - Wechelerhoek’).
- Dienstverleningsactiviteit ten behoeve van zorg en welzijn: in de gebiedstypen ‘Dynamisch woongebied - Wechelerhoek’ en ‘Voorzieningencluster - Wechelerhoek’ (alle vlakken)
- Horeca-activiteiten t/m categorie 2a: in het gebiedstype ‘Horeca-activiteiten tot en met categorie 2a - Wechelerhoek’, in het midden van het gebied. Het gaat om de horeca-categorieën 1a en 2a.
- Maatschappelijke activiteiten:
    - welzijnsactiviteiten, sociaal—medische activiteiten, (para)medische activiteiten, sociaal-culturele activiteiten: in de gebiedstypen ‘Dynamisch woongebied Wechelerhoek’’ en ‘Voorzieningencluster - Wechelerhoek’ (alle vlakken)
    - Educatieve activiteiten 1 (scholen voor primair onderwijs, voor- en naschoolse educatie): ter plaats van het Noorder- en Oostererf (vlakken binnen gebiedstype ‘Voorzieningencluster - Wechelerhoek’).

    - Educatieve activiteiten 2 (scholen voor voortgezet onderwijs, voor middelbaar of hoger beroepsonderwijs, naschoolse educatie, volwasseneducatie): ter plaatse van het Westererf (vlak binnen gebiedstype ‘Voorzieningencluster - Wechelerhoek’).
    - Kinderopvang: ter plaats van het Noorder- en Oostererf (vlakken binnen gebiedstype ‘Voorzieningencluster - Wechelerhoek’).
    - Religieuze en levensbeschouwelijke activiteiten: in de gebiedstypen ‘Dynamisch woongebied - Wechelerhoek’ en ‘Voorzieningencluster - Wechelerhoek’ (alle vlakken)
    - Openbare dienstverleningsactiviteiten: in de gebiedstypen ‘Dynamisch woongebied’ en ‘Voorzieningencluster - Wechelerhoek’ (alle vlakken)
- Sportactiviteiten: in de gebiedstypen ‘Dynamisch woongebied - Wechelerhoek’ en ‘Voorzieningencluster - Wechelerhoek’ (alle vlakken)
- Woonactiviteiten: in de gebiedstypen ‘Woongebied - Wechelerhoek’ en ‘Dynamisch woongebied - - Wechelerhoek’.
- Parkeren:
    - ‘gewone’ parkeervoorzieningen (niet zijnde een parkeerhub) zijn integraal toegestaan binnen ‘Woongebied – Wechelerhoek’, ‘Voorzieningencluster – Wechelerhoek’ en ‘Dynamisch Woongebied – Wechelerhoek’. Bovendien is in het gebiedstype ‘Wijkpark – Wechelerhoek’ ter plaatse van de locatie ‘uitzonderingsgebied parkeren’, via een vergunningplicht waarbij een goede landschappelijke inpassing verplicht is gesteld, ook parkeren mogelijk.
    - Parkeerhub (in de vorm van een gebouwde parkeervoorziening met eventueel aanvullende mobiliteitsdiensten zoals deelauto’s, deelfietsen en laadpalen), in ‘Dynamisch woongebied – Wechelerhoek’.
- Wegen:
    - ‘voorzieningen voor verkeer’, waaronder wegen, zijn integraal toegestaan binnen ‘Woongebied – Wechelerhoek’, ‘Voorzieningencluster – Wechelerhoek’ en ‘Dynamisch Woongebied – Wechelerhoek’.
    - Wegen en ontsluitingen ten behoeve van alleen hulpdiensten zijn integraal toegestaan binnen de gebiedstypen ‘Wijkpark – Wechelerhoek’, ‘Landschapspark Zandwetering/Groen – Wechelerhoek’.
    - Gebiedsontsluitingswegen zijn toegestaan ter plaatse van de locatie ‘Gebiedsontsluitingsweg – Wechelerhoek – toegestaan’, die overlapt met meerdere (openbare ruimte-)gebiedstypen. Hier is een vergunning voor grondverzetactiviteiten aan gekoppeld.
    - Centraal in het gebied is, ter verbinding tussen twee woonvelden, een werkingsgebied ‘busbaanzone’ opgenomen waar wegen in de vorm van een openbaar vervoersverbinding voor bussen is toegestaan.

2.4.7 Afdeling 17.2.5: Bouwactiviteiten – Wechelerhoek

In deze afdeling worden de regels over de diverse de bouwactiviteiten gegeven. Naast een aantal algemene regels voor bouwactiviteiten gaat het ook om regels voor het bouwen van hoofdgebouwen, van bijbehorende bouwwerken, van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde en specifiek om geluidgevoelige gebouwen.

- Hoofdgebouwen

Zoals al eerder gemeld is het bij een juridische regeling voor een gebiedsontwikkeling zoeken naar een goede balans tussen flexibiliteit enerzijds en rechtszekerheid anderzijds. De planregeling voor Wechelerhoek is qua hoeveelheid en mate van gedetailleerdheid van de bouwregels vrij beperkt en globaal gehouden: binnen de grote vlakken voor de gebiedstypen ‘Voorzieningencluster’, ‘Dynamisch woongebied’, ‘Horeca-activiteiten tot en met categorie 2a’ en ‘Woongebied’ is het bouwen van hoofdgebouwen in principe overal toegestaan; deze vlakken zijn voorzien van een bouwvlak. Om ervoor te zorgen dat de gemeente wel voldoende kan sturen op een goede stedenbouwkundige inpassing op het moment dat een specifiek gedeelte is uitgewerkt in een concreet plan, en daarvoor een vergunning wordt aangevraagd, zijn enkele specifieke bepalingen opgenomen. In de eerste plaats is bij de beoordelingsregels, die moeten worden gelezen in samenhang met de algemene vergunningplicht uit artikel 22.26, bepaald dat de vergunning alleen verleend kan worden als sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing, waarbij het bevoegd gezag het stedenbouwkundig plan betrekt. Ook moet het aangevraagde bouwwerk voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, dat als beleidsregel is vastgesteld. Ook is bepaald dat onder de aanvraagvereisten, zoals genoemd in artikel 22.35 onder k, in dit geval specifiek geldt dat een

stedenbouwkundig plan moet worden overlegd, waaruit blijkt dat er sprake is van een goede stedenbouwkundige inpassing. Indien noodzakelijk kunnen ook nog vergunningvoorschriften worden opgenomen die zijn gericht op het voorkómen van aantasting van stedenbouwkundige elementen of op versterking van stedenbouwkundige kwaliteiten.

De maximum bouwhoogte en het maximum aantal bouwlagen is vastgelegd met een werkingsgebied met omgevingsnormen. Binnen de laagbouwzone is de bebouwing toegestaan tot maximaal drie bouwlagen / 10,5 meter. Voor het middendeel geldt een maximum van 5 bouwlagen / 17,5 m en voor het noordelijk deel geldt een maximum van 7 bouwlagen / 24,5 m. Hiermee wordt een gedifferentieerd bebouwingsbeeld mogelijk gemaakt, waarbij hogere bebouwing op daarvoor geschikte locaties wordt geconcentreerd. Het maximum aantal woningen is eveneens met omgevingsnormen opgenomen. Voor het hele gebied bedraagt dit aantal 1.525, exclusief het bestaande perceel aan de noordzijde van het besluitgebied, de voormalige bedrijfswoning van één van de agrariërs in het gebied. Deze woning wordt naar een burgerwoning omgezet. Ook wordt hier één extra (burger)woning mogelijk gemaakt. Dit perceel heeft een eigen bouwvlak, hier geldt het aantal van 2 voor wat betreft het maximum aantal woningen. De maximum bouwhoogte bedraagt hier 8 meter. Voor de woningen op dit perceel is aanvullend een maximale inhoud van 750 m^3 geregeld en de woningen moeten zijn voorzien van een zadeldak. Voor zover de bestaande, feitelijk aanwezige woning hier niet aan voldoet, kan worden teruggevallen op het overgangsrecht.

- Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn algemene regels opgenomen, die eveneens in samenhang met de algemene vergunningplicht uit artikel 22.26 moeten worden gelezen. In feite werkt het zo dat als een bouwwerk past binnen de in deze planwijziging opgenomen bouwregels, dit past binnen de beoordelingsregels bij artikel 22.26. Voor wat betreft de begripsbepalingen van ‘hoofdgebouw’, ‘bijbehorend bouwwerk’ en ‘bouwwerk, geen gebouw zijnde’ wordt teruggevallen op de reeds opgenomen begripsbepalingen hiervoor in het Bbl. Om te voorkomen dat de regels uit deze omgevingsplanwijziging op verschillende typen bouwwerken van toepassing zijn, is expliciet bepaald dat de regels voor hoofdgebouwen niet gelden bij ‘uitbreidingen van het hoofdgebouw’ (daar gelden de regels voor ‘bijbehorend bouwwerk’). En om dezelfde reden is bepaald dat de regels voor bijbehorende bouwwerken gelden voor overkappingen (en niet de regels voor ‘bouwwerken, geen gebouwen zijnde’). De regels voor vergunningvrij bouwen uit hoofdstuk 22 en uit het Bbl blijven naast deze omgevingsplanwijziging gewoon gelden. Specifiek voor het bestaande kavel aan de noordzijde van het besluitgebied, de voormalige bedrijfswoning van één van de agrariërs in het gebied, is een specifieke bijgebouwenregeling geformuleerd voor maximaal één bijbehorend bouwwerken met oppervlakte van 100 m^2. Voor zover hier bij de bestaande, feitelijk aanwezige woning niet aan wordt voldaan, kan worden teruggevallen op het overgangsrecht.

Voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen is het gemeentelijke geluidbeleid vertaald naar omgevingsplanregels. Bepaald is dat ieder hoofdgebouw moet beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte (voor zover de standaardwaarde uit het Bkl wordt overschreden). Ook moeten in een hoofdgebouw de verblijfsruimten zoveel mogelijk, maar in iedere geval minimaal een (hoofd)slaapkamer, aan de geluidluwe zijde(n) te zijn gesitueerd.

2.4.8 Afdeling 17.2.6: Aanlegactiviteiten – Wechelerhoek

In deze afdeling worden regels gesteld over aanlegactiviteiten. Dit zijn activiteiten op of in de bodem, voor zover het gaat om het ophogen en ontgraven van de bodem, het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen; het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van oppervlakteverharding en het verharden van gronden. Ter plaatse van de beperkingengebieden gelden inperkingen over de elders gestelde regels. Ter plaatse van het werkingsgebied ‘Gebiedsontsluitingsweg - Wechelerhoek – toegestaan’ geldt specifiek een vergunningplicht voor grondverzetactiviteiten. Op die manier houdt de gemeente sturing bij het waar en hoe exact aanleggen van de betreffende gebiedsontsluitingswegen.

Om de gebiedsontwikkeling in goede banen te leiden zijn er in deze afdeling ook aanvullende regels over aanlegactiviteiten opgenomen, in twee artikelen. Het eerste artikel geeft vereisten aan het uitvoeringsplan dat moet worden gemaakt voor het bouwrijp maken en/of woonrijp maken. Ook zijn er vereisten aan een bestek gesteld. Voldaan moet worden aan het “Handboek Eisen openbare ruimte

Deventer, Versie 1.3 definitief April 2023". In het tweede artikel zijn regels gegeven inzake aanbesteding. Aangegeven is dat op de uitvoering van de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken en/of woonrijp maken, voor zover betrekking hebbend op de openbare ruimte, de Europese en nationale regelgeving met betrekking tot aanbestedingen en het "Inkoop- en aanbestedingsbeleid van de gemeente Deventer, vastgesteld op 24 september 2019" van toepassing is. Ook moet een aanbestedingsprotocol worden opgesteld, is het verboden zonder melding te starten en moet een vergunning worden verkregen. Deze artikelen gelden niet wanneer de gemeente zelf overgaat tot het uitvoeren van werken en werkzaamheden, de aanleg van de nutsvoorzieningen en/of de inrichting van de openbare ruimte.

2.4.9 Afdeling 17.2.7: Erfgoedactiviteiten – Wechelerhoek

In deze afdeling wordt de materiële inhoud gegeven van regels die gelden ter plaatse van de beperkingengebieden met een archeologische (verwachtings)waarde. Het betreft een (beleidsneutrale) voortzetting van de oude archeologische dubbelbestemmingen.

2.4.10 Afdeling 17.2.8: Sloopactiviteiten – Wechelerhoek [gereserveerd]

In deze afdeling worden regels over sloopactiviteiten opgenomen, specifiek voor Wechelerhoek. Vooralsnog zijn deze regels echter niet aan de orde, omdat de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan voor deze gebiedsontwikkeling gewoon toereikend zijn en van toepassing blijven. Omdat het mogelijk is dat gedurende de wijzigingsprocedure alsnog specifieke regels voor sloopactiviteiten nodig zijn, is deze afdeling wel opgenomen, maar vooralsnog op 'gereserveerd' gezet.

2.4.11 Afdeling 17.2.9: Milieubelastende activiteiten – Wechelerhoek [gereserveerd]

In deze afdeling worden regels over milieubelastende activiteiten (mba's) opgenomen, specifiek voor Wechelerhoek. Voor het grootste deel zijn regels over deze activiteiten vooralsnog echter niet aan de orde, omdat de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan voor deze gebiedsontwikkeling gewoon toereikend zijn en van toepassing blijven. Wel is een specifieke regeling opgenomen die ter plaatse van het gebiedstype 'Agrarisch kleinschalig en extensief - Wechelerhoek – toegestaan' in een zone van 50 m vanaf de naastgelegen woonvelden, het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen verbiedt bij het telen van gewassen in de open lucht. Het overgangsrecht over bestaande gebruiksrechten is hier specifiek niet van toepassing verklaard, om te voorkomen dat overgangsrechtelijk alsnog gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Het is per direct gewenst dit in een zone van 50 m rondom de nieuwe woningen te verbieden.

2.4.12 Afdeling 17.2.10 Beheer en onderhoud – Wechelerhoek

Voor de te realiseren woningcategorieën in deze afdeling een verdeling opgenomen, inclusief een instandhoudingsverplichting. Daarnaast is een verplichting opgenomen tot inschrijving van de openbare registers, en zijn de doelgroepen vastgelegd.

2.4.13 Afdeling 17.2.11: Financiële bepalingen – Wechelerhoek

In deze afdeling zijn de regels met betrekking tot kostenverhaal opgenomen. In hoofdstuk 7 van deze motivering wordt hier uitgebreid op in gegaan.

2.4.14 Afdeling 17.2.12: Overgangsrecht – Wechelerhoek

In deze afdeling zijn specifiek voor Wechelerhoek overgangsrechtelijke bepalingen opgenomen met betrekking tot bouwen en gebruik. Dit is gedaan om te voorkomen dat de omgevingsplanwijziging onevenredig grote en plotselinge wijzigingen in de bestaande planologische mogelijkheden teweeg brengt. Wechelerhoek is een grote gebiedsontwikkeling die niet in één keer gerealiseerd zal worden. In de praktijk zal er gedurende enkele jaren sprake zijn van een overgangsrechtelijke situatie waarin oude agrarisch gebruik nog deels plaats zal vinden naast de nieuwe woningen en voorzieningen. Voor wat betreft stikstof en ammoniak is een specifieke bepaling opgenomen in het overgangsrecht.

Hoofdstuk 3 Participatie

3.1 Inleiding

Participatie bij het planvormingstraject geeft in een vroegtijdig stadium meer inzicht in de belangen en wensen van betrokken partijen en meer gelegenheid om deze in dat traject mee te wegen. Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het participatieproces en de wijze waarop er invulling is gegeven aan het toepassen van participatiebeleid van de gemeente Deventer ‘Participatie bij Omgevingsvisie, Omgevingsprogramma en Omgevingsplan’ (conform art. 10.2 Omgevingsbesluit). Aangegeven wordt hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

3.1.1 Participatiebeleid

De gemeente Deventer heeft in februari 2023 haar participatiebeleid vastgesteld in het beleidsdocument ‘Participatiebeleid Gemeente Deventer’. Het beleid beschrijft het wettelijk kader, de doelen en het belang van het uitvoeren van participatie binnen de gemeente Deventer. Het geeft richting aan hoe inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties betrokken worden bij beleidsvorming en projecten.

Aan de hand van de participatieladder worden de verschillende niveaus van participatie inzichtelijk gemaakt, inclusief de rollen van inwoners en de bijbehorende bestuursstijl van de gemeente. Bij het plannen van beleid of projecten is het belangrijk bewust te kiezen welk niveau van participatie passend is, rekening houdend met wensen, mogelijkheden en context.

Het beleid bevat tevens een praktisch uitvoeringskader met handvatten voor de organisatie van participatie, het betrekken van deelnemers, het wegen van input in besluitvorming en het evalueren van het proces.

3.2 Participatie omgeving

De ontwerpwijziging is gebaseerd op het vastgestelde omgevingsprogramma, het vastgestelde masterplan en het stedenbouwkundig plan. In alle fasen voorafgaand aan de totstandkoming van de ontwerpwijziging is er uitgebreid geparticipeerd met de omgeving en belanghebbende partijen zoals Netwerk Schalkhaar, Platform Wonen, Stichting IJssellandschap, de eigenaren in het gebied, de Omgevingstafel IJsselland en de PAR.

3.2.1. Participatie omgevingsprogramma en masterplan

Tijdens het proces om te komen tot een omgevingsprogramma is in het voorjaar van 2024 uitgebreid geparticipeerd met de omgeving en belanghebbende partijen. Een overzicht van deze participatie is opgenomen in bijlage 1 van het omgevingsprogramma Wechelerhoek. In de fase hierna, waarin het Masterplan is opgesteld, is ook uitgebreid geparticipeerd. Zo is er een vragenlijst uitgezet waarin deelnemers hun mening konden geven over vragen die betrekking hadden op verschillende thema's die verband houden met de ontwikkeling van de Wechelerhoek. Bijna 800 personen hebben deze vragenlijst ingevuld. Daarnaast zijn er drie verschillende gebiedscafés georganiseerd in de periode april tot en met oktober 2025. Hierin is er geparticipeerd op de drie verschillende ontwikkelmodellen, het voorkeursmodel en het concept-masterplan. Op 2 april 2025 heeft er een consultatie van de raad plaatsgevonden over de drie ontwikkelmodellen. De opgehaalde input is meegenomen bij de verdere uitwerking van het masterplan. Uiteindelijk is het masterplan in december 2025 door de gemeenteraad vastgesteld. Een overzicht van de participatie tijdens de masterplanfase is opgenomen in een separate bijlage bij het masterplan Wechelerhoek.

3.2.2. Participatie omgevingsplanwijziging

In de omgevingsvisie staat dat aan de noordoostzijde van Deventer de komende jaren verschillende ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Vanuit de woningbouwopgave van Deventer zijn plannen gemaakt voor de nieuwe woonwijk Wechelerhoek. Ook Baarlerhoek is aangewezen als mogelijke locatie voor woningbouw. Tegelijkertijd is er de wens om de dorpsidentiteit van Schalkhaar te

behouden. Ook wil de gemeente de dorpskern versterken en de Zandweteringzone ontwikkelen tot een robuuste groen-blauwe structuur.

Op dit moment zijn dit nog afzonderlijke ontwikkelingen, die elk hun eigen tempo kennen. In de Omgevingsvisie wordt benadrukt dat de ontwikkelingen nauw met elkaar samenhangen en daarom niet los van elkaar kunnen worden bekeken. De uitdaging is om deze ontwikkelingen met elkaar te verbinden in één ontwikkelperspectief voor Schalkhaar, Baarlerhoek en Wechelerhoek. Zo kunnen de plannen elkaar aanvullen en versterken.

In de fase waarin de omgevingsplanwijziging is opgesteld is er voor de participatie aangesloten bij het Ontwikkelproces Schalkhaar-Wechelerhoek-Baarlerhoek. Dit betekent dat er voor de verdere uitwerking van masterplan naar stedenbouwkundig plan geparticipeerd is op 1, 2 en 4 juni en op 7 en 8 september.

Ook heeft er separaat met belanghebbende partijen overleg plaatsgevonden zoals bijvoorbeeld met Netwerk Schalkhaar, de Omgevingstafel IJsselland en de PAR.

3.2.3. Gebiedscafés juni 2026 in De Lindeboom in Schalkhaar

Op 1, 2 en 4 juni 2026 zijn gebiedscafés georganiseerd voor inwoners. De avonden waren raadplegend van aard en hadden dezelfde opzet:

- Plenaire start: om aanwezigen te informeren over ontwikkelperspectief, het proces, de relatie met Omgevingsvisie etc. Het plenaire deel ging onder leiding van een gespreksleider.
- Vervolgens gingen de aanwezigen in groepjes uiteen. Aan de hand van een tiental stellingen zijn inwoners met elkaar in gesprek gegaan over de verschillende denkrichtingen voor Schalkhaar-Wechelerhoek-Baarlerhoek.

Omdat Wechelerhoek al verder is in het proces, was het heel logisch om voor Wechelerhoek een aparte hoek bij de gebiedscafés in te richten. Het vastgestelde Masterplan is verder uitgewerkt naar een globaal stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan. Genodigden konden bij de panelen reageren op deze uitwerkingen.

De opkomst voor de gebiedscafés was groot. Er waren verdeeld over de drie avonden ongeveer 450 bewoners aanwezig. Een groot deel van de aanwezigen waren inwoners uit Schalkhaar. Maar er waren ook een aantal woningzoekenden en raadsleden aanwezig. De opgehaalde informatie staat in het Rapport Inwonerspeiling Ontwikkelperspectief Schalkhaar, Wechelerhoek, Baarlerhoek, augustus 2026.

De algemene indruk vanuit de hoek Wechelerhoek: de hoek werd druk bezocht door de aanwezigen. Veel aanwezigen waren nieuwsgierig naar de stand van zaken en wanneer er gebouwd zou gaan worden. Tijdens de sessies is ook de mening van de aanwezigen gepeild naar ontwikkeling van de strook grond langs de Frieswijkerweg, in bezit bij Stichting IJssellandschap, waarvan besloten is om deze gronden vooralsnog niet mee te nemen in deze woningbouwontwikkeling. Over de gronden worden wel maximaal twee ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer mogelijk gemaakt, maar blijven verder agrarisch. Gedurende de drie avonden zijn er daarbij 16 opmerkingen geplaatst op de borden met afbeeldingen. Uit die opmerkingen werd duidelijk dat het merendeel van degenen die de opmerkingen hebben geplaatst graag wil dat de strook groen blijft, maar dat een deel van de aanwezigen woningbouw wel wenselijk vindt.

3.2.4. Gebiedscafés september 2026 in De Lindeboom in Schalkhaar

Tijdens inloopbijeenkomsten op 7 en 8 september is terugkoppeling gegeven over de opgehaalde informatie in de bijeenkomsten van juni en de online vragenlijst. Verder is er informatie gegeven over het vervolg van het Ontwikkelperspectief.

Voor de Wechelerhoek was opnieuw een aparte hoek ingericht waar aanwezigen zich konden laten informeren over de stand van zaken. De hoek werd opnieuw druk bezocht door de aanwezigen. Aanwezigen zijn geïnformeerd over de gebiedsontsluitingen, bouwhoogtes, groengebieden, etc. Ook zijn aanwezigen geïnformeerd dat de strook grond aan de Frieswijkerweg nog niet ontwikkeld gaat worden met woningen en dit niet mogelijk gemaakt wordt in de omgevingsplanwijziging van

Wechelerhoek. Een besluit over het al dan niet ontwikkelen van deze strook grond met woningen wordt later genomen, bij een besluit over het Ontwikkelperspectief Schalkhaar-Wechelerhoek-Baarlerhoek.

Naar aanleiding van de gebiedscafes in september heeft er op 23 september nog een overleg plaatsgevonden met Netwerk Schalkhaar. Netwerk Schalkhaar gaf in dat overleg aan zich zorgen te maken over de hoogte van de bebouwing (7-lagen) in de Wechelerhoek aan de zijde van de watergang die evenwijdig loopt aan de Frieswijkerweg en hier ca. 100 meter vanaf is gelegen. Naar aanleiding van dit overleg is door het gemeentelijk projectteam besloten in het ontwerp-omgevingsplan op deze locatie een reguliere maximale hoogte van 5 bouwlagen op te nemen waarbij zeven bouwlagen alleen als hoogteaccenten mogelijk zijn. Hierbij dient dan voldaan te worden aan de uitgangspunten en criteria zoals opgenomen in paragraaf 4.8 (hoogteaccenten) van de beleidsregel 'Beeldkwaliteitsplan Wechelerhoek, november 2026'.

3.3 Bestuurlijk vooroverleg

Op 6 augustus 2026 heeft de omgevingstafel IJsselland plaatsgevonden. Tijdens deze omgevingstafel is het plan voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Wechelerhoek besproken met de betrokken ketenpartners en adviesinstanties, waaronder de provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta, GGD IJsselland, Omgevingsdienst IJsselland, Veiligheidsregio IJsselland en Rijkswaterstaat. De Omgevingstafel IJsselland is bedoeld om de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de ontwikkeling van Wechelerhoek te beoordelen.

De provincie Overijssel en Rijkswaterstaat hebben aangegeven geen bezwaren of belangen te hebben bij en in het plan. Het waterschap Drents Overijsselse Delta vraagt om een verdere uitwerking van het watersysteem, de waterberging en het principe ‘water en bodem sturend’, inclusief een goede juridische borging. De GGD IJsselland adviseert om gezondheid en een gezonde leefomgeving nadrukkelijk mee te nemen, met aandacht voor onder andere groen, bewegen, geluid, luchtkwaliteit en de bereikbaarheid van voorzieningen. De Omgevingsdienst IJsselland heeft vooral aandachtspunten meegegeven op het gebied van geluid, bodem, geur, luchtkwaliteit en externe veiligheid met betrekking tot de hogedrukgasleidingen. Voor geluid zijn met name de Raalterweg, Frieswijkerweg, het gasdrukmeet- en regelstation en de maatschappelijke voorzieningen van belang. Ook zijn nog enkele aanvullende bodemonderzoeken nodig. Tot slot is aangegeven dat voor het plan nog een aanmeldnotitie voor de MER-beoordeling moet worden opgesteld en dat verdere afstemming met onder meer het waterschap, de provincie en de Veiligheidsregio noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader behandeld dat relevant is voor de ontwikkeling van Wechelerhoek en wordt de ontwikkeling hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, maar gemotiveerd van kunnen afwijken, en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl), waar niet van kan worden afgeweken.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de instructieregels van het Rijk

De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk tot 2050 op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de NOVI heeft het Rijk instructieregels opgesteld, die per 1 januari 2024 (vanwege de Omgevingswet) zijn opgenomen in de “Bruidsschat” en de het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Beoordeling

Met de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Deventer wordt de ontwikkeling van Wechelerhoek mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van Wechelerhoek sluit op de volgende prioriteiten uit de NOVI aan:

Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
Met de ontwikkeling van Wechelerhoek wordt gericht ingezet op het versterken van de groen-blauwe structuur. In het Wechelerbos, het Enkpark en de Zandweteringzone wordt de bestaande natuur doorontwikkeld, zodat deze aansluit op toekomstige functies in Wechelerhoek. Het water- en bodemgestuurde principe vormt daarbij de basis voor alle ontwikkelingen. Door het creëren en versterken van natuurlijke gradiënten neemt de biodiversiteit toe en wordt actief bijgedragen aan klimaatadaptatie, waterberging en het tegengaan van hittestress. Daarnaast bevordert het STOMP-principe duurzame mobiliteit door voetgangers, fietsers en openbaar vervoer voorrang te geven, wat leidt tot minder autogebruik en lagere CO_2-uitstoot.

Duurzaam en economisch groeipotentieel
De ontwikkeling van Wechelerhoek voorziet in de toevoeging van woningen en voorzieningen. De toevoeging van nieuwe woningen draagt bij aan de regionale woonbehoefte. Door voorzieningen te realiseren, worden ook nieuwe werkplekken gecreëerd. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid van Deventer als woon- en werkstad versterkt en draagt de ontwikkeling bij aan het economisch groeipotentieel van de gemeente.

Sterke en gezonde steden en regio’s
In Wechelerhoek worden maximaal 1.525 woningen gerealiseerd. Wechelerhoek voorziet in een gevarieerd woningaanbod met verschillende woonmilieus, waardoor voor iedere doelgroep een passende woning in Wechelerhoek beschikbaar is. Doordat (maatschappelijke) voorzieningen, natuur en ontmoetingsplekken wordt gerealiseerd en het STOMP-principe als uitgangspunt wordt gehanteerd, draagt de ontwikkeling bij aan een gezonde en inclusieve leefomgeving.

Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied
De wijk Wechelerhoek houdt rekening met de landschappelijke waarden van het gebied. De wijk wordt zorgvuldig ingepast in het bestaande landschap en er worden passende overgangen tussen de woongebieden en het natuur en landschap gecreëerd, waarbij de bestaande groenstructuren worden versterkt. Op deze manier wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verbeterd, is het fijn en prettig wonen in een natuurlijke omgeving en is er sprake van een versterking van de biodiversiteit en klimaatbestendigheid. Daarnaast wordt in paragraaf 4.1.2 nader ingegaan op de behoefte aan de ontwikkeling en de wijze waarop deze zich verhoudt tot de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie
De ontwikkeling van Wechelerhoek is in overeenstemming met de uitgangspunten en nationale belangen uit de NOVI. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, duurzame verstedelijking, een gezonde leefomgeving en een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Indien met een wijziging van het omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt moet de behoefte aan deze ontwikkeling worden gemotiveerd.

De term ‘stedelijke ontwikkeling’ is gedefinieerd in bijlage I bij het Bkl. Het gaat daarbij om ruimtelijke ontwikkelingen van enige omvang, zoals woningbouwprojecten, de vestiging van detailhandel of kantoren, of uitbreiding van bedrijventerreinen.

Artikel 5.129g, tweede lid, Bkl stelt twee belangrijke eisen bij een stedelijke ontwikkeling. Allereerst moet worden gemotiveerd dat er een actuele behoefte bestaat aan de ontwikkeling. Dit betekent dat duidelijk moet worden gemaakt dat de ontwikkeling aansluit bij de feitelijke en toekomstige vraag. De behoefte kan bijvoorbeeld worden aangetoond met gemeentelijke of regionale woningbehoeftecijfers, marktanalyses of sectorale beleidsdocumenten.

Ten tweede moet worden beoordeeld of in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Indien dat niet mogelijk is, moet overtuigend worden gemotiveerd waarom een locatie buiten het bestaande stedelijk gebied wordt gekozen. Hierbij spelen onder meer ruimtelijke, functionele of milieutechnische argumenten een rol. De voorkeur voor het benutten van bestaand stedelijk gebied sluit aan bij de bredere doelstelling van zuinig en doelmatig ruimtegebruik onder de Omgevingswet.

Beoordeling
Uit jurisprudentie volgt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 1.525 woningen en (maatschappelijke) voorzieningen, buiten het bestaand stedelijk gebied van Deventer.

Onderbouwing behoefte
De ontwikkeling Wechelerhoek voorziet in de realisatie van maximaal 1.525 woningen. Daarmee draagt de ontwikkeling substantieel bij aan het vergroten van de woningvoorraad van Deventer. Vanwege de druk op de woningmarkt en het tekort aan woningen is de behoefte aan woningen groot.

Uit de Woonvisie Deventer 2024 blijkt dat de gemeente tot 2035 behoefte heeft aan circa 7.000 extra woningen voor de autonome groei van Deventer. Deze behoefte is gebaseerd op zowel de verwachte huishoudensgroei als het inlopen van het bestaande woningtekort van ruim 1.525 woningen. Daarnaast wil Deventer 4.000 woningen extra toevoegen voor verjonging en versterking van de arbeidsmarkt. In totaal heeft Deventer een uitbreidingsbehoefte van 11.000 woningen. De ontwikkeling van Wechelerhoek levert een belangrijke bijdrage aan het realiseren van deze gemeentelijke woningbouwopgave.

Het woningbouwprogramma sluit aan op de vraag vanuit de markt en het woonbeleid van de provincie en de gemeente. Er wordt ingezet op een evenwichtige woningvoorraad met grondgebonden woningen en appartementen, bestaande uit 30% sociale huur, 40% middenhuur en

betaalbare koop en 30% dure huur en koop. Hiermee wordt voorzien in betaalbare woningen en de doorstroming binnen de woningmarkt bevorderd.

Verder wordt circa 30% als nultredenwoningen of zorggeschikte woningen gerealiseerd, waardoor ook wordt voorzien in levensloopbestendige woningen als gevolg van vergrijzing. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambities uit de Woonvisie Deventer 2024 om te voorzien in voldoende, betaalbare en diverse woningen voor verschillende doelgroepen en een toekomstbestendige woningvoorraad te realiseren. Op deze manier sluit de ontwikkeling Wechelerhoek aan op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Daarnaast sluit de ontwikkeling aan bij de regionale woningbouwafspraken uit de Woondeal West-Overijssel. In deze woondeal hebben het Rijk, de provincie Overijssel en de betrokken gemeenten afgesproken om in de periode 2022 tot en met 2030 minimaal 28.200 woningen te realiseren. Deventer levert hierin een belangrijke bijdrage. In de actualisatie van de woondeal wordt Deventer genoemd als gemeente waar wordt onderzocht of bovenop de bestaande programmering extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Tevens is Wechelerhoek aangewezen als één van de drie sleutelprojecten van Deventer binnen de regionale woningbouwopgave.

Naast de ontwikkeling van woningen worden ook (maatschappelijke) voorzieningen gerealiseerd in Wechelerhoek.

De eind 2025 vastgestelde Horeca- en Detailhandelsvisie geeft aan dat het streven blijft om dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten, zoveel mogelijk op loopafstand bereikbaar te houden. Voor een wijk met ca. 3.500 inwoners (schatting) is er echter onvoldoende draagvlak voor een volwaardige supermarkt van minimaal 1.200 m² (winkelvloeroppervlakte). Daarvoor is een aantal van 5.000 – 7.500 inwoners nodig. Een kleine buurtgerichte gemakswinkel van ongeveer 400 m² bruto vloeroppervlakte past wel binnen de bandbreedte van voorzieningen die je in nieuwe woonwijken ziet. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan dagelijkse boodschappen op loop- en fietsafstand, het vermindert de autobewegingen en het levert een bijdrage aan de levendigheid van buurtcentrum. De voorziening is nadrukkelijk een gemakswinkel en geen volwaardige supermarkt zoals in een wijkwinkelcentrum.

Eerdergenoemde visie geeft ook aan dat met de groei met 11.000 woningen t/m 2040 er ook wat extra ruimte komt voor horeca. Dit hoeft niet allemaal te landen in de binnenstad en de schil er omheen, maar kan ook landen in wijk-, buurt- en dorpscentra. De horecagelegenheid van 300 m2 bvo (of 2x 150 m2, maar dat is relatief klein) fungeert vooral als ontmoetingsfunctie voor de buurt, versterkt de sociale cohesie, ondersteunt de gemakswinkel (vice versa) en verhoogt de verblijfskwaliteit van het buurtcentrum. De gebiedsoverstijgende functie moet niet worden overtrokken en moet zich nog bewijzen.

Het plan maakt niet alleen 1526 nieuwe woningen mogelijk, maar ook één of twee basisscholen en een middelbare school met gymzalen. Door de bouw van 1526 woningen groeit het aantal inwoners, ook het aantal kinderen. Onderwijshuisvesting is een wettelijke taak. Daarbij staat De Boerhaave staat in het IHP-onderwijshuisvesting voor fase 2 2028-2031 voor renovatie of vervangende nieuwbouw. Een goede spreiding van onderwijsvoorzieningen maakt onderdeel uit van het IHP-onderwijshuisvesting. Bewegingsonderwijs in Deventer staat daarbij onder druk. Het is een wettelijke taak om bewegingsonderwijs op redelijke afstand aan te bieden. De combinatie tussen een nieuwe school met een plek voor bewegingsonderwijs draagt bij aan het oplossen van dit probleem.

Bij de groei van 1526 woningen past in ieder geval ook de behoefte aan een huisarts. Een huisarts is nodig en wenselijk gelet op het streven van nabijheid van deze voorziening.
Voor een goede spreiding van andere gezondheidszorg is een combinatie met andere zorg wenselijk, zoals een tandarts, apotheek, fysio- of ergotherapie. Het omgevingsplan biedt hiervoor de ruimte, zodat de markt dit kan invullen.

We streven naar nabijheid van ontmoetingsplekken. Een buurthuis is wenselijk in de ontwikkeling van Wechelerhoek en sluit aan bij de ambitie voor laagdrempelig en toegankelijk ontmoeten. Een combinatie met andere voorzieningen, zoals een plek voor de jeugd of een bibliotheekfunctie, is hiervoor wenselijk. Juist de combinatie werkt en zorgt voor ontmoeting en past bij de schaal van de ontwikkeling. Het omgevingsplan biedt hier ruimte voor.

Dankzij deze voorzieningen ontstaat er een toekomstbestendige woonwijk met zorg, onderwijs en buurtvoorzieningen op loop- en fietsafstand. Dit levert een bijdrage aan het creëren van een gezonde leefomgeving.

Onderbouwing locatiekeuze
Wechelerhoek wordt gerealiseerd op agrarisch gebied dat direct grenst aan het bestaand stedelijk gebied van Deventer. Ten zuiden van het besluitgebied ligt de woonwijk Schalkhaar. Ten westen van het besluitgebied ligt de nieuwbouwwijk Steenbrugge. De bestaande boerderijen die zich in het besluitgebied bevinden, zullen zich verplaatsen en hun bedrijfsvoering elders voorzetten. Uitgangspunt bij de Ladder voor duurzame verstedelijking is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur binnen bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. De omvang van de woningbouwopgave in Deventer maakt echter dat deze niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Gelet op de behoefte aan 11.000 extra woningen tot 2035 zijn naast binnenstedelijke ontwikkelingen ook uitbreidingslocaties noodzakelijk. Het bouwen van dit aantal woningen kan niet alleen binnenstedelijk worden gebouwd. Daarom heeft de gemeente meerdere woningbouwlocaties onderzocht en aangewezen voor woningbouw.

In de Omgevingsvisie Deventer 2025 is Wechelerhoek aangewezen als ontwikkellocatie voor circa 1.400 tot 1.600 woningen. Hiermee heeft de gemeente deze locatie expliciet aangewezen als één van de locaties die noodzakelijk zijn voor het realiseren van de gemeentelijke woningbouwopgave. Omdat er voor de bouw van maximaal 1.600 woningen onvoldoende inbreidingsmogelijkheden zijn, is uitbreiding direct aan het stedelijk gebied denkbaar. De locatie vormt een logische uitbreiding van het bestaande stedelijke gebied doordat deze direct aansluit op Schalkhaar en Steenbrugge.

Door direct hierop aan te sluiten kan gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur en verbindingen van het openbaar vervoer. Tegelijkertijd biedt een stedelijke ontwikkeling de kans de verkeersstructuur en het openbaar vervoer te optimaliseren. Op deze manier ontstaat er een stadsrand die in samenhang is met de omgeving. De locatie waar de ontwikkeling Wechelerhoek wordt beoogd heeft veel landschappelijke kwaliteiten en natuurwaarden. Hierom worden de toekomstige woningen zorgvuldig in het landschap ingepast en wordt nieuwe natuur aangelegd, waardoor een natuurlijk gradiënt ontstaat. Hierdoor wordt niet alleen voorzien in de woningbehoefte, maar wordt tevens een bijdrage geleverd aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en de kwaliteit van de overgang tussen stad en landschap. Bovendien draagt de ontwikkeling door de aanleg van natuur en het creëren van ecologische verbindingen bij aan de biodiversiteit, klimaatadaptatie en groenbeleving. Om dit te borgen worden circa 30 woningen per hectare gebouwd.

Conclusie
Uit de toetsing blijkt dat sprake is van een aantoonbare actuele behoefte aan de woningbouw en voorzieningen die met de ontwikkeling van Wechelerhoek mogelijk worden gemaakt. In het omgevingsplan is geregeld dat binnen het gehele gebiedstype Wechelerhoek een verdeling geldt van: minimaal 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure huur en koop. Daarmee is geborgd dat voldoende betaalbare woningen worden gerealiseerd. Tevens is gemotiveerd dat realisatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt en dat de ontwikkeling zorgvuldig in het landschap wordt ingepast. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de eisen van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving en is in overeenstemming met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Programma Woningbouw 2022-2026
Het rijk heeft het Programma Woningbouw 2022-2026 vastgesteld. Met dit programma wil het rijk de woningbouwproductie versnellen door tot aan 2030 jaarlijks 100.000 woningen bouwen. De nadruk ligt hierbij op betaalbare woningen voor iedere doelgroep. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden beoordeeld op de bijdrage aan de woningbouwopgave en behoefte voor specifieke doelgroepen.

Beoordeling en conclusie
De ontwikkeling van Wechelerhoek voorziet in de toevoeging van maximaal 1.525 woningen en bijbehorende maatschappelijke en economische voorzieningen. Met de ontwikkeling van woningen wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de ambitie van het rijk om woningen te bouwen. Daarnaast worden verschillende woningtypes gebouwd, tevens in de betaalbare sector. Zo wordt een

toekomstbestendig woonmilieu gecreëerd dat rekening houdt met de behoefte van verschillende doelgroepen. De ontwikkeling van Wechelerhoek is daarmee in lijn met het Programma Woningbouw 2022 – 2026.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Provinciale omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Overijssel 2024 is per 1 januari 2024 als beleidsneutrale omzetting van de Provinciale Verordening in werking getreden. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat zijn rechtstreeks werkende regels, maar ook instructieregels. De instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen (en buitenplanse omgevingsplanactiviteiten) staan in afdelingen en richten zich op de volgende thema's:

Afdeling	Inhoud	Onderwerp
4.1	Algemeen	
4.2	Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking	De provincie zet in op een ruimtelijke, duurzame en sociale kwaliteit door verstedelijking te concentreren in bestaande kernen. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan als ze zorgvuldig omgaan met de ruimte, toekomstbestendig zijn en aantoonbaar voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van specifieke doelgroepen.
4.3	Ruimtelijke kwaliteit	Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit het uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie Overijssel toegepast, met de of-, waar-, en hoe-benadering. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als zij aantoonbaar bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en passen binnen het geldende ontwikkelingsperspectief, waarbij ook de vier-lagenbenadering en de gebiedskenmerken zorgvuldig zijn meegenomen in de ruimtelijke inpassing.
4.4	Sturen op water en bodem	Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan indien aangetoond is dat ze bijdragen aan het behoud en de versterking van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. Ontwikkelingen in het landelijk gebied moeten daarbij specifiek worden onderbouwd hoe deze passen binnen het regionale water- en bodemperspectief.
4.5	Wonen, werken en recreëren	Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn alleen mogelijk wanneer deze aansluiten op de regionale woonafspraken die zijn vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen de provincie en gemeenten. Omgevingsplannen voorzien alleen in nieuwe detailhandelsvestigingen binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden. Omgevingsplannen staan nieuwe bedrijventerreinen alleen toe als deze worden gerealiseerd conform de geldende afspraken bedrijventerreinen, zoals deze gemaakt zijn door de regio en vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen provincie en gemeenten.
4.6	Agrarisch	Nieuwe bedrijfsontwikkeling en agrarische bedrijven worden alleen toegestaan op bestaande of voormalige agrarische bouwpercelen.
4.7	Landschap en natuur	Een nieuwe ontwikkeling gelegen op gronden die zijn aangewezen als nationaal landschap zijn alleen toegestaan

		als ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschap. Ontwikkelingen die betrekking hebben op een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN) mogen niet leiden tot aantasting van de natuurdoelen, vermindering van het areaal of de onderlinge samenhang tussen de onderdelen van het NNN.
4.8	Grondwater-beschermingsgebieden	Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en milieubelastende activiteiten op bedrijfslocaties binnen grondwaterbeschermingsgebieden mogen alleen plaatsvinden als dit niet leidt tot gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater dat wordt gebruikt voor drinkwaterbereiding.
4.9	Watergebied-reserveringen	Nieuwe ontwikkelingen in overstromings- en waterbergingsgebieden zijn alleen toegestaan als ze de functie van het gebied voor wateropvang niet belemmeren. Stedelijke functies in overstroombare gebieden zijn alleen mogelijk wanneer de waterveiligheid wordt gegarandeerd.
4.10	Mobiliteit	Nieuwe grootschalige ontwikkelingen die leiden tot een forse verkeerstoename of invloed hebben op de hoofdinfrastructuur zijn slechts toegestaan als deze dicht bij de daarvoor bestemde aansluitingen op die hoofdinfrastructuur worden gepland.
4.11	Energie en afval	Instructieregels voor het toestaan van zonnevelden en windturbines en een verbod op installaties onconventioneel gas en opslag radioactief afval in de ondergrond.
4.12	Ondergrond	Instructieregels over zandwinning, zoutwinning en bodembescherming.

Tabel 1: overzicht instructieregels Omgevingsverordening Overijssel.

Beoordeling

De ontwikkeling van Wechelerhoek wordt getoetst aan de relevante instructieregels uit de Omgevingsverordening Overijssel. Hierna wordt per afdeling beoordeeld in hoeverre aan deze instructieregels wordt voldaan. Afdelingen en artikelen die niet van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling worden buiten beschouwing gelaten.

Afdeling 4.2 Overijsselse Ladder voor duurzame verstedelijking
Artikel 4.4 bepaalt dat de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen alleen mogelijk gemaakt kunnen worden als die voorzien in een lokale behoefte of in de behoefte van bijzondere doelgroepen. Het derde lid bepaalt dat in gebieden die deel uitmaken van een stedelijk netwerk het omgevingsplan kan voorzien in een de ontwikkeling van woningbouw, bedrijventerrein, stedelijke voorzieningen, met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen indien sprake is van een bovenregionale behoefte.

Artikel 4.5 bepaalt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk binnen het bestaande bebouwde gebied moeten plaatsvinden. Stedelijke uitbreiding in de Groene Omgeving (buiten bestaand bebouwd gebied) is enkel mogelijk indien is aangetoond dat er niet voldoende geschikte ruimte voor de ontwikkeling binnen bestaand bebouwd gebied beschikbaar is.

Artikel 4.6 bepaalt dat de ontwikkeling toekomstbestendig dient te zijn en de mogelijkheden van toekomstige generaties niet mag beperken. De ontwikkeling mag niet ‘tijdelijk’ zijn en dient toegevoegde waarde te hebben en duurzaam en evenwichtig bij te dragen aan het economische welvaart en het beheer van natuurlijke voorraden.

Toetsing
De ontwikkeling van Wechelerhoek voorziet in de realisatie van maximaal 1.525 woningen, maatschappelijke- en economische voorzieningen in het buitengebied van Deventer. De behoefte aan woningen in zowel de gemeente, provincie en nationaal is groot. Zoals vastgelegd in het Programma Woningbouw 2022 - 2026 bestaat de ambitie om tot 2030 circa 900.000 woningen te bouwen. De

provincie Overijssel wil tot aan deze periode minimaal 28.000 woningen bouwen. De gemeente Deventer levert hieraan een belangrijke bijdrage. In de Woondeal West-Overijssel 2025 - eind 2030 is opgenomen dat de gemeente in circa 4.550 woningen zal voorzien.

De gemeente ambieert om te groeien met 11.500 nieuwe woningen tot aan 2040. De afgelopen jaren zijn daarom verschillende potentiële woningbouwlocaties onderzocht. Wechelerhoek is een van deze locaties en tevens aangewezen als ontwikkellocatie in de Actualisatie Omgevingsvisie (ontwerp, 18-12-2025) voor de bouw van circa 1400 tot 1.600 woningen. De beoogde ontwikkeling levert een substantiële bijdrage aan de nationale, regionale en gemeentelijke woningbouwopgave. Het programma voorziet in een gevarieerd woningaanbod en bijpassende stedelijke voorzieningen.

Wechelerhoek ligt buiten het bestaand bebouwd gebied en betreft daarmee een stedelijke uitbreiding in de Groene Omgeving. Echter is de omvang van de woningbouwopgave zodanig groot dat deze niet uitsluitend kan worden opgevangen binnen het bestaand bebouwd gebied. Er zijn niet voldoende inbreidingslocaties die voldoende capaciteit bieden voor dit aantal woningen en bijbehorende voorzieningen beschikbaar. Om deze reden is Wechelerhoek in de Omgevingsvisie Deventer aangewezen als uitbreidingslocatie voor woningbouw. De locatie sluit overigens direct aan op de bestaande gebieden Schalkhaar en Steenbrugge. Hierdoor ontstaat er geen stedelijke versnippering, maar een samenhangend stedelijk gebied rondom de kern van Deventer. Daarnaast wordt voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing, waarbij de overgang tussen stad en landschap wordt vormgegeven door groen en natuurontwikkeling. Derhalve is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Afdeling 4.3 Ruimtelijke kwaliteit
In omgevingsplannen worden alleen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt als deze bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 4.9 bepaalt dat een omgevingsplan een onderbouwing bevat waaruit blijkt dat sprake is van een kwaliteitsverbetering aan de hand van het uitvoeringsmodel (OF- WAAR- en HOE-benadering). Hierbij dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de vier-lagenbenadering is toegepast.

Artikel 4.11 bepaalt dat de grootschalige uitbreiding van functies in de Groene Omgeving alleen zijn toegestaan als daar sociaaleconomische of maatschappelijke redenen voor zijn en de eventuele aantasting van ecologische of landschappelijke waarden wordt gecompenseerd door investeringen in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Daarnaast moet de ontwikkeling rekening houden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het gebied (artikel 4.12).

<u>Toetsing</u>
In subparagraaf 4.2.2 is de ontwikkeling Wechelerhoek getoetst aan de Overijsselse Omgevingsvisie en daarmee tevens aan de OF-, WAAR-, HOE-benadering. Uit deze toetsing blijkt dat de ontwikkeling voorziet in een aantoonbare maatschappelijke behoefte aan woningbouw en de bijbehorende voorzieningen. De locatie sluit aan op het bestaande stedelijke gebied van Deventer: Steenbrugge en Schalkhaar, en vormt daarmee een logische en zorgvuldige uitbreiding van het stedelijk gebied. Daarbij worden bestaande landschappelijke kwaliteiten als uitgangspunt genomen en versterkt door de aanleg van nieuwe natuur, groen en ecologische verbindingen. Ook wordt ingezet op duurzame mobiliteit en klimaatbestendigheid om een gezonde leefomgeving en toekomstbestendige woonwijk te realiseren. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en wordt voldaan aan de uitgangspunten van het uitvoeringsmodel.

Afdeling 4.4 Sturen op water en bodem
Artikel 4.13 bepaalt dat in omgevingsplannen alleen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt als wordt onderbouwd dat deze ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem.

<u>Toetsing</u>
De ontwikkeling van Wechelerhoek draagt bij aan een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het grondwatersysteem en ligt niet in een waterveiligheidszone. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud en versterken van een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem.

Afdeling 4.5 Wonen, werken en recreëren

Het bouwen van nieuwe woningen is conform artikel 4.14 alleen toegestaan als de bouw van deze woningen past binnen de geldende woonafspraken. Deze woonafspraken zijn door de regio gemaakt en vastgelegd in bestuurlijke afspraken.

Artikel 4.18 bepaalt dat nieuwe detailhandelsvestigingen uitsluitend zijn toegestaan binnen of direct aansluitend aan bestaande kernwinkelgebieden. In afwijking hiervan bepaalt artikel 4.19 dat tevens in nieuwe detailhandelsvestigingen kan worden voorzien indien deze aansluitend aan bestaande buurt- en wijkwinkelcentra worden gerealiseerd en gericht zijn op het voorzien in dagelijkse behoefte.

Toetsing
De ontwikkeling van Wechelerhoek voorziet in maximaal 1.525 woningen en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen en sluit aan bij de geldende woonafspraken zoals vastgelegd in de Woondeal, gemeentelijke woonvisie, omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma. Daarmee levert de ontwikkeling een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave van Deventer en de provincie Overijssel. Binnen het besluitgebied worden geen nieuwe grootschalige detailhandelsvoorzieningen mogelijk gemaakt. Eventuele voorzieningen binnen Wechelerhoek dragen bij aan een aantrekkelijk en samenhangend voorzieningenniveau. Een deel van de voorzieningen is primair gericht op het voorzien in de dagelijkse behoeften van de bewoners van Wechelerhoek, terwijl andere voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen en een middelbare school, een wijkoverstijgend verzorgingsgebied kunnen hebben. De ontwikkeling past daarmee binnen het provinciale beleid voor wonen, werken en voorzieningen.

Afdeling 4.7 Landschap en natuur
Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is gericht op het behoud, de bescherming en de versterking van het samenhangend netwerk van natuurgebieden met natuurwaarden. In het NNN zijn geen ontwikkelingen toegestaan die kunnen leiden tot een fysieke aantasting of afwaardering van het NNN. Van dit beschermingsregime kan onder strike voorwaarden worden afgeweken, indien wordt aangetoond dat de aantasting van natuurwaarden zo veel mogelijk worden gecompenseerd. Indien aan de orde, is een compensatieplan vereist.

Voor bos en natuur buiten het NNN bepaalt artikel 4.65 dat deze gebieden moeten worden beschermd en dat nieuwe ontwikkelingen die de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet zijn toegestaan. Van dit beschermingsregime kan worden afgeweken indien er sprake is van zwaarwegend maatschappelijk belang en negatieve gevolgen worden beperkt dan en gecompenseerd.

Toetsing
De ontwikkeling van Wechelerhoek leidt niet tot een fysieke aantasting of afwaardering van het NNN. Ook is in de directe nabijheid van het besluitgebied geen Natura 2000-gebied aanwezig dat door de ontwikkeling van Wechelerhoek wordt aangetast. Bovendien leidt Wechelerhoek tot een versterking van de landschappelijke en ecologische structuur en wordt de toekomstige woningbouw zorgvuldig ingepast op de bestaande groenstructuren, zoals het Wechelerveld, waarbij de bosrand zorgvuldig wordt ingepast en wordt uitgebreid. De Zandweteringzone blijft onbebouwd en wordt versterkt met een natuurlijke inrichting die tevens bijdraagt aan het verbeteren van de biodiversiteit. De bosrand wordt zorgvuldig ingepast en uitgebreid. Derhalve is sprake van versterking van natuurwaarden in en in de omgeving van het besluitgebied.

Afdeling 4.10 Mobiliteit
Het provinciale mobiliteitsbeleid richt zich op het bundelen van verkeersstromen op de hoofdinfrastructuur, zodat een goede en veilige doorstroming wordt gewaarborgd. Artikel 4.83 bepaalt hierbij dat grootschalige ontwikkelingen die veel verkeer genereren zo veel mogelijk moeten worden gesitueerd nabij aansluitingen op de provinciale hoofdinfrastructuur.

Toetsing
Wechelerhoek ontsluit zich primair via twee hoofdwegen: de Raalterweg en de Frieswijkerweg. Deze wegen sluiten aan op de omliggende hoofdinfrastructuur en zorgen hierdoor voor een directe verkeersafwikkeling die goed is aangesloten op het regionale wegennet. Binnen Wechelerhoek wordt actief ingezet op het STOMP-principe, waarbij lopen, fietsen en gebruik van het openbaar vervoer voorrang krijgen op autoverkeer. Het verkeersnetwerk krijgt een duidelijke knip en scheiding tussen verkeersroutes. Ook wordt aan de Raalterweg een hub gerealiseerd om het gebruik van openbaar

vervoer en deelmobiliteit te stimuleren. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een veilige, duurzame en goed gestructureerde verkeersstructuur.

Afdeling 4.12 Ondergrond
Artikel 4.115 tot en met 4.120 bepalen dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met de bodem- en grondwaterkwaliteit. Indien sprake is van bodemverontreiniging, moet aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd en kunnen sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Daarbij is het van belang dat risico's voor mens, milieu en de drinkwatervoorziening moeten worden voorkomen of beperkt.

Toetsing
Voor de ontwikkeling van Wechelerhoek is bodemonderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.8). Uit dit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor de toekomstige functies. Er worden daarnaast geen bodemingrepen voorzien die leiden tot wijzigingen in het grondwatersysteem. Voldaan wordt aan de instructieregels van het Bkl die betrekking hebben op de bodem.

Conclusie
De ontwikkeling van Wechelerhoek voorziet in de realisatie van circa 1.525 woningen, maatschappelijke- en economische voorzieningen. De ontwikkeling is getoetst aan de relevante instructieregels voor omgevingsplannen uit de Omgevingsverordening Overijssel. Uit deze toetsing volgt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale kaders, omdat sprake is van een aantoonbare woningbehoefte, een zorgvuldige ruimtelijke inpassing en een evenwichtige afweging van ruimtelijke, ecologische en milieukundige aspecten. Daarmee wordt voldaan aan de instructieregels voor omgevingsplannen.

4.2.2 Provinciale omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar' [ontwerp]
De provinciale omgevingsvisie 'Overijssel voor en met elkaar' is op 13 mei door de provinciale staten vastgesteld.

De visie voor Overijssel
De omgevingsvisie beschrijft, naast de sturingsfilosofie waarin keuzes voor de ruimte worden gemaakt, hoe wordt samengewerkt met andere partijen en hoe Overijssel er in 2035 uitziet, met een blik vooruit naar 2050. De keuzes die in de omgevingsvisie onder andere worden beschreven, gaan over waar woningen en bedrijven worden gebouwd, hoe wordt omgegaan met erfgoed en landschap, en hoe wordt ingespeeld op grote ontwikkelingen, zoals klimaatverandering en de opwekking van (duurzame) energie.

De visie voor Overijssel is dat inwoners en ondernemers in een aantrekkelijke, prettige, gezonde en veilige woon-, werk- en leefomgeving willen leven en werken, die bijdraagt aan hun brede welvaart. In deze leefomgeving wil de provincie ruimte bieden voor de belangrijke opgaven op het gebied van klimaat en energie, verstedelijking en mobiliteit, landbouw en natuur. Hierbij wordt ingezet op zuinig, zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik. Tegelijkertijd wordt oog gehouden voor het bestaande: dat wat er al is en dat wat ons bindt. Zoals de levendige steden en mooie dorpen met een variatie aan woon-, werk- en leefmilieus, musea van betekenis, een rijk cultureel erfgoed, grote sportevenementen en bruisende festivals, een sterke economische sector op het gebied van technologie, agro & food, bouw, zorg, recreatie en vrije tijd, en onze leefomgeving met uitgestrekte en mooie landschappen, waardevolle natuur, landgoederen, hechte gemeenschappen en boeren en andere ondernemers die er hun bedrijf hebben.

Doelen die de omgevingsvisie beschrijft zijn:
- Brede welvaart voor al onze inwoners: bij beleidsuitwerkingen, gebiedsprocessen, projecten en initiatieven is er aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit, gezondheid en duurzaamheid ten behoeve van brede welvaart.
- De ruimte zuinig, zorgvuldig en meervoudig benutten: inzetten op het benutten van ruimte binnen en buiten bestaande bebouwing, met aandacht voor kwaliteit, groen, duurzaamheid en samenhang met de omgeving. Nieuwe ontwikkelingen zijn een toevoeging op de bestaande kwaliteiten.

- Voorbereiden op de toekomst: de provincie werkt aan een toekomstbestendige en duurzame leefomgeving door klimaatadaptatie, energiebesparing, circulair gebruik van grondstoffen en bescherming van water, bodem en lucht.
- Bereikbaarheid voor en door onze provincie: de provincie zet zich in op toegankelijkheid en bereikbaarheid voor iedereen, met aandacht voor nabijheid, duurzame mobiliteit en een goede balans tussen ruimtegebruik en leefbaarheid.
- Toekomstbestendige landbouw met duidelijkheid en perspectief: de provincie ondersteunt toekomstbestendige landbouw door zuinig ruimtegebruik, duidelijke ontwikkelingsrichtingen en versterking van voedselproductie en maatschappelijke diensten.
- Natuur ligt overal 'om de hoek' in een beeldbepalend landschap: de provincie richt zich op de versterking van het landschap en de biodiversiteit en brengt natuur en mensen bij elkaar. Daarnaast wordt de kwaliteit van natuurgebieden beschermd en worden groene verbindingen ontwikkeld.
- Gebiedseigen oplossingen in vier windstreken: de provincie ontwikkelt gebiedseigen oplossingen door rekening te houden met lokale water-, bodem-, en erfgoedkwaliteiten, de identiteiten en gemeenschappen, zodat ontwikkelingen passen bij het karakter van elk gebied.

Werken aan de opgaven en doelen: afwegen, prioriteren en kiezen
Vanwege de grote opgaven waar de provincie voor staat, is het van belang keuzes te maken over hoe hiermee wordt omgegaan en welke doelen bereikt moeten worden. Al deze opgaven komen samen op het beperkte grondgebied van de provincie. Het inpassen ervan is een ingewikkelde puzzel, niet alleen om ruimte te vinden voor nieuwe functies, maar ook om rekening te houden met de wisselwerking tussen de huidige situatie en de bestaande kwaliteiten (onder andere op het gebied van erfgoed, cultuur en identiteit). De provincie zoekt naar balans tussen functies, omgeving, rust en reuring, natuurlijke omstandigheden en landgebruik.

De provincie maakt daarbij keuzes op basis van de redeneerlijn 'OF, WAAR en HOE'. Bij het uitwerken van ontwikkelingen en doelen wordt beoordeeld:
- OF: Wat is de opgave of het initiatief, welk maatschappelijk belang dient het, en hoe past het binnen de Omgevingsvisie?
- WAAR: Welke locatie is geschikt, rekening houdend met leidende principes, prioriteiten en lokale bestuurlijke afwegingen?
- HOE: Hoe verloopt het proces, inclusief participatie, en hoe draagt het initiatief bij aan brede welvaart via de Rode Draden (ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit, gezondheid, duurzaamheid) en economisch beleid?

Beoordeling
De ontwikkeling van Wechelerhoek sluit goed aan bij de provinciale ambitie om te werken aan een aantrekkelijke, gezonde en duurzame woon- en leefomgeving die bijdraagt aan brede welvaart. Onderstaand is de OF-, WAAR-, HOE-benadering uitgewerkt.

OF
Wechelerhoek voorziet in een substantiële woningbouwopgave van maximaal 1.525 woningen in een gevarieerd woonmilieu. Het plan voorziet in woningen voor verschillende doelgroepen en prijsklassen en (maatschappelijke) wijkvoorzieningen. Op deze manier is aandacht voor passende huisvesting voor verschillende doelgroepen, waardoor een gevarieerd milieu ontstaat. Hierdoor kunnen kansen voor de sociale samenhang worden benut, doordat doelgroepen samenkomen en iets voor elkaar kunnen betekenen. Er worden tevens maatschappelijke functies gerealiseerd, waaronder een buurthuis, basisschool en middelbare school.

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is de versterking en verweving van natuur en landschap in het plan. Er wordt nieuwe natuur aangelegd, door middel van twee groene, ecologische verbindingszones (noord-zuid) langs de Raalterweg en Frieswijkerweg, de Zandweteringzone en een groene zone gelegen tussen de woningen in het Wechelerbos en het Wechelerbos zelf. Door de aanleg van nieuwe natuur ontstaat een robuust groen netwerk met ecologische en recreatieve waarde. Binnen het projectgebied wordt voorzien in groene openbare ruimtes met speelplaatsen. Op deze manier is groen en natuur voor iedere bewoner nabij, wat tevens bijdraagt aan een aantrekkelijke, gezonde leefomgeving. Deze landschappelijke inpassing sluit aan bij het karakter van

het gebied en zorgt ervoor dat de nieuwe woonwijk niet losstaat van haar omgeving, maar hier juist op voortbouwt

Het STOMP-principe geldt als uitgangspunt voor de mobiliteit en er wordt ingezet op het verbeteren van de OV-verbinding met de binnenstad. Op deze manier draagt de ontwikkeling Wechelerhoek bij aan het realiseren van een prettige, toekomstbestendige leefomgeving en sluit het aan op de provinciale doelen op het gebied verstedelijking, gezondheid, duurzaamheid en leefkwaliteit.

WAAR
De locatie van Wechelerhoek is door de gemeente Deventer aangewezen (in de omgevingsvisie) als toekomstig woongebied. Het gebied grenst aan het bestaand stedelijk gebied, Schalkhaar en Steenbrugge, dat grenst aan het bestaand stedelijk gebied. Deze ligging maakt het mogelijk woningbouw te realiseren die goed aansluit op de bestaande stad, terwijl tegelijkertijd landschappelijke kwaliteiten en natuurverbindingen worden versterkt, doordat deze worden geïntegreerd in de toekomstige wijk. Dit wordt o.a. gedaan door de groene verbindingen, Zandweteringzone en de overgang tussen het Wechelerbos en de woningen ‘in het Wechelerbos’.

Deventer heeft de ambitie om 7.000 woningen te bouwen. Zoals ook vastgelegd in de omgevingsvisie, woondeal, woonagenda’s en woonvisie. Op deze locatie kan worden voorzien in maximaal 1.525 woningen, dat bijdraagt aan het vergroten van de woningvoorraad.

HOE
Wechelerhoek wordt gekenmerkt als een gemengd, groen en duurzaam woonmilieu met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, sociale samenhang, gezondheid, levensloopbestendigheid en duurzaamheid. Door toepassing van het STOMP-principe, de integratie van natuur, voorzieningen op korte afstand en ruimte voor kleinschalige economische initiatieven, draagt de ontwikkeling bij aan het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving.

Conclusie
De ontwikkeling van Wechelerhoek is in overeenstemming met de provinciale doelen en uitgangspunten voor een aantrekkelijke, gezonde en duurzame leefomgeving die bijdraagt aan brede welvaart en de verstedelijkingsopgave.

4.2.3 Provinciale Volkshuisvestingsprogramma 2026 [ontwerp]
Het college van Gedeputeerde Staten van Overijssel heeft op 30 juni 2026 het ontwerp van het Provinciale Volkshuisvestigingsprogramma ‘Samen bouwen aan wonen in Overijssel’ vastgesteld. Dit programma maakt onderdeel uit van de Overijsselse Woonaanpak. De ambitie voor het gebied is om minimaal 47.300 nieuwe woningen te bouwen tot aan 2030, bestaande uit betaalbare koop- en (sociale)huurwoningen voor iedere doelgroep in toekomstbestendige en duurzame dorpen en steden. Om voldoende betaalbaar aanbod te realiseren is er in het Volkshuisvestingsprogramma afgesproken dat alle gemeenten het 30-40-30-principe hanteren. Dit betekent 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% vrije sector. Daarnaast zijn er afspraken gemaakt over het realiseren van voldoende beschikbare woningen voor ouderen. Overijssel richt zich tot het realiseren van drie typen ouderenwoningen: nultrede-woningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen.

Beoordeling
De ontwikkeling Wechelerhoek maakt de ontwikkeling van 1.527 woningen mogelijk en levert daarmee een aanzienlijke bijdrage aan de woningbouwopgave van het Volkshuisvestigingsprogramma. Daarnaast voorziet de ontwikkeling ook in het creëren van voldoende betaalbare woningen doordat er in beide velden een verdeling geldt van minimaal 30% sociale huur, minimaal 40% middeldure huur en koop en maximaal 30% dure huur en koop.
De ontwikkeling draagt ook bij aan het realiseren van voldoende beschikbare woningen voor ouderen. Er wordt voor Wechelerhoek namelijk circa 30% beoogd uit te voeren als nultredenwoningen, waaronder geclusterde woningen met een ontmoetingsruimte en zorggeschikte woningen.

Conclusie
De ontwikkeling van Wechelerhoek past binnen de afspraken en doelstellingen van het Provinciale Volkshuisvestigingsprogramma 2026. De realisatie van 1.527 woningen levert namelijk een

belangrijke bijdrage aan de regionale woningopgave en voorziet hierbij in het creëren van voldoende betaalbare woningen en woningen voor ouderen.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Energiestrategie (RES)

In het Klimaatakkoord staat de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs. Daarin is als doel opgenomen om de CO2-uitstoot sterk te verminderen: in 2030 49% minder ten opzichte van 1990. In het Klimaatakkoord is ook afgesproken dat in 2030 in totaal 35 TWh aan stroom op land opgewekt wordt uit zonne- en windenergie. De 30 energieregio's in Nederland maken allemaal een Regionale Energiestrategie (RES) waarin ze vastleggen welk deel ze van de 35 TWh voor hun rekening nemen en hoe ze dat willen doen.

4.3.2 RES West-Overijssel

Gemeente Deventer valt onder de RES-regio West-Overijssel. In de RES 1.0 is beschreven hoe West-Overijssel overstapt op duurzame energie en is de gezamenlijke ambitie geformuleerd: 1,8 TWh duurzame elektriciteit opwekken in 2030, met wind en zon. Ook is onderzocht welke gebieden in de regio daarvoor kansrijk zijn. Daarnaast is onderzocht of er regionale warmtebronnen voor handen zijn en hoe die in de regio verdeeld worden. De samenwerkende partners zijn elk afzonderlijk verantwoordelijk voor het opstellen en uitvoeren van de RES.

Beoordeling

De ontwikkeling Wechelerhoek zet zich in op energiebesparing, duurzame bouwmethoden en de toepassing van hernieuwbare energie. Zo wordt binnen het besluitgebied ruimte geboden voor zonnepanelen op de daken van woningen en voorzieningen. Daarmee levert de ontwikkeling (lokaal) een bijdrage aan de energietransitie binnen de gebouwde omgeving van Deventer en de regio.

Het plan voorziet niet in grootschalige energieopwekking , zoals door zonnevelden of windturbines.. Dat wordt door de regio en gemeente Deventer ook niet op deze locatie beoogd. De bijdrage aan de doelstellingen voor energie ligt vooral in het realiseren van een energiezuinige, toekomstbestendige woonwijk en het faciliteren van kleinschalige, gebouwgebonden duurzame energievoorzieningen. De aanpak sluit goed aan bij de stedelijke functie van het gebied en de ambities van de RES West-Overijssel om de energietransitie regionaal in te vullen zonder afbreuk te doen aan leefkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en natuurwaarden.

Conclusie

De ontwikkeling Wechelerhoek is in lijn met de doelstellingen met betrekking tot energie en duurzaamheid zoals vastgelegd in de RES West-Overijssel.

4.3.3 Actualisatie Woondeal West-Overijssel: Wonen met Kwaliteit

In de Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 tot en met eind 2030 hebben het Rijk, de provincie Overijssel en de gemeenten in West-Overijssel afspraken gemaakt over de versnelling van de woningbouwproductie. De betrokken partijen committeren zich aan de realisatie van minimaal 28.200 woningen in de periode 2022 tot en met eind 2030. Om deze opgave te realiseren wordt ingezet op voldoende plancapaciteit, het versnellen van woningbouwprojecten en het realiseren van toekomstbestendige woningen.

Uit de actualisatie blijkt dat de woningbouwproductie in de regio op onderdelen achterblijft bij de gestelde ambitie. Daarom wordt ingezet op het versneld realiseren van woningbouwprojecten en het vergroten van de plancapaciteit. De gemeente Deventer levert hierin een belangrijke bijdrage. In de woondeal wordt Deventer genoemd als een gemeente waar wordt onderzocht of bovenop de bestaande woningbouwprogrammering extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast zijn voor Deventer drie sleutelprojecten aangewezen, waarmee circa 4.550 woningen aan de regionale woningvoorraad worden toegevoegd. De ontwikkeling van Wechelerhoek maakt onderdeel uit van deze gemeentelijke en regionale woningbouwopgave.

Beoordeling
De ontwikkeling Wechelerhoek voorziet in de realisatie van maximaal 1.525 woningen en levert daarmee een substantiële bijdrage aan de woningbouwopgave van zowel de gemeente Deventer als de regio West-Overijssel. Met het programma wordt invulling gegeven aan de afspraken uit de Woondeal West-Overijssel om de woningbouwproductie te versnellen en voldoende woningen toe te voegen om de druk op de woningmarkt te verminderen.

De ontwikkeling draagt bovendien bij aan de realisatie van een gevarieerd woningaanbod, waaronder sociale huurwoningen, middeldure woningen, koopwoningen en levensloopbestendige woningen. Hiermee sluit het plan aan bij de doelstellingen uit de woondeal om te voorzien in voldoende en toekomstbestendige woningen voor verschillende doelgroepen.

Conclusie
De ontwikkeling van Wechelerhoek past binnen de afspraken en doelstellingen van de Actualisatie Woondeal West-Overijssel 2025 tot en met eind 2030. De realisatie van maximaal 1.525 woningen levert een belangrijke bijdrage aan de gemeentelijke en regionale woningbouwopgave en ondersteunt de ambitie om de woningbouwproductie te versnellen. Het initiatief is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de woondeal.

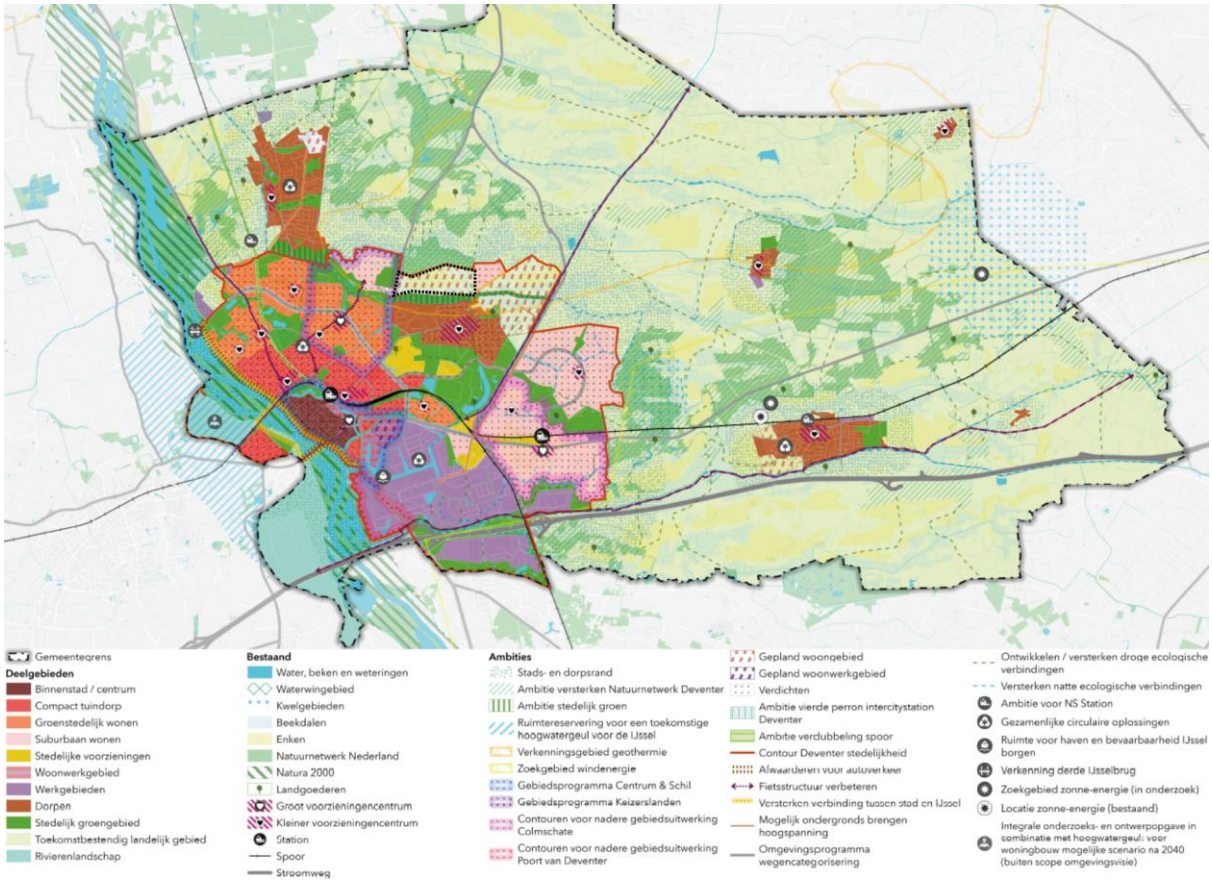
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Deventer
De gemeente Deventer werkt aan een actualisatie van de Omgevingsvisie. De gemeenteraad moet nog besluiten over de vaststelling van deze geactualiseerde omgevingsvisie[2]. De omgevingsvisie beschrijft de kracht en kwaliteiten van de gemeente en thematisch en gebiedsgericht de doelen voor 2040, met een doorkijk naar 2050. Ten tijde van de terinzagelegging van deze ontwerpwijziging is de geactualiseerde omgevingsvisie dan ook nog geen vastgesteld gemeentelijk beleid.
Om doelen te stellen zijn vier pijlers opgesteld, die samen bijdragen aan de brede welvaart in de gemeente. Iedere pijler is thematisch uitgewerkt in doelen. Aan de gebieden uit de omgevingsvisie zijn per thema en doelen geformuleerd. De pijlers en thema's zijn:

- Fijn wonen en samen leven
    - Passend en gevarieerd woonaanbod
    - Bodem, water, groen en erfgoed als dragers van de ruimte
    - Kunst en cultuur voor en door iedereen
- Duurzaam en toekomstgericht
    - Energiesysteem van de toekomst
    - Circulaire samenleving
    - Duurzame mobiliteitsvormen
- Innovatieve economie
    - Toekomstbestendige werklocaties
    - Sterke arbeidsmarkt en aantrekkelijk ondernemersklimaat
    - Toekomstbestendige landbouw
- Gezonde leefomgeving
    - Beleefbare voorzieningen die verbinden
    - Zorgen voor jezelf en voor elkaar
    - Gezondheidsbescherming

Het besluitgebied Wechelerhoek is volgens de omgevingsvisiekaart aangewezen als 'gepland woongebied', zie afbeelding 4.1.

[2] De raad heeft met de ontwerp-omgevingsvisie ingestemd op 17 december 2025. Op 30 september 2026 is de vast te stellen omgevingsvisie beeldvormend in de raad behandeld. De besluitvorming moet wettelijk voor 31 december 2026 afgerond zijn.



Afbeelding 4.1: uitsnede Actualisatie Omgevingsvisie Deventer 2025 (het besluitgebied is zwart omlijnd).

In de Omgevingsvisie heeft Deventer vastgelegd te willen groeien met 13.000 woningen in de periode 2021-2040.te groeien met 11.500 woningen. Voor Wechelerhoek beschrijft de visie dat de ontwikkeling de kans biedt om verder te bouwen aan de balans tussen het landschap en de stad. Op deze locatie kunnen circa 1.400 tot 1.600 woningen gebouwd worden, bestaande uit een gemengd woningaanbod, in combinatie met (maatschappelijke) voorzieningen. Daarnaast bestaan er kansen voor deze nieuwe wijk om de inrichting en ontsluiting conform het STOMP-principe te faciliteren en de overgang naar het Wechelerveld (NNN) te optimaliseren door nieuwe natuur en ecologische verbindingszone te realiseren.

Beoordeling

De omgevingsvisie benoemt Wechelerhoek expliciet als een kansrijke uitbreidingslocatie waar een diverse samenleving kan ontstaan. Daarbij wordt ingezet op het stimuleren van collectiviteit, ontmoeting en sociale samenhang door een zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte en de toevoeging van ondersteunende en maatschappelijke voorzieningen. Het gebied wordt ontwikkeld als een gemengd woonmilieu dat zich richt op meerdere doelgroepen, met passende voorzieningen en een aantrekkelijke, groene openbare ruimte. Om deze ambities te realiseren is Wechelerhoek in de omgevingsvisie aangewezen als toekomstig woongebied, met ruimte voor circa 1.400 tot 1.600 woningen.

De ontwikkeling Wechelerhoek voorziet in de realisatie van maximaal 1.525 woningen. Daarmee sluit het programma direct aan op de ambities uit de omgevingsvisie voor wat betreft de geplande woningbouw. Het woningaanbod wordt gedifferentieerd volgens de verdeling 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% dure huur en koop. Het plan draagt hiermee bij aan de gemeentelijke ambitie om woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen. Door de nabijheid van de bestaande voorzieningencentra van Schalkhaar en Keizerslanden is Wechelerhoek geschikt voor starters, gezinnen, senioren en andere doelgroepen die gebruik kunnen maken van de aanwezige voorzieningen.

Daarnaast worden diverse (maatschappelijke) voorzieningen gerealiseerd, waaronder basisscholen en voortgezet onderwijs, een kinderdagverblijf, een buurtcentrum, een bibliotheek en kleinschalige horeca. Ook is er ruimte voor werkfuncties, zoals pluktuinen en kleinschalige landbouw. Deze voorzieningen bouwen voort op de bestaande detailhandels- en voorzieningenstructuur van Deventer, Schalkhaar en Keizerslanden en zijn ondersteunend aan de nieuwe woonwijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt uit de omgevingsvisie dat nieuwe voorzieningen en ruimte geboden aan lokale en kleinschalige initiatieven die bijdragen aan een toekomstbestendig landelijk gebied en een sterke verbinding tussen stad en landschap.

Wechelerhoek wordt goed bereikbaar, met een duidelijke nadruk op het STOMP-principe. Dit betekent dat voetgangers en fietsers voorrang krijgen op de auto. In het omgevingsplan wordt dit geborgd door een ‘knip’ te maken in de doorgaande wegen. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt versterkt door de ontwikkeling van de bushalte aan de Raalterweg, die zal fungeren als OV-hub. Hierdoor is de binnenstad van Deventer binnen circa 15 minuten bereikbaar per fiets en openbaar vervoer, in lijn met de Deventerse ambitie van de ‘15-minutenstad’.

Het besluitgebied ligt in een natuurlijke omgeving, met het Wechelerveld aan de noordzijde en de Zandweteringzone aan de zuidzijde. De ontwikkeling van het woongebied versterkt en integreert deze natuurgebieden in de woonkernen. Conform de omgevingsvisie wordt aan de zijde van het Wechelerveld een bufferzone gerealiseerd om de natuurwaarden van het Natuurnetwerk Nederland te beschermen. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor ecologische verbindingszones, onder meer door versterking van de Zandweteringzone en de aanleg van nieuwe natuur binnen het besluitgebied. Zo ontstaat een samenhangend, groen woonmilieu dat bijdraagt aan een aantrekkelijke leefomgeving en aan de versterking van ecologische structuren en biodiversiteit. Daarnaast wordt bij de verdere planuitwerking rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. In delen van het gebied kunnen resten van historische ontginningsboerderijen en mogelijk archeologische vindplaatsen aanwezig zijn. Waar mogelijk worden deze waarden behouden of benut als inspiratie voor de inrichting en identiteit van de nieuwe woonwijk.

Naast dat het besluitgebied expliciet is aangewezen in de visiekaart en themakaart fijn wonen en samen leven als ontwikkellocatie komt het ook voor in de volgende themakaarten:

- Themakaart duurzaam en toekomstgericht: Het besluitgebied grenst aan een verbinding waar de fietsstructuur wordt verbeterd, wat aansluit bij het STOMP-principe van een duurzame en bereikbare woonomgeving.
- Themakaart gezonde leefomgeving: Wechelerhoek sluit aan op het stedelijk groengebied, met een groene verbinding tussen Schalkhaar en de Zandweteringzone. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan een gezonde, groene leefomgeving en versterking van de ecologische structuur.
- Themakaart innovatieve economie: Het gebied past binnen het toekomstbestendig landelijk gebied, waar intensieve veehouderij verdwijnt en ruimte ontstaat voor kleinschalige, lokale initiatieven zoals pluktuinen en kleinschalige landbouw. Dit ondersteunt een divers en toekomstbestendig economisch profiel.

Conclusie

Zoals blijkt uit het voorgaande is de ontwikkeling Wechelerhoek in lijn met de ambities uit de Omgevingsvisie gemeente Deventer. Het project draagt bij aan het toevoegen van woningen en voorzieningen, versterkt de groene structuren en natuurontwikkeling en bevordert een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving, waar ook economische en maatschappelijke initiatieven ruimte krijgen.

4.4.2 Omgevingsprogramma Wechelerhoek Deventer

De gemeente Deventer heeft op 17september 2024 het Omgevingsprogramma Wechelerhoek vastgesteld. Dit programma is vastgesteld op basis van het ‘Raadsbesluit Deventer Bouwt 2021’, dat zich richt op de versnelling van de woningbouw in de gemeente, om te voldoen aan de beoogde groei van 11.500 woningen in 2040.

De locatie Wechelerhoek is in dit ‘Deventer Bouwt’ opgenomen als zoekgebied voor woningbouw. Het doel van het Omgevingsprogramma Wechelerhoek is om het gebied te ontwikkelen naar een stedelijk gewoongebied met 1.200 tot 1.600 woningen en stedelijke voorzieningen. Het programma beschrijft

op hoofdlijnen hoe de ontwikkeling kan plaatsvinden. In het programma zijn twee deelgebieden beschreven: de Zandweteringzone en het Ontwikkelgebied, bestaande uit drie ontwikkelvelden. Deze ontwikkelvelden zijn:

- Enk;
- Wechelerveld;
- Weteringrand.

Daarnaast beschrijft het programma de volgende ambities, die tevens in het programma nader zijn uitgewerkt:

- Inzetten op mobiliteit op basis van de hoofdwegenstructuur en conform het STOMP-principe;
- Een gevarieerd programma dat voorziet in woningen en voorzieningen dat leidt tot de ontwikkeling van een stedelijk gebied;
- Een groen en klimaatadaptief stedelijk gebied dat bijdraagt aan de ecologie en biodiversiteit.

Beoordeling

Op basis van het Omgevingsprogramma Wechelerhoek Deventer is de Uitvoeringsstrategie (2024-2025), het stedenbouwkundig Masterplan 'Tuinstad van de 21ste eeuw' (2025) en het stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Deze uitwerkingen geven invulling aan het programma en de ambities zoals vastgesteld in het programma.

Conclusie

De ontwikkeling Wechelerhoek is in lijn met het Omgevingsprogramma Wechelerhoek Deventer en heeft de daarin gestelde ambities en kaders concreet uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. In het omgevingsplan worden deze uitgangspunten planologisch-juridisch vastgelegd, waarmee de realisatie van de stedelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt.

4.4.3 Woonvisie Deventer 2024

De gemeente Deventer heeft op 25 september 2025 de woonvisie 'Samen bouwen aan goed wonen' vastgesteld. Deze visie is een actualisatie van 'Meer dan geWOON', de woonvisie uit 2018. De visie beschrijft de ambities en opgaven op het gebied van wonen in de gemeente Deventer.

De kracht van Deventer is dat het een aantrekkelijke gemeente is met een historische binnenstad, prettig cultureel klimaat, breed voorzieningenaanbod, een haven, veel bedrijvigheid en een aanzienlijk landschap met landbouw en natuur. Deventer staat echter wel voor een grote opgave als het gaat om wonen, en wil de komende jaren nog verder groeien om vitaal te blijven een bijdrage te leveren aan de brede welvaartsontwikkeling, waarbij de kwaliteiten worden behouden en versterkt. Hierom staan de volgende ambities centraal:

- Vitale stad aan de IJssel;
- Ongedeeld en inclusief;
- Duurzaam en toekomstbestendig.

De woonopgaven die de visie beschrijft zijn:

- Voldoende, betaalbaar en divers: een woningvoorraad die nu en in de toekomst aansluit op de vraag vanuit de samenleven en bijdraagt aan een toekomstbestendige economische ontwikkeling;
- Voor iedereen goed wonen in wijken en dorpen: een prettige woonomgeving waar verschillende doelgroepen samen kunnen leven, in een passende woning op de juiste plek;
- Duurzaam wonen: zorgen voor woongebieden die aansluiten op de verschillende duurzaamheidsdoelen en -eisen.

Beoordeling

De ontwikkeling Wechelerhoek past binnen de ambities en woonopgaven zoals vastgelegd in de Woonvisie en geeft invulling aan de ambities en opgaven op het gebied van wonen. Met de ontwikkeling van maximaal 1.525 woningen wordt substantieel bijgedragen aan het vergroten van de woningvoorraad.

De woningvoorraad wordt verdeeld volgens 30-40-30 verdeling. Dit principe zorgt ervoor dat voor verschillende doelgroepen en inkomensklassen een passende en betaalbare woning beschikbaar is

in Wechelerhoek. Hiermee wordt niet alleen voorzien in voldoende en diverse huisvesting, maar wordt ook actief bijgedragen aan een ongedeelde en inclusieve samenleving. De toekomstige woningen en de inrichting van het projectgebied worden duurzaam en toekomstbestendig ontwikkeld, onder andere door aandacht voor energiezuinigheid, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit (STOMP-principe) en een groene inrichting van de leefomgeving. Hiermee sluit de ontwikkeling aan bij de ambitie om te komen tot duurzame woongebieden die voorbereid zijn op toekomstige uitdagingen.

Daarnaast wordt ingezet op een prettige woonomgeving waar goed gewoond kan worden in samenhang met voorzieningen. In Wechelerhoek worden (maatschappelijke) voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk gemaakt, waardoor een levendige en functionele wijk ontstaat waarin wonen, werken en ontmoeten samenkomen.

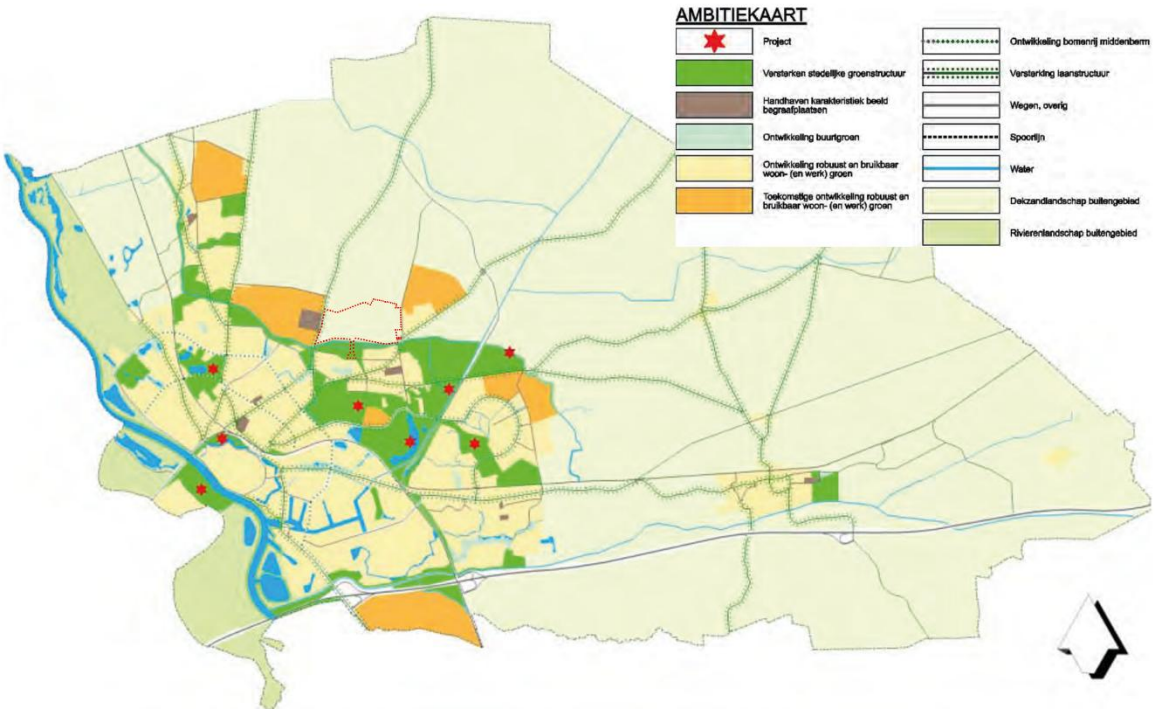
Zodoende sluit de ontwikkeling van Wechelerhoek goed aan op de woonopgaven uit de Woonvisie en draagt de ontwikkeling bij aan het versterken van de brede welvaart en sociale kwaliteit in Deventer.

Conclusie
Gelet op het voorgaande is de ontwikkeling van Wechelerhoek in lijn met de ambities en opgaven uit de Woonvisie Deventer 2024.

4.4.4 Groenbeleidsplan
Het Groenbeleidsplan Deventer 2007-2017 beschrijft de visie van de gemeente op de ontwikkeling, beheer en onderhoud van groen in de gemeente. Groen speelt een belangrijke rol voor de leefbaarheid, identiteit en aantrekkelijkheid van Deventer. De historische groenstructuur is gevormd door de ligging aan de IJssel, het Sallandse dekzandlandschap en de ontwikkeling van Deventer als Hanzestad.

De gemeente wil haar groen behouden, beschermen en versterken door rekening te houden met het groen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente streeft naar voldoende ruimte voor groen met een hoge belevingswaarde en dat voor iedereen toegankelijk is. Het groenbeleid richt zich daarom op een duurzame inrichting, beheer en onderhoud van het openbaar groen. Daarnaast wil de gemeente tijdig inspelen op nieuwe stedelijke ontwikkelingen en uitdagingen, zoals uitbreiding van woongebieden.

De ambities voor het groenbeleid zijn vastgelegd in de ambitiekaart stedelijk groen (zie afbeelding 4.2).



Afbeelding 4.2: ambitiekaart stedelijk groen (het besluitgebied is rood omkaderd).

Beoordeling

Het besluitgebied Wechelerhoek ligt in het karakteristieke dekzandlandschap aan de noordzijde van Deventer. Dit landschap wordt gekenmerkt door een kleinschalige structuur van houtwallen, bomenrijen, verspreide erven op hogere dekzandruggen en beekdalen zoals de Schipbeek en Dortherbeek. De samenhang tussen deze landschappelijke elementen en de aanwezige cultuurhistorische waarden geeft het gebied een herkenbare identiteit en een hoge landschappelijke kwaliteit. Een klein deel is gelegen in een gebied dat is aangewezen als ‘versterken stedelijke groenstructuur’. Ter plaatse van dit gebied wordt een fietsroute gerealiseerd, die zorgt voor een goede ontsluiting van Wechelerhoek en rekening houdt met de aanwezige natuurwaarden van de Zandwetering.

De ontwikkeling van Wechelerhoek bouwt voort op deze kwaliteiten en versterkt de bestaande landschappelijke structuur. Groen vormt een dragend onderdeel van de gebiedsopzet, waarbij bestaande landschappelijke elementen waar mogelijk worden behouden, versterkt en verbonden met nieuwe groenstructuren. Hiermee ontstaat een samenhangend netwerk van groen, water en openbare ruimte dat aansluit op de kenmerken van het dekzandlandschap.
Binnen de ontwikkeling wordt ingezet op een toekomstbestendige groenstructuur die bijdraagt aan biodiversiteit, klimaatadaptatie, waterberging en recreatief gebruik. Groene zones, bomenstructuren, watergangen en ecologische verbindingen zorgen voor een geleidelijke overgang tussen de woonomgeving en het omliggende landschap en vergroten zowel de gebruiks- als de belevingswaarde van het gebied.

Met deze aanpak blijft de karakteristiek van het dekzandlandschap niet alleen behouden, maar wordt deze ook versterkt en beter beleefbaar gemaakt. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan een duurzame versterking van de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten van dit deel van Deventer.

Conclusie

De ontwikkeling van Wechelerhoek past binnen de ambities van het Groenbeleidsplan Deventer 2007–2017.

4.4.5 Biodiversiteitsplan 2025-2035

Op 9 juli 2025 heeft de Gemeenteraad het Biodiversiteitsplan 2025-2035 “Samen groeien met de natuur” vastgesteld als richtinggevende uitspraak. In dit plan zijn ambities en doelen opgenomen, maar ook staan de acties, maatregelen en projecten om die ambities en doelen te realiseren, opgeschreven. Verschillende al eerder vastgestelde moties en amendementen, zoals “Bermen in bloei”, “Red de egel”, “Bloeiende slootkanten” en “Groen in de stad”, zijn verwerkt in dit biodiversiteitsplan. Dit Biodiversiteitsplan vormt de basis voor het verplichte onderdeel visie op natuur binnen de omgevingsvisie.

Beoordeling

Een deel van de gronden in het besluitgebied Wechelerhoek heeft de functie natuur. Deze functie blijft behouden op de bestaande locaties. Wel wordt er een fietspad voor bovenwijks verkeer mogelijk gemaakt over een deel van de gronden met de functie natuur. Dit fietspad loopt buiten het plangebied van Wechelerhoek door over het plangebied van Hagenvoorde-Oost. In Hagenvoorde-Oost wordt het gebied met de functie Natuur daardoor kleiner. Binnen de functie Natuur zijn voet- en fietspaden mogelijk. Gelet op het beoogde karakter van het fietspad als bovenwijkse fietsverbinding, wordt een gebruik verwacht dat meer impact heeft op de natuur dan een fietspad dat voornamelijk ten behoeve van natuurbeleving wordt gebruikt. In lijn met het Biodiversiteitsprogramma 2025-2035 wordt de oppervlakte van het fietspad gecompenseerd met de aanleg van natuur op andere plekken in het plangebied. Hiervoor is de functie Natuur in het plangebied Wechelerhoek uitgebreid met twee stroken direct ten noorden van de Zandwetering. De oppervlakte binnen de huidige functie Natuur die beschikbaar komt voor het fietspad wordt met ruim meer dan een factor 1,5 gecompenseerd.

Conclusie

De ontwikkeling van Wechelerhoek past binnen de ambities van het Biodiversiteitsplan 2025-2035 “Samen groeien met de natuur”.

4.4.6 [Ontwerp]-omgevingsprogramma Groenblauwe Hoofdstructuur Deventer

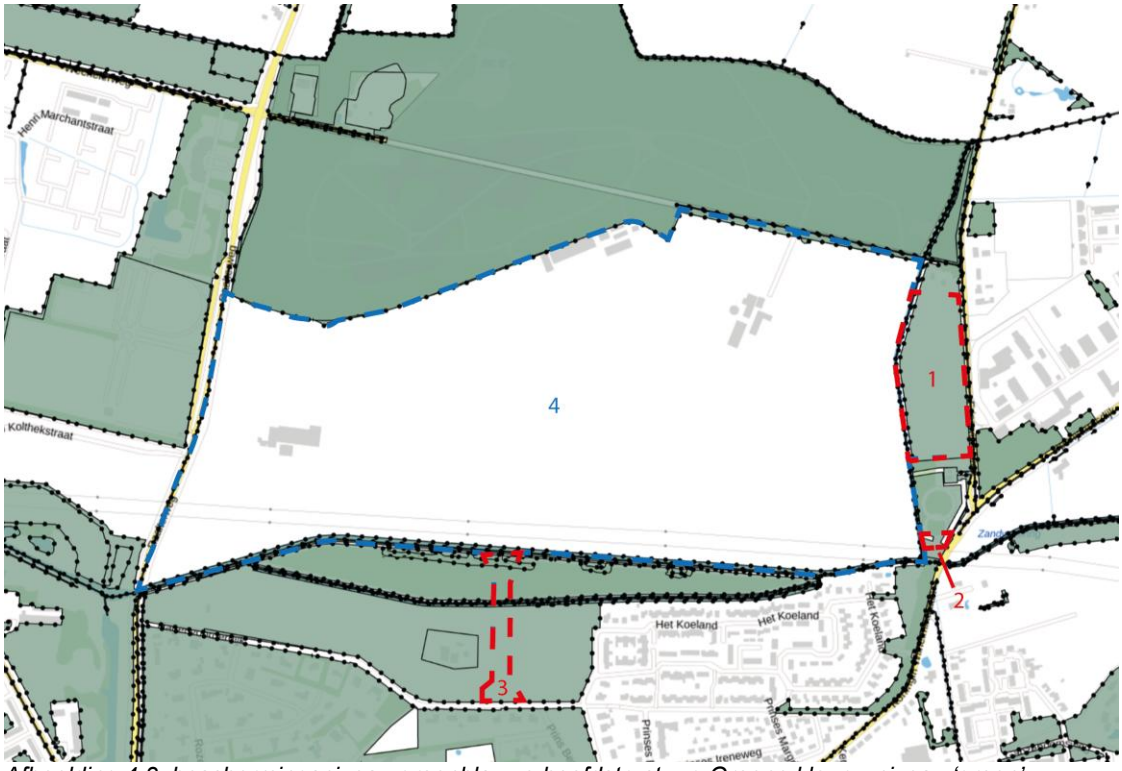
Het ontwerp-omgevingsprogramma Groenblauwe Hoofdstructuur Deventer heeft van 13 januari 2026 tot en met 24 februari 2026 ter inzage gelegen. Bij vaststelling van het Omgevingsprogramma komt het Groenbeleidsplan Deventer 2007-2027 te vervallen.

Het Omgevingsprogramma Groenblauwe Hoofdstructuur Deventer beschrijft de groenblauwe structuur van de gemeente en legt deze vast op kaart. De Groenblauwe Hoofdstructuur bestaat uit natuurgebieden, belangrijke groene gebieden, groenverbindingen en waterstructuren in de stad, de dorpen en het buitengebied. Deze gebieden zijn van grote waarde voor onder andere natuur, landschap, water, biodiversiteit en de leefomgeving.

Het programma richt zich op het behoud en de versterking van deze waarden. Daarbij worden de kenmerken van de verschillende groen- en blauwstructuren beschreven. Deze informatie biedt inzicht in de waarden van de groenblauwe gebieden en beschrijft waar nodig voorwaarden bij het maken van keuzes bij nieuwe ontwikkelingen binnen de Groenblauwe Hoofdstructuur. Ook het Natuurnetwerk Deventer maakt hier onderdeel van uit en zorgt voor de verbinding tussen de verschillende structuren.

Beoordeling

De ontwikkeling Wechelerhoek ligt voor het overgrote deel (afbeelding 4.3.) in een gebied wat geen beschermingsniveau heeft. Dit betekent dat ontwikkeling hierbinnen mogelijk is. Het gebied grenst wel aan een gebied met een beschermingsniveau, wat betekent dat het van belang is om de negatieve uitstraling van de ontwikkeling op de GBHS zoveel mogelijk te beperken.



Afbeelding 4.3: beschermingsniveau groenblauwe hoofdstructuur. Groene kleur = niveau 'groen'.

Bij deel één, twee en drie van het besluitgebied is er sprake van een GBHS-bescherming. Dit betekent dat er geen ontwikkeling mogelijk is tenzij er sprake is van een groot maatschappelijk belang en alternatieve locaties buiten de GBHS onmogelijk of ongewenst zijn. De woningopgave die met de ontwikkeling van Wechelerhoek wordt gerealiseerd is van maatschappelijk belang doordat het een belangrijk onderdeel is in de aanpak van de gemeente Deventer om de woningnood tegen te gaan.

De toelichting op de ontwikkeling in paragraaf 2.2.1.4. Landschap en natuur laat zien dat er sprake is van maximale inzet op een groene en blauwe inrichting, wat voorwaardelijk is voor een ontwikkeling binnen GBHS-bescherming. In deze paragraaf is ook te zien dat de groenblauw structuren in de ontwikkeling voor verbinding zorgen tussen de omliggende Groenblauwe Hoofdstructuur. Voor goedkeuring betekent dit dat het GBHS moet worden gewijzigd, hiervoor is een bestuurlijk besluit nodig. Voor de bomenlaan die onderaan het besluitgebied loopt moet rekening worden gehouden conform de uitgangspunten uit het Bomenbeleidsplan 2021-2030.

Conclusie
De ontwikkeling Wechelerhoek past binnen de Groenblauwe Hoofdstructuur doordat het bijna volledig buiten de GBHS-beschermde gebieden valt. In de delen die wel onder een beschermingsniveau vallen is de ontwikkeling mogelijk doordat deze van groot maatschappelijk belang is.

4.4.7 Speelruimteplan Deventer 2023-2033
Het Speelruimteplan Deventer 2023–2033 beschrijft de visie van de gemeente op de ontwikkeling, inrichting en het beheer van de openbare speel- en sportruimte. Speelruimte speelt een belangrijke rol voor de ontwikkeling van kinderen, het stimuleren van bewegen, ontmoeting tussen bewoners en de leefbaarheid van wijken en dorpen. Het Speelruimteplan richt zich zowel op speel- en sportplekken als op de openbare ruimte die gebruikt kan worden om te spelen en te bewegen.

De gemeente Deventer heeft als ambitie om de kwaliteit van speelruimten te behouden en te verbeteren door beter aan te sluiten op de wensen van inwoners en maatschappelijke ontwikkelingen. Daarbij is aandacht voor inclusiviteit, ontmoeting, gezondheid, klimaatadaptatie, biodiversiteit en multifunctioneel gebruik van de openbare ruimte. Ook wordt er ingezet op toegankelijkheid van speel- en bewegingsvoorzieningen voor alle leeftijdsgroepen.

Beoordeling
De ontwikkeling van Wechelerhoek geeft invulling aan het Speelruimteplan doordat in het stedenbouwkundig plan ruimte is gereserveerd voor speel- en ontmoetingsplekken. Hierdoor worden bewoners van Wechelerhoek gestimuleerd om buiten te spelen, te sporten en te ontmoeten. Daarmee wordt bijgedragen aan een gezonde, leefbare en aantrekkelijke woonomgeving voor alle leeftijdsgroepen.

Conclusie
De ontwikkeling van Wechelerhoek past binnen de ambities van het Speelruimteplan Deventer 2023 – 2033.

4.4.8 Omgevingsprogramma wegencategorisering Deventer
Dit omgevingsprogramma, vastgesteld op 23 juni 2026, is een verdere uitwerking van de door de raad vastgestelde Basisvoorkeursvariant Hoofdwegenstructuur (2024-854). Daarin is afgesproken dat we de snelheid naar 30 km/u verlagen op een groot aantal ontsluitingswegen in de stad. Dit zorgt voor een veiligere en gezondere leefomgeving in onze woonwijken, dorpen en binnenstad. Een gemeentebrede wegencategorisering volgens de landelijke systematiek Duurzaam Veilig van het CROW, zorgt voor duidelijkheid. Het levert een positieve bijdrage aan de ambitie "verschuiving van doorstroom naar een gezonde leefomgeving".
Het programma is ook een uitwerking van de pijler ‘Duurzaam en toekomstgericht’, als onderdeel van de sturing op brede welvaart, uit de omgevingsvisie. Groei van de stad met 11.500 woningen betekent ook een intensiever gebruik van het wegennet en daarmee een vergroting van de uitdaging om de leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid op orde te houden. Daarom zetten we nog sterker in op een duurzaam mobiliteitssysteem. De nadruk ligt daarbij niet op het uitsluiten van autoverkeer, maar op het ordenend inzetten van ruimte: het juiste vervoermiddel op de juiste plek. Dit doen we in samenhang met het dakpanprincipe, waarin stedelijke functies als wonen, werken, mobiliteit en groen elkaar in lagen overlappen. Binnen deze gelaagdheid zorgen de ‘dakpannen’ voor een efficiënte verkeersstructuur rond de stad, terwijl de radialen de verbinding vormen tussen het centrum, de wijken en de voorzieningen. Waar mogelijk verlagen we daarom de maximumsnelheid van autoverkeer. Dit draagt bij aan verkeersveiligheid, vermindert geluidsoverlast en maakt het mogelijk rijstroken en verharding te versmallen. De vrijgekomen ruimte benutten we voor vergroening, waterberging, schaduwplekken en brede(re) fiets- en voetpaden. Zo versterken we de klimaatbestendigheid en de belevingswaarde van deze routes, en geven we invulling aan het STOMP-principe in zowel mobiliteit als inrichting.

Beoordeling
In het omgevingsprogramma is de nieuwe wegenstructuur binnen en rondom Wechelerhoek reeds meegenomen. Waar in de huidige situatie (zie afbeelding 4.4.) de Raalterweg, aan de westzijde van het besluitgebied, nog is gecategoriseerd als ‘gebiedsontsluitingsweg 80 km/h’ is deze in de toekomstige situatie (zie afbeelding 4.5.) als ‘gebiedsontsluitingsweg 50 km/h’ gecategoriseerd (en het gedeelte ten noorden van Wechelerhoek als ‘gebiedsontsluitingsweg 60 km/h’. De snelheid van de weg zal dus, onder meer ten behoeve van de nieuwe woonwijken Wechelerhoek en Schalkhaar, worden teruggebracht. De Raalterweg zal over het gedeelte langs Wechelerhoek ook van de provincie worden overgedragen aan de gemeente en zal binnen de bebouwde kom komen te liggen.



Afbeelding 4.4: uitsnede kaart 'wegencategorisering op 01-01-2026' uit omgevingsprogramma wegencategorisering Deventer. Groen = gebiedsontsluitingsweg 80 km/h, paars = gebiedsontsluitingsweg 50 km/h, grijs = erftoegangsweg 60 km/h.



Afbeelding 4.5: uitsnede kaart 'wegencategorisering eindbeeld 2040' uit omgevingsprogramma wegencategorisering Deventer. Paars = gebiedsontsluitingsweg 50 km/h, donkerblauw = gebiedsontsluitingsweg 60 k/mh, lichtblauw = gebiedsontsluitingsweg 30 km/h, grijs = erftoegangsweg 60 km/h, stippellijn = toekomstig.

Conclusie
De ontwikkeling van Wechelerhoek past binnen de ambities van het omgevingsprogramma wegencategorisering Deventer.

4.4.9 Beleid Visie op Hoger bouwen
Het belangrijkste doel van de Visie op hoger bouwen in Deventer (geldend vanaf 25 juni 2024) is om richting te geven aan de manier waarop de gemeente wil omgaan met compact bouwen, verdichting en hogere bebouwing, zodat ruimtelijke ontwikkeling en groei gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteit. De Visie op hoger bouwen hanteert een duidelijk ruimtelijk principe voor de gehele stad en de stadsranden. De visie deelt bouwhoogtes op in vier categorieën en koppelt deze specifiek aan zones om wildgroei van hoogbouw in (nieuwbouw)wijken te voorkomen:
1. De 'Deventer Laag': 10 tot 16 meter
2. Middelhoog: 16 tot 31 meter
3. Hoogbouw: 31 tot 40 meter
4. Hoogbouw+ / Iconen: 55 tot 70 meter

In het deel van de visie dat de Hoogtezonering en de Concept Visiekaart beschrijft, wordt vastgelegd waar welke hoogte thuishoort:
- De stadsranden en dorpen: Aan de randen van de stad en in de omliggende kernen is het beleid zeer terughoudend met hoogte. In de dorpen en de stadsranden geldt in principe de basislaag (tot 10 à 16 meter).
- Accentueren: Binnen stedelijke uitbreidingen of grotere wijkontwikkelingen mag hoogte (tot de grens van 'middelhoog', maximaal 25 tot 31 meter) uitsluitend worden ingezet om specifieke, beeldbepalende plekken te markeren. Het is dus nadrukkelijk uitgesloten om een complete wijk of stadsrand volledig met middelhoog- of hoogbouw in te richten. Het uitgangspunt blijft het beschermen van de zogenaamde "Deventer schaal en maat".

Mocht er in een wijk of aan een stadsrand onverhoopt toch een plan ontstaan dat de grens van 31 meter passeert, dan verplicht de visie op hoger bouwen een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) om te toetsen op windhinder, schaduw en het behoud van het landschappelijke silhouet aan de stadsrand.

Beoordeling
De ontwikkeling van Wechelerhoek geeft invulling aan de visie op hoger bouwen doordat in het stedenbouwkundige plan compact bouwen en hoger bouwen worden gecombineerd met het creëren van veel ruimte voor groen en verblijfskwaliteit. In het stedenbouwkundige plan en omgevingsplan wordt ruimte geboden voor hoger bouwen, waarbij hogere en lagere bebouwing elkaar steeds afwisselen. Binnen het stedenbouwkundige plan worden af en toe hoogteaccent toegevoegd (tot maximaal 24,5 m) met name in het Boswonen en daarnaast ook op de Eigentijdse Enken. Deze accenten zijn nooit willekeurig, maar worden altijd zorgvuldig landschappelijk en contextueel ingepast zodat ze bijdragen aan de identiteit en oriëntatie in de wijk. Deze hoogste bebouwing in de Wechelerhoek valt op grond van de definitie van de visie op hoger bouwen binnen de categorie middelhoogbouw (maximaal 24,5 m). Er is in de Wechelerhoek geen hoogbouw volgens de definitie van de visie op hoger bouwen voorzien.

Conclusie
De ontwikkeling van Wechelerhoek past binnen de kaders van de visie op hoger bouwen.

Hoofdstuk 5 Fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

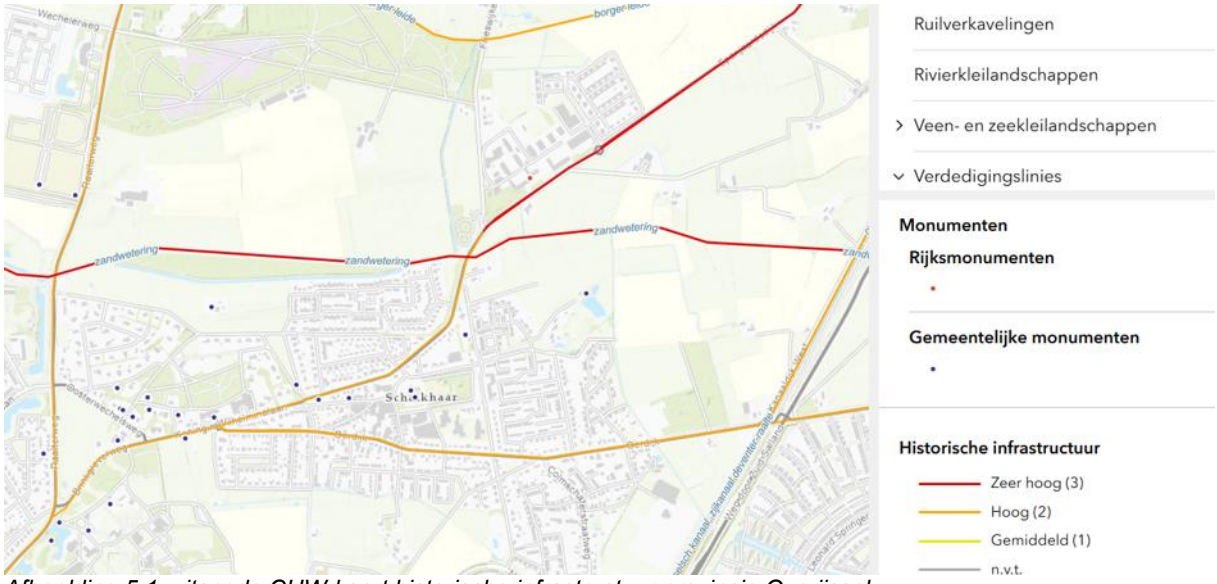
5.1 Ruimtelijke inpassing

5.1.1 Landschappelijke waarden

Wechelerhoek houdt rekening met de landschappelijke waarden van het gebied. Het bestaande Sallandse landschap vormt het uitgangspunt voor de inrichting van de wijk. De aanwezige hoogteverschillen, bodemstructuren, het groen en de erven zijn leidend voor de toekomstige verkaveling van het gebied. Door te kiezen voor herkenbare woonclusters met een eigen identiteit wordt voortgebouwd op het bestaande cultuurlandschap. Daarnaast worden landschappelijke kwaliteiten versterkt door de uitbreiding van het bos aan de noordzijde, de aanleg van ecologische verbindingen aan de oost- en westzijde en natuurontwikkeling rond de Zandwetering. Ook is ruimte gereserveerd voor waterberging, biodiversiteit en natuurinclusieve landbouw. Hierdoor ontstaat een toekomstbestendige woonomgeving waarin natuur, recreatie en wonen op een zorgvuldige wijze met elkaar zijn verbonden.

5.1.2 Cultuurhistorische waarden

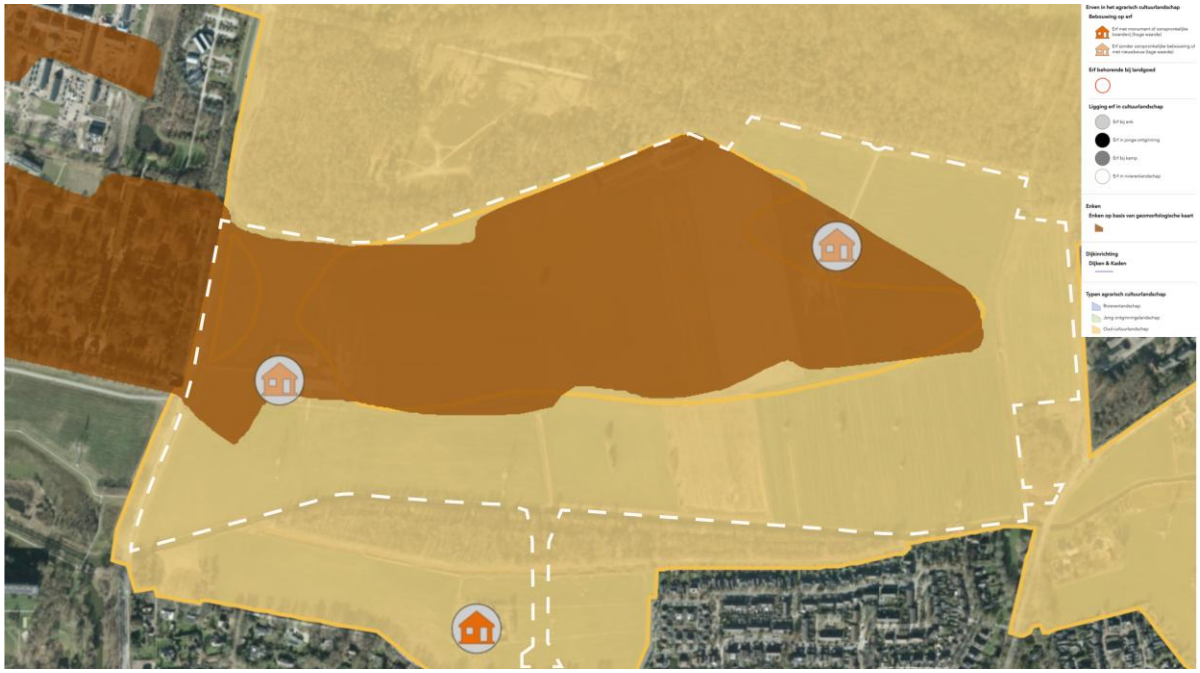
Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Overijssel komen verschillende cultuurhistorische waarden in het besluitgebied voor. Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat binnen en rondom het besluitgebied hoge en zeer hoge cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waaronder de historische structuur van de Zandwetering (zie afbeelding 5.1).



Afbeelding 5.1: uitsnede CHW-kaart historische infrastructuur provincie Overijssel.

Gemeentelijk erfgoedkaart

Op de gemeentelijk erfgoedkaart zijn de verschillende erfgoedwaarden beschreven. Binnen het plangebied zijn geen (beschermde) gebouwde monumenten of monumenten met attentiewaarden aanwezig. Ook is er geen beschermd gezicht aangewezen en er bevinden zich geen historische elementen in het plangebied. Met betrekking tot het agrarisch cultuurlandschap zijn de twee historische boerderijen binnen het plangebied aangegeven als erf zonder oorspronkelijke bebouwing of met nieuwbouw (zie afbeelding 5.2). Deze zijn voor wat betreft de bebouwing, van lage waarde en zullen worden gesloopt. Eveneens zichtbaar is de ligging van de Enken binnen dit gebied.



Afbeelding 5.2: Agrarische cultuurlandschap (het besluitgebied is wit omlijnd)

Op afbeelding 5.3 is te zien dat er weinig tot geen historisch landgoed, parken of bossen aanwezig zijn in het besluitgebied: er is een solitaire boom in het besluitgebied en een kleine bomenrij in de linker zijde van het gebied. Het besluitgebied grenst wel aan een stuk haagbeuken- en essenbos, een militauir bos, een stuk dennen- eiken- en beukenbos en een laan.



Afbeelding 5.3: uitsnede Historische Landgoederen, Parken & Bossen (het besluitgebied is wit omlijnd).

De ontwikkeling van Wechelerhoek houdt rekening met de landschappelijke - en monumentale waarden van het gebied. Hiervoor vormt het bestaande Sallandse landschap, zoals ook beschreven onder 4.4.5, het uitgangspunt voor de inrichting van de wijk. De ontwikkeling sluit aan bij de historische landschapsstructuren en ontstaansgeschiedenis van het gebied door nieuwe landschappelijke kwaliteiten hier logisch op voort te bouwen. De aanwezige hoogteverschillen, bodemstructuren, het groen en de erven zijn leidend voor de toekomstige verkaveling van het gebied.

De langgerekte waterloop van de Zandwetering blijft een belangrijke ruimtelijke drager in de nieuwe wijk en vormt samen met bestaande landschappelijke lijnen de basis voor de verkaveling. Ook wordt voortgebouwd op de historische ervenstructuur en de traditionele opbouw van het Sallandse landschap, waarbij de hoger gelegen enken de ruggengraat van de ontwikkeling vormen. Door te kiezen voor herkenbare woonclusters met een eigen identiteit wordt voortgebouwd op het bestaande cultuurlandschap. Daarnaast worden landschappelijke kwaliteiten versterkt door de uitbreiding van het bos aan de noordzijde, de aanleg van ecologische verbindingen aan de oost- en westzijde en natuurontwikkeling rond de Zandwetering. Er is ruimte gereserveerd voor waterberging, biodiversiteit en natuurinclusieve landbouw. Door historische structuren, verkavelingspatronen en landschappelijke kenmerken als uitgangspunt te nemen, ontstaat een eigentijdse woonwijk die herkenbaar is verankerd in de geschiedenis van het gebied en waarin landschap, natuur, recreatie en wonen op een zorgvuldige wijze met elkaar zijn verbonden.

5.2 Beschermen van de gezondheid

5.2.1 Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om ter introductie kort te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de buitenplanse omgevingsvergunning is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

5.2.2 Beoordeling

Met de ontwikkeling van Wechelerhoek wordt invulling gegeven aan het realiseren van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Uit de uitgevoerde onderzoeken (zie navolgende paragrafen) blijkt dat de relevante milieuaspecten geen belemmering vormen voor het waarborgen van een veilig en gezond woon- en leefklimaat. Voor geluid geldt echter dat er beperkt sprake is van lokale overschrijdingen van de standaard- en voorkeursgrenswaarden. De wettelijke grenswaarden worden niet overschreden. Wel worden met deze omgevingsplanwijziging regels gesteld (zonder overgangsrecht) ten aanzien van het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen; zie ook verder paragraaf 5.15.

Tegelijkertijd draagt de ontwikkeling bij aan de gezondheid van toekomstige bewoners door een klimaatadaptieve inrichting met veel groen, waterberging en biodiversiteit en een toegankelijke openbare ruimte voor alle gebruikers. De woonwijk stimuleert door de inrichting van de openbare ruimte een gezonde leefstijl, door ruimte te bieden aan sport en spel voor alle doelgroepen en in te zetten op langzame verkeersverbindingen (wandelen en fietsen). Ook worden langs deze routes sport- en speelvoorzieningen gerealiseerd in combinatie met maatschappelijke voorzieningen. Hiermee wordt niet alleen de gezondheid beschermd maar ook de positieve gezondheid bevorderd.

5.2.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor gezondheid.

5.3 Milieueffectrapportage

5.3.1 Kader

Een plan-milieueffectrapport is een milieueffectrapport (MER) bij een vast te stellen plan. De procedure die hierbij hoort, heet de plan-milieueffectrapportage (m.e.r.). In een aantal situaties is het verplicht een plan-mer-beoordeling te doen.

Er gelden twee eisen voor de *plan-mer-plicht*. De eerste eis is dat het moet gaan om een wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven plan (art. 16.34, eerste lid Ow). Een (wijziging van het) omgevingsplan is zo'n plan. De tweede eis is dat het plan een kader vormt voor besluiten voor mer-(beoordelings)plichtige projecten (art. 16.36 Ow). De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

Er moet ook een plan-mer worden doorlopen als voor het plan een passende beoordeling voor natuur moet worden gemaakt (art. 16.36 lid 2 Ow). Dit is het geval wanneer een plan mogelijk significante negatieve gevolgen kan hebben voor een Natura 2000 gebied. Daar geldt echter een uitzondering op. Artikel 3, lid 3 smb-richtlijn biedt de mogelijkheid van een plan-mer-beoordeling, ook als een passende beoordeling nodig is. Het plan moet daarbij wel voldoen aan bepaalde voorwaarden, namelijk dat het gaat om kleine gebieden op lokaal niveau of om kleinschalige wijzigingen. Als uit de passende beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve gevolgen zijn, en er ook geen aanzienlijke gevolgen voor het milieu zijn, is een plan-mer niet verplicht.

Bij een *plan-mer-beoordeling* toetst het bevoegd gezag of er bij het plan aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn twee mogelijke resultaten:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een plan-milieueffectrapportage en er moet een milieueffectrapport worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen plan-milieueffectrapportage nodig en er wordt geen milieueffectrapport gemaakt.

Een plan-mer-beoordeling kan aan de orde zijn in twee situaties:

- Het plan is kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. Dan moet een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd.
- Het plan is kaderstellend voor projecten die milieueffecten kunnen hebben. Maar het gaat om projecten die niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan.

Het bevoegd gezag voor een omgevingsplan beoordeelt of sprake is van aanzienlijke milieueffecten. Het bevoegd gezag houdt bij het besluit over de beoordeling van de milieueffecten rekening met de criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn (art. 16.36 lid 5 Ow). Het bevoegd gezag raadpleegt daarvoor art. 16.36 lid 5. En het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering op in het ontwerp van het plan (art. 11.1 Ob).

5.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de Omgevingswet (Ow) is in Artikel 1.7a een bepaling opgenomen waarin het verboden is om en activiteit te verrichten of na te laten als door het verrichten of nalaten daarvan aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan.

Artikel 1.3. (aanwijzing verboden activiteiten met aanzienlijke nadelige gevolgen) (Omgevingsbesluit)
Het verbod als bedoeld in Artikel 1.7a (Ow), om een activiteit te verrichten of na te laten als door het verrichten of nalaten daarvan aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan, geldt voor de volgende activiteiten en nadelige gevolgen:

- direct of indirect stoffen, trillingen, warmte of geluid in water, bodem of lucht brengen, waardoor aanzienlijke schade aan de kwaliteit van water, bodem of lucht of aan landschappen, natuur of cultureel erfgoed ontstaat of dreigt te ontstaan;
- het met het oog op het gebruik van de bodem in of op de bodem brengen van stoffen of activiteiten die erosie, verdichting of verzilting tot gevolg hebben, als dat leidt tot aantasting of dreigende aantasting van de bodem; en

- het verwaarlozen van een beschermd landschap, beschermde natuur of beschermd cultureel erfgoed, als dat aanzienlijke nadelige gevolgen heeft of dreigt te hebben voor de beschermde waarden.

Afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling dient een m.e.r.-procedure of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsprocedure uitgevoerd te worden. In Nederland is de m.e.r.-richtlijn geïmplementeerd in paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit (Ob). Of een besluit over een project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, is af te leiden uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

De ontwikkeling van Wechelerhoek gaat over op de realisatie van maximaal 1.525 woningen met bijbehorende voorzieningen. Hiermee behoort de ontwikkeling tot een ‘stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’ (categorie J11, bijlage V, Ob). Dit houdt in dat in het omgevingsplan een vormvrije mer-beoordeling moet plaatsvinden. Bij deze beoordeling dient rekening te worden gehouden met de criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. De m.e.r.-beoordeling dient te voldoen aan de inhoudelijke eisen in artikel 11.10 en 11.11 van het Omgevingsbesluit.

Kenmerken en locatie van het project
De ontwikkeling Wechelerhoek gaat over de realisatie van maximaal 1.525 woningen en maatschappelijke en economische voorzieningen, bijbehorende infrastructuur en groen- en waterstructuren. De ontwikkellocatie ligt in het buitengebied van Deventer, tussen Schalkhaar en Steenbrugge. Door deze ligging kan de nieuwe wijk zorgvuldig worden ingepast als overgang van stedelijk naar landelijk gebied. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande infrastructurele voorzieningen.

Wechelerhoek bestaat uit drie verschillende woonmilieus die voorzien in een gevarieerd woningaanbod met aandacht voor verschillende doelgroepen. De voorzieningen worden in verschillende clusters gerealiseerd en bestaan onder meer uit onderwijsvoorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid en zorgvoorzieningen. Met de ontwikkeling worden de landschappelijke structuren en verbindingen versterkt. De woonmilieus zullen aansluiten op de omliggende groenstructuren en kwaliteiten. Ook worden nieuwe parken en speelpleinen gerealiseerd die bewegen, ontmoeten en spelen faciliteren en stimuleren. Belangrijke elementen hierin zijn het Enkpark als verbindende groene ruggengraat, de Zandweteringzone en de aansluiting op het Wechelerveld. De mobiliteit binnen de wijk wordt vormgegeven volgens het STOMP-principe, waarbij lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit prioriteit krijgen boven de auto.

Kenmerken van de potentiële effecten
<u>Emissies naar milieucompartimenten (water, bodem, lucht)</u>
De ontwikkeling van Wechelerhoek leidt niet tot significante emissies naar water, bodem of lucht die tot milieuschade kunnen leiden. Voor luchtkwaliteit geldt dat de ontwikkeling vergelijkbaar is met een geval dat ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De totale concentraties stikstofdioxide en fijnstof, inclusief de bijdrage door Wechelerhoek, blijven ruim onder de wettelijke omgevingswaarden en ook onder de aangescherpte omgevingswaarden die vanaf 2030 gaan gelden. Ten aanzien van de (water)bodem is sprake van overwegend licht verontreinigde grond. Evenwel leidt dit niet tot noemenswaardige risico’s voor de toekomstige functies. Nader onderzoek wordt uitgevoerd ter plaatse van de lokale PAK-verontreiniging. Hiermee is voldoende geborgd dat geen sprake is van aanzienlijke aantasting van de kwaliteit van bodem of water.

<u>Fysieke effecten op de bodem</u>
De effecten op de bodem zijn beperkt en beheersbaar. Uit het bodemonderzoek blijkt dat het besluitgebied grotendeels geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling. Er is geen sprake van grootschalige bodemproblemen zoals erosie, verzilting of structurele verdichting die de bodemfunctie aantasten. Nader onderzoek ter plaatse van de lokale PAK-verontreiniging wordt nog uitgevoerd. Indien aan de orde zullen maatregelen worden getroffen. Daarmee is aantasting van de bodemkwaliteit uitgesloten en wordt voldaan aan de geldende kaders.

<u>Geluid, trillingen en eventuele cumulatie van hinder</u>
Uit akoestisch onderzoek blijkt dat op enkele locaties sprake is van overschrijding van voorkeurswaarden voor wegverkeer. De maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Deze

overschrijdingen zijn lokaal en kunnen in de verdere uitwerking worden ondervangen met gerichte maatregelen.

Hinder van geluid en geur, afkomstig van de bestaande veehouderijen kan worden uitgesloten, omdat deze activiteiten met de ontwikkeling zullen beëindigen. Nieuwe functies in Wechelerhoek worden zodanig ingepast dat wordt voldaan aan de VNG-richtafstanden.

Voor trillingen geldt dat er geen relevante bronnen aanwezig zijn. De ontwikkeling zelf veroorzaakt bovendien geen trillingen. Derhalve is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zonder significante hinder.

Natuur
Voor natuur geldt dat negatieve effecten op beschermde soorten op voorhand niet volledig kunnen worden uitgesloten. Daarom wordt aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd en worden, indien aan de orde, maatregelen getroffen. Daarnaast is geen sprake van een fysieke afname van natuurgebieden zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ontwikkeling van Wechelerhoek voorziet in een versterking van de natuurwaarden, doordat nieuwe groen- en waterstructuren worden aangelegd die de biodiversiteit en ecologische samenhang versterken en verbeteren. Uit het uitgevoerde stikstofdepositieonderzoek is gebleken dat in de gecombineerde aanleg- en gebruiksfases sprake is van een toename aan stikstofdepositie op de omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Ten aanzien van stikstofdepositie is dus op voorhand niet uit te sluiten dat stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden negatieve effecten ondervinden als gevolg van de planontwikkeling. Om deze negatieve effecten te mitigeren is intern salderen toegepast. Daaruit wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden, waardoor de ontwikkeling vanuit het oogpunt van de natuurwetgeving doorgang kan vinden.

Landschap en cultureel erfgoed
De ontwikkeling van Wechelerhoek kan gevolgen hebben voor aanwezige landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden. Om deze waarden zorgvuldig te beschermen, worden de aanwezige waarden voorafgaand aan en tijdens de ontwikkeling onderzocht. Voor archeologische waarden wordt onder meer proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt bepaald welke waarden kunnen worden behouden en in situ kunnen worden beschermd, bijvoorbeeld door de inrichting of bouwplannen aan te passen. Indien behoud in situ niet mogelijk is, kunnen archeologische waarden door middel van opgraving worden veiliggesteld en ex situ worden behouden. Daarmee wordt de aantasting van aanwezige waarden zoveel mogelijk voorkomen en, waar dat niet mogelijk is, zorgvuldig gemitigeerd of gecompenseerd. In de omgevingsplanwijziging zijn regels opgenomen die de archeologische waarden in het gebied beschermen. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd, zodat de (mogelijk) aanwezige waarden inzichtelijk worden gemaakt. Indien nodig zullen maatregelen worden getroffen. Daarnaast wordt de ruimtelijke en landschappelijke structuur versterkt door de inpassing van groen en water en aansluiting op bestaande landschapselementen.

5.3.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en de voorgenomen maatregelen kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling niet leidt tot significante nadelige milieugevolgen. De eventuele effecten zijn beperkt, lokaal van aard en kunnen met gangbare maatregelen (waaronder intern salderen voor stikstof) worden ondervangen.

Hieruit volgt dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen plan-mer hoeft te worden opgesteld.

5.3.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp milieueffectrapportage geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

5.4.1 Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen, zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen zijn via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:
- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds
Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen
De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het betreft gebouwen met een woonfunctie of een onderwijsfunctie, waaronder woningen en scholen. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid en het waarborgen van een goed leef- en leerdoeleindenklimaat. Dit gebeurt door het stellen van eisen aan het geluid op en rond gebouwen waar mensen langdurig verblijven, slapen of les krijgen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4.2 Geluidbeleid gemeente Deventer

De gemeente Deventer beschikt over de Beleidsregel Hogere Grenswaarden Geluid (2007). Dit beleid is gebaseerd op de Wet geluidhinder en heeft als uitgangspunt geluidhinder zoveel mogelijk te voorkomen en te beperken. Daarbij wordt in eerste instantie gestreefd naar het voldoen aan de voorkeursgrenswaarden voor geluid. Wanneer dit redelijkerwijs niet mogelijk is, kan onder voorwaarden worden afgeweken tot de wettelijk toegestane maximale geluidbelasting. Hierbij wordt altijd onderzocht of bron- of overdrachtsmaatregelen mogelijk zijn en wordt aandacht besteed aan het realiseren van een goed woon- en leefklimaat, bijvoorbeeld door het toepassen van geluidluwe gevels.

Omgevingsvisie
Totdat nieuw geluidbeleid is vastgesteld naar de systematiek van de Omgevingswet hanteert de gemeente Deventer de geluidbeleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie Gemeente Deventer (2025).

In de ontwerp-Omgevingsvisie zet de gemeente Deventer in op het verder beperken van geluidhinder en het beschermen van de gezondheid van inwoners. Daarbij wordt gestreefd naar lagere geluidniveaus dan wettelijk vereist, waar dat redelijkerwijs mogelijk is. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt extra aandacht gevraagd voor maatregelen zoals geluidluwe gevels en buitenruimten, een passende gebouwindeling, woningoriëntatie en voldoende geluidwering van gebouwen.

Daarnaast wil de gemeente geluid beter afstemmen op de kenmerken van een gebied. In rustige woongebieden en het buitengebied wordt een hoger beschermingsniveau nagestreefd dan de landelijke standaard. Voor wegen wordt gewerkt met geluidproductieplafonds om te voorkomen dat wegverkeerslawaai onbeperkt kan toenemen.

5.4.3 Beoordeling
Door KuiperCompagnons is, in het kader van de voorliggende omgevingsplanwijziging, in oktober 2026 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de voorgenomen ontwikkeling van Wechelerhoek. Het rapport is opgenomen als **bijlage 2**. In het akoestisch onderzoek is in de eerste plaats gerekend op de buitenste grenzen van de gebieden waar het omgevingsplan woningen toelaat; het gaat derhalve om de maximale geluidbelastingen. Daarnaast is, in het kader van ETFAL, ook de nu beschikbare concept-verkaveling doorgerekend om te bezien in hoeverre op de individuele woningen aan de geluidbelastingwaarden kan worden voldaan. Daarbij zijn ook de interne, nieuw aan te leggen ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer meegenomen.

Voor wat betreft de Raalterweg is een bijzondere situatie aan de orde. Momenteel is dat nog een provinciale weg (N766), maar deze zal voor een deel ter plaatse van Wechelerhoek worden overgedragen aan de gemeente Deventer, waarbij ook de rijsnelheid wordt verlaagd. Voor een provinciale weg danwel gemeenteweg gelden verschillende normstellingen in het Bkl. Daarbij geldt ook nog dat voor de provinciale wegen per 1 januari 2027 de systematiek met GPP's in werking treedt. Volledigheidshalve zijn beide situaties in het akoestisch onderzoek doorgerekend.

Onderstaand zijn de belangrijkste resultaten uit het akoestisch onderzoek uiteengezet.

Geluidsbelasting bebouwingsgrenzen
Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de grenswaarde van 70 dB voor geluid van gemeentewegen ter plaatse van de bebouwingsgrenzen niet wordt overschreden. Langs de Raalterweg in het westen van het plan bedraagt de geluidsbelasting maximaal 59 dB zodat de grenswaarde van 70 dB niet wordt overschreden. Langs de Frieswijkerweg is een maximale waarde van 45 dB berekend waarmee de standaardwaarde van 53 dB niet overschreden wordt.

Geluidsbelasting concept-verkavelingsplan in de situatie waarin de Raalterweg is overgedragen aan de gemeente
Op basis van het stedenbouwkundig plan bedraagt de maximale geluidbelasting aan de westkant langs de Raalterweg 58 dB. Deze waarde ligt 5 dB hoger dan de standaardwaarde van 53 dB. De grenswaarde van 70 dB wordt niet overschreden. In het oosten van het plan, langs de Frieswijkerweg, bedraagt de maximale geluidbelasting 44 dB. Dit is 9 dB minder dan de standaardwaarde van 53 dB.

Geluidsbelasting concept-verkavelingsplan in de situatie waarin de weg nog in beheer is van de provincie
In de situatie waarin de Raalterweg nog in beheer van de provincie is bedraagt de maximaal berekende waarde voor de provinciale weg 65 dB, dit is 5 dB hoger dan de grenswaarde van 60 dB. Omdat hiervoor een regeling is opgenomen in de regels van het omgevingsplan (zie ook hierna), heeft deze (tijdelijke) situatie geen nadelige gevolgen voor de planontwikkeling. Overigens zal de regel in werkelijkheid naar verwachting niet aan de orde zijn omdat de weg naar alle waarschijnlijkheid ruim vóór de start van de bouw van de woningen aan de gemeente is overgedragen.

Geluidbeleid gemeente Deventer

De gemeente Deventer eist van de woningen met een overschrijding dat bij een geluidbelasting van meer dan 58 dB dat de eventuele buitenruimte en verblijfsplaats van deze woningen niet aan de hoogst belaste gevel komen te liggen. Omdat de maximaal berekende waarde uitkomt op 58 dB past het plan binnen het geluidbeleid.

Maatregelen
Vanwege de overschrijding van de standaardwaarde zijn maatregelen onderzocht. Een stil wegdek is niet doeltreffend vanwege de toekomstige ontsluitingsrotonde voor het plan en de afslag naar de Steven van Deldenstraat. Er is wel een doelmatig scherm in te passen waardoor de geluidbelasting op alle woningen op een na niet hoger is dan 53 dB. De woning die in die situatie een overschrijding houdt ligt in het verlengde van het gat in het geluidsscherm dat nodig is om de woningen te ontsluiten. De maximaal berekende waarde bedraagt op deze locatie in de situatie met het scherm 54 dB.

Regeling in het omgevingsplan
In de omgevingsplanregeling zijn voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen (waaronder woningen) regels opgenomen die feitelijk een vertaling zijn van het gemeentelijke geluidbeleid, namelijk dat elk hoofdgebouw moet beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte, en dat per hoofdgebouw zoveel mogelijk verblijfsruimten maar in ieder geval minimaal een (hoofd)slaapkamer aan de geluidluwe zijde wordt gesitueerd.

Omdat in de situatie dat de Raalterweg nog in beheer is bij de provincie een overschrijding van 5 dB ten opzichte van de grenswaarde van het Bkl is berekend, is in het omgevingsplan een specifieke regeling opgenomen. De regeling verplicht om een ‘niet geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen’ te realiseren ter plaatse van de toetspunten met een waarde van 61 dB Lden of hoger, zoals opgenomen in de laatste vijf pagina’s van bijlage 3 bij het akoestisch onderzoek. De toetspunten zijn weergegeven in de tweede afbeelding in bijlage 3 bij het akoestisch onderzoek. Deze verplichting geldt niet als bron- of overdrachtsmaatregelen zijn getroffen die ertoe leiden dat aan de grenswaarden uit artikel 5.78u van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan, of als de Raalterweg is overgedragen aan de gemeente en derhalve als gemeenteweg wordt geclassificeerd.

Ook is als specifiek vergunningvoorschrift – bij een vergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 – geregeld dat daarbij het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen moet worden bepaald en in de omgevingsvergunning moet worden vastgelegd. Het Bkl verplicht namelijk om het gezamenlijk geluid in het omgevingsplan vast te leggen, als een geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten met een geluidbelasting boven de standaardwaarde. Het is echter ook expliciet de bedoeling geweest van de wetgever om de plicht te kunnen doorschuiven naar een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Dat is in onderhavige situatie geregeld.

5.4.4 Conclusie
Op basis van de uitgevoerde geluidberekeningen kan worden geconcludeerd dat binnen het besluitgebied op enkele locaties sprake is van overschrijding van de standaard- en grenswaarden. Gelet op de opgenomen juridische borging en verder de beperkte en lokale overschrijdingen vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.5 Uitgangspunten omgevingsplan
In dit wijzigingsbesluit zijn expliciete regels opgenomen inzake geluid. Samen met het akoestisch onderzoek is daarmee op hoofdlijnen aangetoond dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd voor wat betreft geluid. Bij de stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied moet opnieuw de geluidbelasting worden berekend. Op dat moment liggen de locatie van de wegen en woningen vast en moet worden getoetst of aan de regels in het omgevingsplan kan worden voldaan.

5.5 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten.

5.5.1 Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gelden er instructieregels vanuit het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). De beoordeling van geluid door activiteiten kan op twee manieren worden benaderd:

Geluidproducerende activiteit: wanneer de voorgenomen ontwikkeling geluid produceert, wordt beoordeeld of het geluidsniveau voldoet aan de geldende normen en of dit geen onaanvaardbare hinder oplevert voor de fysieke leefomgeving. In het kader van de Omgevingswet (artikel 1.7 zorgplicht) wordt beoordeeld of de activiteit geen negatieve invloed heeft op de omgevingskwaliteit, inclusief geluidsoverlast. Er wordt gekeken naar de aard van de geluidsproductie, het geluidsniveau, de duur en de tijdstippen waarop het geluid wordt geproduceerd. Dit gebeurt in lijn met de geldende geluidsnormen.

Geluidsgevoelig object: wanneer de activiteit plaatsvindt in de nabijheid van een geluidsgevoelig object (zoals een woning of school), moet worden onderzocht of de bestaande activiteiten in de omgeving geen onaanvaardbare geluidshinder veroorzaken. Dit betekent dat wordt getoetst of de geluidsbelasting van omliggende activiteiten voldoet aan de normen voor geluidsbelasting die zijn bedoeld om overlast voor de bewoners te voorkomen. Hierbij wordt opnieuw rekening gehouden met de zorgplicht uit artikel 1.7 van de Omgevingswet, die vereist dat geen nadelige effecten op de fysieke leefomgeving mogen ontstaan.

In beide gevallen wordt getoetst of de geluidshinder voldoet aan de geldende geluidsnormen en of er passende maatregelen worden getroffen om overlast te beperken. Als de geluidsoverlast de normen overschrijdt, kunnen er maatregelen worden opgelegd.

5.5.2 Beoordeling

Binnen het besluitgebied komen in de bestaande situatie drie veehouderijen voor: een geitenhouderij, een rundveehouderij en een varkenshouderij. Ten behoeve van de ontwikkeling van Wechelerhoek moet de agrarische bedrijfsvoering van deze veehouderijen worden beëindigd. Daarmee zullen deze functies in de toekomst geen belemmering meer vormen voor het waarborgen van een veilig en prettig woon- en leefklimaat.

Nabij het besluitgebied is daarnaast één bedrijfsbestemming aanwezig, namelijk een nutsvoorziening (utiliteitsgebouw). Voor dergelijke voorzieningen geldt op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) in gemengd gebied een indicatieve richtafstand van 10 meter (milieucategorie 2). Aan deze richtafstand wordt voldaan: de meest nabijgelegen woningen worden op circa 15 meter van het utiliteitshuisje gesitueerd. Hiermee wordt op basis van de VNG-richtafstanden voldoende afstand aangehouden tussen de milieubelastende activiteit en de gevoelige functies.

Daarnaast worden er in het te ontwikkelen gebied zelf, functies (waaronder milieubelastende activiteiten zoals horeca of educatieve voorzieningen naast woningen) naast elkaar gerealiseerd die in hun onderlinge samenhang moeten worden beoordeeld eventuele hinderlijkheid. Ook daarbij is de voornoemde VNG-brochure helpend.

Hoewel de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* uit 2009 is inmiddels verouderd kunnen de richtafstanden uit de publicatie namelijk nog steeds worden gebruikt als indicatief en aanvullend beoordelingskader bij de ruimtelijke inpassing van milieubelastende activiteiten. Zij hebben geen zelfstandige normatieve werking. In dit plan worden de richtafstanden daarom gebruikt om inzichtelijk te maken dat tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige gebouwen voldoende ruimtelijke afstand wordt aangehouden. Bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking worden de richtafstanden in ogenschouw genomen en worden hinderlijke bedrijfsonderdelen – zoals buitenterrassen bij horeca en laden & lossen bij voorzieningen – zo veel mogelijk aan de niet-woonzijde ontworpen. Zo is in de proefverkaveling d.d. september 2026 minimaal 10 meter aangehouden tussen de horeca in het park (t/m categorie 2a) en de omliggende woningen. In de regels is dit ook als zodanig voorgeschreven: er moet minimaal 10 m afstand worden aangehouden tussen horeca (en horecaterrassen) en geluidgevoelige functies, zoals woningen, of een kortere afstand als is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast zijn en blijven op milieubelastende activiteiten de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan (de bruidsschat) van toepassing. Deze regels bevatten onder meer rechtstreeks

geldende normen voor de milieubelasting van activiteiten op gevoelige gebouwen. Deze regels borgen – ook in juridisch opzicht – dus dat geen onevenredige belemmeringen over en weer ontstaan.

De combinatie van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing op basis van de VNG-richtafstanden en de geldende normen uit de bruidsschat zorgt ervoor dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt gewaarborgd en dat de milieubelastende activiteiten niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt.

5.5.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geluid door activiteiten.

5.5.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp geluid geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.6 Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

5.6.1 Wettelijk kader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het Schone Lucht Akkoord (SLA) vormt het huidige landelijke samenwerkingsprogramma gericht op het verbeteren van de luchtkwaliteit en het beperken van gezondheidsschade door luchtverontreiniging. De gemeente Deventer heeft het Schone Lucht Akkoord ondertekend en streeft daarmee naar 50% gezondheidswinst in 2030 ten opzichte van 2016. Daarnaast zet de gemeente in op een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, met de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) als streefwaarden.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt daarom niet meer overal plaats. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden.

Aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit
Aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO_2) en/of fijnstof (PM_{10}). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. De gemeente Deventer valt daar niet onder.

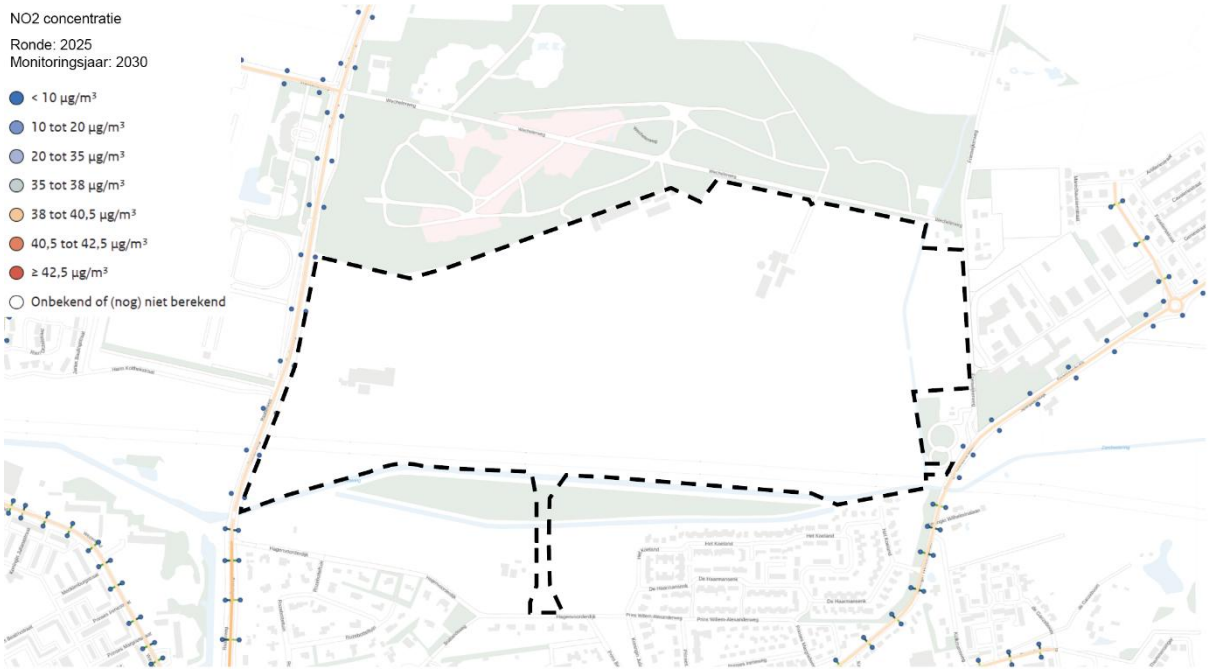
Niet in betekende mate (NIBM)
Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Van een ontwikkeling tot 1.500 woningen kan worden gesteld dat deze NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Indien er twee ontsluitingswegen zijn, wordt een ontwikkeling tot 3.000 woningen tevens aangemerkt als NIBM.

5.6.2 Beoordeling

De ontwikkeling Wechelerhoek voorziet in maximaal 1.525 woningen (met twee ontsluitingswegen) en is daarmee qua omvang vergelijkbaar met een ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), waarbij sprake is van een niet in betekenende mate (NIBM) situatie tot 3.000 woningen. De woningen worden grotendeels ontsloten via de Raalterweg en in mindere mate via de Frieswijkerweg. Hierdoor is sprake van een ontsluitingsstructuur met twee hoofdontsluitingswegen.

Naast de woningbouw worden echter ook voorzieningen gerealiseerd. Op basis van het verkeersonderzoek van Goudappel (bijlage 3) bedraagt de toename voor de woningen en voorzieningen circa 7.700 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarbij wordt opgemerkt dat de beschikbare verkeersruimte binnen een NIBM-situatie in vergelijkbare omvang in redelijkheid ook ruimte biedt voor de bijbehorende voorzieningen. Hierdoor blijft de ontwikkeling in verkeerskundig opzicht vergelijkbaar met een NIBM-situatie.

Daarnaast blijkt uit de kaarten van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) (zie afbeelding 5.3 en 5.2) dat de waarden van NO_2 en PM_{10} ruim onder de omgevingswaarden blijven zoals benoemd in artikel 2.4 en artikel 2.5 uit het Bkl, waarbij is uitgegaan van monitoringsjaar 2030. Het uitvoeren van nader onderzoek is daarom niet nodig.



Afbeelding 5.3: uitsnede CIMLK NO_2 concentratie (het besluitgebied is zwart omlijnd).



Afbeelding 5.4: uitsnede CIMLK PM_{10} concentratie (het besluitgebied is zwart omlijnd).

5.6.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor luchtkwaliteit.

5.6.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp luchtkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.7 Geur

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geur.

5.7.1 Wettelijk kader
Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. De instructieregels van het Bkl, opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 voor geur, zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg indien bedgebied aanwezig is Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de wet opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringtechnische werken (rwzi), het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf en andere agrarische activiteiten.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs,

gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen ook bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Beleidsregel geur door milieubelastende activiteiten (niet veehouderijen) 2024
De provincie Overijssel heeft de Beleidsregel geur door milieubelastende activiteiten (niet-veehouderijen) 2024 vastgesteld. Deze beleidsregel vormt het toetsingskader voor geurhinder afkomstig van industriële en andere niet-agrarische milieubelastende activiteiten. Het beleid is gericht op het waarborgen van een aanvaardbaar geurhinderniveau voor de leefomgeving en onderscheidt daarbij verschillende gebiedscategorieën, zoals wonen, werken en buitengebied. Bij de beoordeling van geurhinder wordt uitgegaan van het toepassen van de best beschikbare technieken en worden streef-, richt- en grenswaarden gehanteerd. Daarnaast geeft de beleidsregel aan dat het kader ook kan worden toegepast bij ruimtelijke ontwikkelingen om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

5.7.2 Beoordeling
Voor de ontwikkeling van Wechelerhoek is beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geurhinder en of omliggende bedrijven niet onevenredig worden beperkt. Daarbij is aansluiting gezocht bij het provinciale geurbeleid en de geldende geurregelgeving.

Veehouderijen
Binnen het besluitgebied zijn momenteel een geitenhouderij, een rundveehouderij en een varkenshouderij gevestigd. Deze bedrijven liggen binnen het gebied dat wordt herontwikkeld tot Wechelerhoek en zullen daarom worden beëindigd.

De Gezondheidsraad en de GGD adviseren uit voorzorg een afstand van minimaal 1 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies, zoals woningen. Daarnaast is er een kamerbrief waarin een landelijke afstandsnorm van 500 meter voor geitenhouderijen is aangekondigd. Volgens het kabinet is deze afstand gebaseerd op meer dan tien jaar onderzoek waaruit blijkt dat bewoners binnen 500 meter van een geitenhouderij een verhoogd risico op longontsteking hebben. Binnen een straal van 1 kilometer danwel 500 meter rond het besluitgebied zijn geen andere geitenhouderijen aanwezig. De geitenhouderij binnen het besluitgebied verdwijnt in het kader van de gebiedsontwikkeling.

Na beëindiging van de agrarische bedrijven ligt de dichtstbijzijnde veehouderij op ongeveer 700 meter van het besluitgebied. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Ook is beoordeeld of omliggende veehouderijen kunnen leiden tot geurhinder. Door de relatief grote afstand tot het besluitgebied en de beperkte geuremissies van deze bedrijven blijft de geurbelasting laag. Derhalve vormen deze veehouderijen geen belemmering voor de ontwikkeling van Wechelerhoek.

Crematorium Steenbrugge
Nabij de voorgenomen woningbouw is crematorium Steenbrugge gelegen. Omdat een deel van de geplande woningen binnen de indicatieve richtafstand voor geur uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering ligt, is door Olfasense B.V. een geuronderzoek uitgevoerd. Het rapport is te raadplegen in bijlage 4. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uit het onderzoek uiteengezet.

In het onderzoek is onderzocht hoeveel geur vrijkomt bij een crematie in crematorium Steenbrugge. Hiervoor zijn geurmetingen uitgevoerd volgens de geldende normen en richtlijnen. Op basis van deze metingen is vastgesteld hoeveel geur gemiddeld vrijkomt tijdens een crematie. Daarbij is rekening gehouden met het aantal crematies per jaar en de gemiddelde duur van een crematie. Hieruit volgt een gemiddelde geuremissie van 13,8 × 10^6 ouE/h (3.839 ouE/s) gedurende een crematie. Uitgaande van circa 1.250 crematies per jaar met een gemiddelde duur van 1,5 uur bedraagt de jaarlijkse emissieduur circa 1.875 uur. Deze resultaten zijn gebruikt voor een verspreidingsberekening,

waarmee de geurbelasting in de omgeving is bepaald en getoetst aan het provinciale geurbeleid van Overijssel.

Uit de berekeningen blijkt dat een deel van de geurbelasting reikt tot het besluitgebied. Hierdoor kan incidenteel enige geurhinder worden ervaren. Het niveau van geurhinder blijft echter binnen de aanvaardbare normen. Daarnaast is vastgesteld dat het gebied waar de geldende richtwaarde wordt overschreden slechts beperkt buiten het terrein van het crematorium ligt. Binnen dit gebied zijn echter geen woningen voorzien.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen woningbouw vanuit het aspect geur aanvaardbaar is. Hoewel in een beperkt deel van het besluitgebied incidenteel enige geurhinder van het crematorium kan optreden, wordt voldaan aan de geldende richtwaarden. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en vormt het aspect geur geen belemmering voor de ontwikkeling van Wechelerhoek.

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor geur.

5.7.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp geur geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.8 Bodemkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect bodem.

5.8.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens (het humane Maximaal Toelaatbare Risiconiveau (MTR humaan)). De gehalten MTR humaan zijn opgenomen in bijlage Vb van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde. De beoordeling van de mogelijke aanwezigheid van onaanvaardbare risico’s voor de gezondheid voor bodemgevoelige gebouwen moet met de RisicotoolboxBodem met de module Beoordelen van de bodemkwaliteit voor een bodemgevoelig gebouw.

Totdat de gemeente invulling heeft gegeven aan deze instructieregel, geldt artikel 22.30 van de bruidsschat. Dit artikel regelt dat de toelaatbare kwaliteit gelijk is aan de interventiewaarde

bodemkwaliteit, in een omvang van een bodemvolume van meer dan 25 m^3. Voor asbest geldt geen volumecriterium.

Bij overschrijding van deze waarden moet de initiatiefnemer sanerende of andere beschermende maatregelen nemen.

Gemeentelijk beleid
De gemeente Deventer heeft samen met andere gemeenten in de regio IJsselland en de waterschappen Vechtstromen en Drents Overijsselse Delta de Nota Bodembeheer Regio IJsselland (2023) vastgesteld. Het bodembeleid richt zich op een duurzaam gebruik van de bodem en het voorkomen van verslechtering van de bodemkwaliteit. Hiervoor zijn regionale afspraken gemaakt over onder meer grondverzet, hergebruik van grond en de beoordeling van bodemkwaliteit. De bodemkwaliteitskaart en bodemfunctiekaart vormen daarbij belangrijke instrumenten.

5.8.2 Beoordeling
Door RSK is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd binnen het besluitgebied om de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te beoordelen. Een samenvatting van het onderzoeksrapport is als bijlage 5 bij deze motivering opgenomen. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten uiteengezet.

Vanwege de omvang van het besluitgebied is het onderzoek uitgevoerd voor verschillende deellocaties, bestaande uit:
- Weilanden (rapportnummer: 4511640.002(00));
- Hoogspanningsmasten (rapportnummer: 4511640.003(00));
- Gedempte watergangen (rapportnummer: 4511640.004(00));
- Erf Raalterweg 8 (rapportnummer: 4511640.005(00));
- Erf Wechelerweg 56B (rapportnummer: 4511640.006 (00)); en
- Erf Wecherlerweg 56C (rapportnummer: 4511640.007(00)).

Weilanden
Ter plaatse van de weilanden zijn in de bodem plaatselijk geringe bijmengingen met baksteen en zeer lokaal sporen asfalt aangetroffen. Uit het analytisch onderzoek blijkt dat de grond overwegend, maximaal licht verontreinigd is. Ter plaatse van één boring (boring 251) is in de ondergrond op een diepte van circa 0,5 tot 1,5 m-mv een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. In het grondwater wordt plaatselijk de signaleringswaarde voor nikkel overschreden. Geadviseerd wordt om de omvang van de aangetroffen PAK-verontreiniging nader te onderzoeken. Voor de overige aangetoonde gehalten is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk.
Hoogspanningsmasten
Ter plaatse van de hoogspanningsmasten zijn slechts zeer plaatselijk sporen van baksteen aangetroffen. Uit het analytisch onderzoek blijkt dat de bodem maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte parameters. Bij een eerste analyse werd ter plaatse van hoogspanningsmast 3 een sterke verontreiniging met nikkel vastgesteld. Na uitsplitsing van het betreffende mengmonster bleek echter geen sprake van een sterke verontreiniging. In het grondwater bij hoogspanningsmast 1 wordt de signaleringswaarde voor nikkel overschreden. Voor het overige zijn uitsluitend lichte verhogingen aangetoond. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Gedempte watergangen
Ter plaatse van de gedempte watergangen zijn zeer plaatselijk sporen van baksteen aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten blijkt dat de watergangen vermoedelijk zijn gedempt met gebiedseigen grond. De grond is hooguit licht verontreinigd. Er zijn echter geen verontreinigingen aangetroffen die aanleiding geven tot aanvullend onderzoek of saneringsmaatregelen.

Erf Raalterweg 8
Op het erf aan de Raalterweg 8 zijn diverse bijmengingen in de bodem aangetroffen. Uit het analytisch onderzoek blijkt dat de grond maximaal licht verontreinigd is. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ook ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank zijn geen verontreinigingen in de bodem of in het grondwater vastgesteld. Naar aanleiding van een asbestverdacht dak is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Daarbij is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond ter plaatse van het dak. Op het erf zelf is zintuiglijk geen asbest aangetroffen. In één grondmengmonster is analytisch een beperkte hoeveelheid asbest vastgesteld. Deze ligt echter

ruim beneden de interventiewaarde van 50 mg/kg droge stof. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Erf Wechelerweg 56B
Op het erf aan de Wechelerweg 56B zijn diverse bijmengingen in de bodem aangetroffen. De resultaten van het analytisch onderzoek tonen aan dat de grond maximaal licht verontreinigd is met de onderzochte stoffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Zowel zintuiglijk als analytisch is geen asbest aangetroffen. De bodemkwaliteit vormt op deze locatie geen belemmering en geeft geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Erf Wechelerweg 56C
Ook op het erf aan de Wechelerweg 56C zijn diverse bijmengingen in de bodem aangetroffen. Uit het analytisch onderzoek blijkt dat de grond maximaal licht verontreinigd is. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond. Ter plaatse van het erf is analytisch geen asbest vastgesteld. Daarnaast is bij de voormalige bovengrondse tank geen verontreiniging in de bodem of het grondwater aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat geen aanleiding voor nader bodemonderzoek.

5.8.3 Conclusie
Uitsluitend wordt ter plaatse van boring 251 nader onderzoek geadviseerd om de omvang en begrenzing van de sterke verontreiniging met PAK nader vast te stellen. Voor de overige onderzochte deellocaties (Hoogspanningsmasten, Gedempte watergangen, Erf Raalterweg 8, Erf Wechelerweg 56B en Erf Wechelerweg 56C) geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit binnen het besluitgebied, behoudens de nader te onderzoeken PAK-verontreiniging, geschikt is voor de toekomstige functies Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor bodemkwaliteit. Er is in voldoende mate inzichtelijk gemaakt wat de kwaliteit is van de bodem en er doen zich geen onoverkomelijke situaties voor.

5.8.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp bodemkwaliteit geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan ter bescherming van de bodemkwaliteit. Wel gelden regels over activiteiten in de bodem.

5.9 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Omgevingsveiligheid omvat het voorkomen, beperken en bestrijden van effecten van incidenten die kunnen leiden tot significante nadelige gevolgen voor een veilige fysieke leefomgeving. Hieronder vallen risico's door gebruik, opslag, productie en transport van gevaarlijke stoffen, maar ook bijvoorbeeld effecten van windturbines, overstromingen en natuurbranden.

5.9.1 Wettelijk kader
Artikel 5.2 Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan voor risico’s van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 10, onder a en b, van de Wet veiligheidsregio’s, rekening gehouden dient te worden met: het belang van het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan, de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen en de geneeskundige hulpverlening.
De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

- Het betreft de volgende activiteiten:
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).

- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het omgevingsplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen of beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als:

- Maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
- Het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

In een omgevingsplan geldt in beginsel een verplichting tot aanwijzing van aandachtsgebieden als voorschriftengebied als er zeer kwetsbare gebouwen, zoals basisscholen, mogelijk worden gemaakt binnen het aandachtsgebied. De gemeente kan hier gemotiveerd van afzien.

In een voorschriftengebied gelden voor nieuwbouw de aanvullende bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

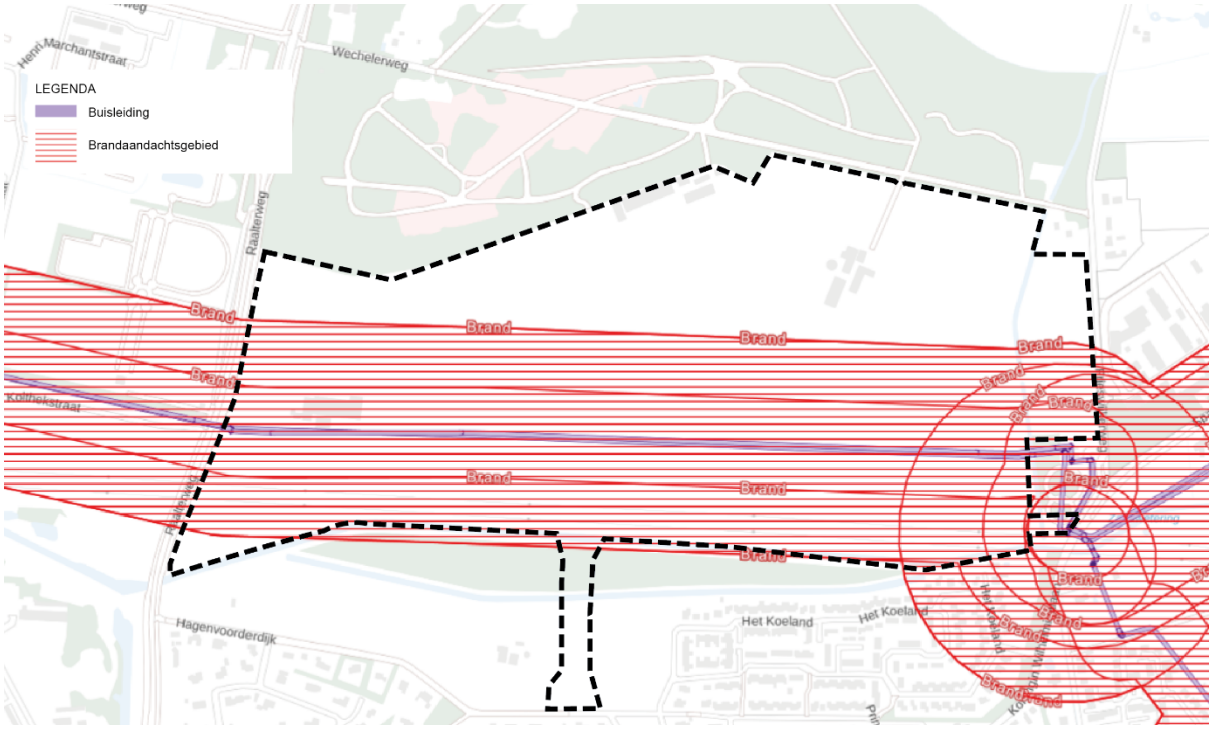
- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

5.9.2 Beoordeling

Met de voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Daarom is onderzocht welke externe veiligheidsrisico's in de omgeving aanwezig zijn. Uit het Register Externe Veiligheid blijkt dat in en rond het besluitgebied de volgende risicobronnen aanwezig zijn:

- hogedruk aardgastransportleidingen A-651 en N-551-20;
- een gasdrukmeet- en regelstation.

Op afbeelding 5.5 is een uitsnede van het Register Externe Veiligheid opgenomen, waarop de risicobronnen en bijbehorende aandachtsgebieden zijn weergegeven.



Afbeelding 5.5: uitsnede Register Externe Veiligheid (het besluitgebied is zwart omkaderd).

Daarnaast kunnen nieuwe ontwikkelingen in het kader van de energietransitie veiligheidsrisico's met zich meebrengen, bijvoorbeeld door energieopslagsystemen (EOS), waterstoftoepassingen of grootschalige zonne-energieopwekking. Binnen het besluitgebied zijn momenteel geen energieopslagsystemen voorzien. Indien dergelijke installaties in de toekomst worden ontwikkeld, dient de Veiligheidsregio IJsselland hierbij te worden betrokken.

Hogedruk aardgastransportleidingen
Risicobeoordeling

Het besluitgebied ligt gedeeltelijk binnen de brandaandachtsgebieden van de aardgastransportleidingen A-651 en N-551-20. Hierdoor moet rekening worden gehouden met het groepsrisico.
Voor beide leidingen is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in **bijlage 6.** Hieruit blijkt dat:

- het groepsrisico van leiding A-651 toeneemt tot nabij de oriëntatiewaarde, maar deze niet overschrijdt;
- het groepsrisico van leiding N-551-20 eveneens toeneemt, maar ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Omdat beide leidingen dicht naast elkaar liggen, kan bij een calamiteit sprake zijn van een cumulatief effect. In theorie kan een incident bij één leiding leiden tot aanstraling van de andere leiding, waardoor een tweede leidingbreuk en fakkelbrand kunnen ontstaan. In dat geval kan het gecombineerde groepsrisico hoger uitvallen dan de afzonderlijk berekende risico's.

Plaatsgebonden risico en belemmeringenstrook
Ter hoogte van het besluitgebied hebben de leidingen geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) buiten de leidingstrook. Wel geldt voor beide leidingen een belemmeringenstrook waarbinnen niet mag worden gebouwd. Voor leiding A-651 bedraagt deze strook 5 meter aan weerszijden van de leiding en voor leiding N-551-20 bedraagt deze 4 meter.

Binnen deze stroken geldt in het omgevingsplan het beperkingengebied 'Leiding - Gas - Wechelerhoek'.

Er worden geen kwetsbare, beperkt kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt binnen deze belemmeringenstroken. Daarmee wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Gasdrukmeet- en regelstation
Ten oosten van het besluitgebied bevindt zich een gasdrukmeet- en regelstation. De plaatsgebonden risicocontouren van deze inrichting reiken niet tot het besluitgebied. Daarnaast zijn geen aandachtsgebieden aanwezig die het besluitgebied raken. Het station heeft daarom geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

Planologische afweging

Situering van functies
Vanuit veiligheidsoogpunt verdient het de voorkeur om kwetsbare functies op zo groot mogelijke afstand van de transportleidingen te situeren en de personendichtheid binnen de aandachtsgebieden te beperken.

De ontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen de brandaandachtsgebieden van de aardgastransportleidingen. Een volledige verplaatsing van de ontwikkeling buiten deze aandachtsgebieden is, gelet op de beschikbare ruimte, de omvang van de woningbouwopgave en de omvang van de aandachtsgebieden zelf, niet realistisch. Daarom is gekozen voor een inrichting waarbij de veiligheidsrisico's zoveel mogelijk worden beperkt.

Waar mogelijk zijn functies met een hogere personendichtheid op grotere afstand van de leidingen gesitueerd. Daarnaast zijn zeer kwetsbare functies buiten de aandachtsgebieden gepositioneerd

Zeer kwetsbare gebouwen
Binnen het brandaandachtsgebied van de aardgastransportleidingen worden geen zeer kwetsbare gebouwen of functies toegestaan. De zeer kwetsbare functies die het plan mogelijk maakt, waaronder een basisschool, kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang binnen het maatschappelijk cluster bij het Noordererf, liggen op ruime afstand van de aardgasleidingen en buiten de aandachtsgebieden. Hiermee wordt aangesloten bij artikel 5.14 van het Bkl en het uitgangspunt om zeer kwetsbare gebouwen buiten risicoaandachtsgebieden te houden.

Zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en hulpverlening
Zelfredzaamheid betreft het vermogen van personen om zich bij een calamiteit zonder hulp van hulpdiensten in veiligheid te brengen. De aardgastransportleidingen lopen in oost-westelijke richting door het besluitgebied. Via de nieuwe wegenstructuur kunnen aanwezigen zich in geval van een incident van de leidingen af verplaatsen. Afhankelijk van de exacte locatie van een incident zijn meerdere vluchtrichtingen beschikbaar. Via een juridisch bindende regel in het omgevingsplan is vastgelegd dat er minimaal 2 ontsluitingen zijn (oost- en westzijde). Verder is het zo dat in het stedenbouwkundig plan is uitgegaan van noord-/zuidgeoriënteerde vluchtroutes voor bewoners en bezoekers.

Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met:
- een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- voldoende opstel- en keermogelijkheden voor brandweervoertuigen;
- een wegenstructuur die voldoet aan de eisen van de brandweer;
- voldoende primaire bluswatervoorzieningen nabij gebouwen en opstelplaatsen;
- duidelijke vluchtmogelijkheden en handelingsperspectieven voor aanwezigen.

Voor incidenten met hogedruk aardgastransportleidingen zijn de mogelijkheden voor effectieve bronbestrijding beperkt. Daarom ligt de nadruk op het beperken van de gevolgen van een incident, het bevorderen van zelfredzaamheid en het waarborgen van een snelle alarmering van aanwezigen.

Risico-communicatie
Risicocommunicatie vormt een belangrijk onderdeel van het veiligheidsbeleid. Toekomstige bewoners, werknemers en gebruikers van het gebied dienen te worden geïnformeerd over:

- de aanwezige externe veiligheidsrisico's;
- de getroffen veiligheidsmaatregelen;

- het gewenste handelingsperspectief bij incidenten;
- beschikbare vlucht- en schuilmogelijkheden.

Hierbij kan gebruik worden gemaakt van gerichte informatievoorziening aan bewoners en gebruikers van het gebied. Daarnaast kan snelle alarmering plaatsvinden via bijvoorbeeld NL-Alert.

Bronmaatregelen en leidingbescherming
Bij de verantwoording van het groepsrisico zijn mogelijke bronmaatregelen beschouwd. Het saneren of verleggen van de leidingen is financieel en praktisch niet haalbaar. Daarnaast betreft het een belangrijke hoofdtransportleiding richting Apeldoorn, waardoor drukverlaging volgens Gasunie geen realistische maatregel is. Ook aanvullende afdekking van de leidingen levert slechts beperkte veiligheidswinst op, omdat de leidingen reeds op aanzienlijke diepte zijn gelegen. Wel dienen de ongestoorde ligging en bescherming van de leidingen te worden gewaarborgd. Dit geldt zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase.
Binnen de belemmeringenstroken moet worden voorkomen dat activiteiten plaatsvinden die risico's voor de leidingen veroorzaken, zoals:

- het plaatsen van zware objecten boven de leiding;
- diepwortelende beplanting;
- grondverstorende werkzaamheden;
- evenementen met in de bodem verankerde constructies.

Voor werkzaamheden binnen het beperkingengebied geldt een vergunningplicht. Daarnaast worden werkzaamheden uitgevoerd conform de voorschriften van Gasunie en de geldende regels voor kabels en leidingen

Voorschriftengebied
Binnen de omgevingsplanwijziging voor Wechelerhoek wordt geen voorschriftengebied aangewezen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving biedt hiervoor een bevoegdheid, maar bevat geen verplichting. Van deze bevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt omdat:
- geen gebouwen worden gerealiseerd binnen de belemmeringenstroken;
- geen kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen mogelijk worden gemaakt binnen een PR 10^{-6}-contour;
- geen zeer kwetsbare gebouwen of functies worden toegestaan binnen het brandaandachtsgebied;
- het groepsrisico, ondanks een toename, onder de oriëntatiewaarde blijft;
- bij de inrichting van het gebied rekening wordt gehouden met zelfredzaamheid, vluchtmogelijkheden, risicocommunicatie en hulpverlening.

Gelet op deze omstandigheden wordt het restrisico aanvaardbaar geacht en wordt het aanwijzen van een voorschriftengebied niet noodzakelijk geacht.

Advies Veiligheidsregio IJsselland
De Veiligheidsregio IJsselland is bij de planvorming betrokken en heeft advies uitgebracht over het aspect externe veiligheid. De aanbevelingen uit dit advies zijn verwerkt in de planvorming. Hierbij is specifiek aandacht besteed aan:

- vlucht- en schuilmogelijkheden;
- zelfredzaamheid van aanwezigen;
- risicocommunicatie;
- bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- beperking van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de leidingen.

Met deze maatregelen wordt invulling gegeven aan de eisen uit de artikelen 5.2 en 5.15 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Het restrisico wordt daarom als aanvaardbaar beschouwd.

5.9.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor omgevingsveiligheid. De plaatsgebonden risicocontouren vormen geen belemmering

voor de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt niet gebouwd binnen de belemmeringenstroken van de aardgastransportleidingen en zeer kwetsbare functies worden buiten de brandaandachtsgebieden gesitueerd. Het groepsrisico neemt toe als gevolg van de ontwikkeling, maar blijft onder de oriëntatiewaarde.

Gelet op de getroffen ruimtelijke, organisatorische en communicatieve maatregelen, de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening en het advies van de Veiligheidsregio IJsselland wordt het restrisico aanvaardbaar geacht. Het aspect omgevingsveiligheid vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.9.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp omgevingsveiligheid aanleiding tot het opnemen van regels in het omgevingsplan. Het gaat om het wel en niet toestaan van voorzieningen in de vorm van zeer kwetsbare gebouwen of functies. Deze zijn binnen de brandaandachtsgebieden uitgesloten; ze zijn alleen mogelijk gemaakt in het Noordererf, dat buiten de brandaandachtsgebieden ligt.
Het omgevingsplan wijst dus geen voorschriftengebieden aan, maar maakt zeer kwetsbare gebouwen op grond van artikel 5.14, derde lid, van het Bkl planologisch onmogelijk binnen de (brand)aandachtsgebieden.

5.10 Natuur: soortenbescherming

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur: soortenbescherming (flora en fauna).

5.10.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen die gericht zijn op twee hoofdthema's: bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van plant- en diersoorten (soortenbescherming).

Soortenbescherming
De Omgevingswet beschermt vele dier- en plantsoorten, met een focus op soorten van Europees belang die vallen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn, evenals op soorten van nationaal belang. Deze bescherming geldt zowel binnen als buiten het Natuurnetwerk Nederland. De bescherming kan vorm krijgen door wet- en regelgeving, maar ook door fysieke maatregelen die de bescherming, vestiging of uitbreiding van soortenpopulaties bevorderen. Volgens artikel 2.18, lid 1, sub f van de Omgevingswet zijn de provincies in principe verantwoordelijk voor deze bescherming.

5.10.2 Quickscan flora en fauna

Door RSK Netherlands (hierna: RSK) is in 2026 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plaatse van het besluitgebied voor de ontwikkeling van Wechelerhoek in Deventer. Het onderzoeksrapport d.d. 10 september 2026 is toegevoegd als **bijlage 7**.

Onderzoeksresultaten
In tabel 5.1. wordt een samenvatting gegeven van de mogelijk voorkomende beschermde flora en fauna in en rondom het besluitgebied. Daarnaast zijn de effecten van de geplande ingrepen vermeld die van invloed kunnen zijn op deze soorten. Tevens is beschreven of er vervolgonderzoek en/of een eventuele ontheffing nodig is.

Soortgroep	Soort of soorten	Tijdelijke en/of permanente effecten?	Vervolgstappen noodzakelijk?
Vaatplanten	Groot spiegelklokje, grote leeuwenklauw, korensla, wilde ridderspoor, glad biggenkruid, brave hendrik en stijve wolfsmelk	Verwijderen of sterfte van individuen.	Voorzorgsmaatregelen/ Nader onderzoek noodzakelijk
Vogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 1-4)	Huismus, gierzwaluw, huiszwaluw, boerenzwaluw & kerkuil	Verstoren/doden van individuen en/of vernieling of beschadiging van de voortplantings- en/of verblijfplaats, en voor kerkuil essentieel foerageergebied	Voorzorgsmaatregelen/ Nader onderzoek noodzakelijk
Vogels met jaarrond beschermde nesten (cat. 5)	Ringmus en spreeuw	Verstoren van broedende vogels en doden van individuen	Voorzorgsmaatregelen/ Nader onderzoek noodzakelijk
Algemene broedvogels en ekster (cat. 5)		Verstoren van broedende vogels en doden van individuen	Buiten broedseizoen werken
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, laatvlieger, meervleermuis, franjestaart, watervleermuis, bosvleermuis, baardvleermuis	Verstoren/doden van individuen en/of vernieling of beschadiging van de voortplantings- en/of verblijfplaats	Werken onder ecologisch werkprotocol/ Nader onderzoek noodzakelijk
Grondgebonden zoogdieren	Das	Essentieel foerageergebied	Nader onderzoek
Vlinders	Grote vos	Verstoren/doden van individuen en/of vernieling of beschadiging van de voortplantings- en/of verblijfplaats	Nader onderzoek noodzakelijk
Overige flora en fauna	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Zorgplicht

Tabel 5.1.: Overzicht van voorkomende en niet uitgesloten beschermde soorten in het besluitgebied, de mogelijke effecten op soorten en, of er noodzaak is voor vervolgstappen (bron: RSK).

Noodzakelijke vervolgstappen en aanbevelingen
Op basis van de quickscan flora en fauna is nader ecologisch onderzoek noodzakelijk. Onderstaande aanbevelingen dragen bij om het project binnen de kaders van de Ow goed te laten verlopen:

Vaatplanten
- Nader onderzoek naar de aanwezigheid van groot spiegelklokje, grote leeuwenklauw, korensla, wilde ridderspoor, glad biggenkruid, brave hendrik en stijve wolfsmelk is noodzakelijk.

Broedvogels
- Nader onderzoek naar huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en boerenzwaluw, ringmus en spreeuw is noodzakelijk.
- Door buiten het vogelbroedseizoen te werken worden verstoring of schadelijke effecten op broedende vogels zoveel mogelijk beperkt. Om deze reden wordt geadviseerd om de werkzaamheden in de periode van 15 juli t/m 15 maart uit te voeren.
- Daarnaast moet(en) bij andere perioden,
    - Voorafgaand aan de werkzaamheden de (omgeving en) gebouwen nogmaals worden gecontroleerd op de aanwezigheid van vogelnesten middels een broedvogelinspectie en de werkzaamheden buiten de verstoringsafstand van broedvogels plaatsvinden.
    - De werkzaamheden gestart worden voor het begin van het broedseizoen, en indien daarbij een constante verstoringsfactor gewaarborgd wordt, worden nestplaatsen enkel buiten de voor de soort specifieke verstoringsafstand gekozen (het is echter zeer moeilijk een constante intensiteit van de werkzaamheden vast te houden).

Vleermuizen
- Voorafgaand aan de werkzaamheden is een nader onderzoek naar de functie van de bebouwing en bomen binnen het besluitgebied als zomer-, kraam-, paar-, satelliet- en winterverblijfplaats voor vleermuizen (gewone dwergvleermuis, kleine dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en franjestaart)

noodzakelijk (zie Tabel 4.4, Tabel 4.5 en Tabel 4.6 voor de specifieke verblijfplaatsen per vleermuis).
- Omdat de bomen behouden blijven binnen het besluitgebied is het ook mogelijk te werken met een ecologisch werkprotocol, in plaats van een nader onderzoek voor de boombewonende vleermuissoorten. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient een ecologisch werkprotocol opgesteld te worden om eventuele verblijfplaatsen in de aanwezige bomen te beschermen/behouden. Dit werkprotocol heeft betrekking op de ruige dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, rosse vleermuis, bosvleermuis, franjestaart, watervleermuis en baardvleermuis.
- Mogelijkerwijs volgen op basis van de resultaten extra voorzorgsmaatregelen en vervolgstappen.

Grondgebonden zoogdieren
- Nader onderzoek naar de functie van de agrarische percelen ten behoeve van das is noodzakelijk.

Libellen en vlinders
- De grote vos dient opgenomen te worden in een ecologisch werkprotocol.

Specifieke zorgplicht
- Het wordt aangeraden de werkzaamheden overdag uit te voeren.
- Verder dient in elk geval één richting opgewerkt te worden, zodat vluchtroutes voor eender welk dier altijd mogelijk zijn. Hierbij dient niet richting dode hoeken gewerkt te worden, maar richting geschikt alternatief habitat. Geef verstoorde of vluchtende dieren hiertoe de ruimte. Als werkzaamheden langere tijd stil komen te liggen is het noodzakelijk het gebied gedurende de geplande ingrepen vrij te houden van waterplassen. Indien ondiepe oppervlaktewateren voor langere periodes aanwezig zijn moet voor het herstarten van werkzaamheden het gebied nogmaals geheel worden doorlopen door een erkend en kundig ecoloog. Mogelijk hebben beschermde soorten, zoals de rugstreeppad, zich intussen gevestigd.
  Mochten tijdens de werkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, zoals bijvoorbeeld huismus, gierzwaluw, rugstreeppad en vleermuis leg de werkzaamheden stil en schakel dan direct een ecoloog in.

5.10.3 Nader onderzoek flora en fauna
Het nader ecologisch onderzoek naar de hierboven beschreven soorten moet nog worden uitgevoerd. Zodra de onderzoeksrapportage beschikbaar is, worden de conclusies daarvan hier kort toegelicht en wordt het rapport als **bijlage 8** bij de motivering opgenomen.

5.10.4 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor soortenbescherming, gesteld kan worden dat de ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is op dit aspect. Nader ecologisch onderzoek wordt nog uitgevoerd.

5.10.5 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het aspect natuur en ecologie (flora en fauna) geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.11 Natuur: gebiedsbescherming

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur: gebiedsbescherming.

5.11.1 Wettelijk kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen die gericht zijn op twee hoofdthema's: de bescherming van plant- en diersoorten (soortenbescherming) en bescherming van natuurgebieden (gebiedsbescherming).

Gebiedsbescherming
Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, dat in Nederland wordt beschermd op basis van de Omgevingswet. Deze wet biedt een juridisch kader om de aangewezen beschermde gebieden te waarborgen. De bescherming is gericht op het behouden en, waar nodig, herstellen van de gunstige staat van instandhouding van vogelsoorten, habitattypen en andere planten- en diersoorten.

Naast de wettelijke bescherming van Natura 2000-gebieden, heeft Nederland ook andere gebieden planologisch beschermd. Dit omvat onder andere weidevogelgebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van het NNN wordt geregeld door de toetsing van beschermingsplannen en omgevingsvergunningen aan het NNN-beleid. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden, dat door de verbinding van natuurgebieden de verspreiding van planten en dieren over een groter gebied vergemakkelijkt. De bescherming van het NNN, zoals vastgelegd in artikel 7.8, lid 2, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), houdt in dat er geen activiteiten mogen plaatsvinden die schadelijk zijn voor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN, of die de omvang, samenhang of de waarde van het netwerk verminderen.

5.11.2 Beoordeling

Stikstofonderzoek (voortoets)
Door De Roever Omgevingsadvies is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator. Het onderzoeksrapport d.d. 30 oktober 2026 is als **bijlage 9** bij deze motivering opgenomen. Uit de berekeningen van de gecombineerde aanleg- en gebruiksfases blijkt dat er sprake is van een toename aan stikstofdepositie op de omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze stikstofdepositietoename bedraagt hooguit 0,05 - 0,06 mol N/ha/jaar op ‘Boetelerveld’. Tot slot blijkt uit de berekening van de volledige gebruiksfase dat er sprake is van een toename aan stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze stikstofdepositietoename bedraagt ten hoogste 0,04 mol N/ha/jaar op ‘Rijntakken’. Hierdoor is het plan aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Ten aanzien van stikstofdepositie is dus op voorhand niet uit te sluiten dat stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden negatieve effecten ondervinden als gevolg van de planontwikkeling. Om deze negatieve effecten te mitigeren zal intern salderen worden toegepast. Voor de afgifte van de omgevingsvergunning zal er een omgevingsvergunning voor de Natura 2000-activiteit worden aangevraagd. Voor deze aanvraag dient een passende beoordeling uitgevoerd te worden.

Passende beoordeling
In het vervolg op het stikstofdepositieonderzoek is door De Roever Omgevingsadvies een voortoets en passende beoordeling uitgevoerd, waarvan de rapportage d.d. 30 oktober 2026 is opgenomen als **bijlage 12** bij deze motivering. Hieronder wordt de inhoud van de rapportage beknopt weergegeven.

Om de woningbouwopgave in het kader van stikstof mogelijk te maken is ervoor gekozen om twee veehouderijbedrijven uit te kopen aan Wechelerweg 56B en Wechelerweg 56C. De agrarische activiteiten van deze bedrijven zullen in zijn geheel stoppen en deze emissies zullen, samen met de emissies uit het beweiden en bemesten van de landbouwgronden, worden ingezet als mitigerende maatregel.

Er zijn AERIUS-verschilberekeningen uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfases. Uit deze berekeningen blijkt dat, na toepassing van intern salderen als mitigerende maatregel, in alle fasen sprake is van een netto afname van de stikstofdepositie op de betrokken Natura 2000-gebieden. De netto afname ten opzichte van de referentiesituatie bedraagt maximaal 0,35 mol N/ha/jaar in het vierde jaar van de aanlegfase, 0,35 mol N/ha/jaar in het vijfde jaar van de aanlegfase, 0,36 mol N/ha/jaar in het zesde jaar van de aanlegfase en 0,37 mol N/ha/jaar in de totale gebruiksfase.

Op basis van de in de rapportage beschreven ecologische overwegingen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot een aantasting of verslechtering van de natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen van de aanwezige stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden komen door deze netto depositiereductie op geen enkele wijze in het geding.

Geconcludeerd wordt dat met zekerheid kan worden gesteld dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de betrokken Natura 2000-gebieden, waardoor de ontwikkeling vanuit het oogpunt van de natuurwetgeving doorgang kan vinden. Vanwege de toepassing van intern salderen als mitigerende maatregel geldt op basis van de Omgevingswet voor het project wel een vergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit. Deze omgevingsvergunning zal t.z.t. worden aangevraagd. Een MER-plicht bij de Passende Beoordeling is niet aan de orde aangezien de oppervlakte van het besluitgebied minder is dan 1% van de oppervlakte van de gemeente.

5.11.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor gebiedsbescherming.

5.11.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp gebiedsbescherming aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft een ‘voorwaardelijke verplichting beëindiging agrarische bedrijven’ waarin is geregeld dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de varkenshouderij aan de Wechelerweg 56b en de rundveehouderij aan de Wechelerweg 56c volledig en duurzaam zijn beëindigd; de bedrijfsbeëindigingen vinden plaats ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Wechelerhoek; dat de hiervoor bedoelde agrarische bedrijfsactiviteiten verleende milieu-, natuur- en/of omgevingsvergunningen zijn ingetrokken dan wel zodanig zijn gewijzigd dat de vergunde stikstof - en ammoniakemissie niet langer kan worden benut voor agrarische bedrijfsactiviteiten; dat de stikstof- en ammoniakemissie behorend bij de hiervoor bedoelde agrarische bedrijfsactiviteiten niet langer beschikbaar is voor agrarisch gebruik; en dat de voor de agrarische bedrijfsvoering aanwezige stallen niet meer voor het houden van vee in gebruik kunnen worden genomen. Bovendien is een specifieke bepaling opgenomen in het overgangsrecht, dat dit hier niet van toepassing op is.

5.12 Archeologie

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect archeologie.

5.12.1 Wettelijk kader
Omgevingswet
Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Ow (art. 1.2). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Ow: in de Ow zijn de regels voor de omgang met de fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die voorheen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Ow is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Ow. De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming) is dus geregeld in de Ow. In het Bal staan regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten.

Besluit kwaliteit leefomgeving
Paragraaf 5.1.5 van het Bkl bevat instructieregels die gaan over het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. De regels dragen de gemeente op om rekening te houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Gemeentelijk beleid
De gemeente beschikt over een archeologische verwachtingskaart (zie afbeelding 5.6). De archeologische verwachting voor de gemeente Deventer is gebaseerd op de landschappelijke en bodemkundige context van bekende archeologische vindplaatsen. Een uitgebreide onderbouwing van de fysisch geografische bouwstenen van de archeologische verwachtingswaarden is te vinden in het RAAP- rapport 2571: “…Die plaatsen, welke in de Douwelerkolk verdronken zijn… Fysisch- en historische bouwstenen voor een archeologische verwachtingskaart van de gemeente Deventer”.1

Op basis van de archeologische verwachtingskaart is een beleidskaart opgesteld waarin verschillende archeologische beleidswaarden zijn toegekend aan gebieden. Dit archeologiebeleid is op 28 januari 2015 door de raad vastgesteld in de vorm van een beleidskaart en een onderbouwing.[3] (zie hiervoor: Vermeulen, B., 20152).

Deze beleidswaarden bepalen of en onder welke voorwaarden archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemverstorende activiteiten en dienen als uitgangspunt voor de archeologieregels in dit omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven en, wanneer dit niet mogelijk is, door middel van onderzoek worden vastgelegd.



Afbeelding 5.6: uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Deventer (het besluitgebied is zwart omlijnd).

5.12.2 Beoordeling

Fysisch geografische verwachting

Centraal in het plangebied ligt een oost-west georiënteerde dekzandduin met een hoge archeologische verwachting, voor met name resten uit bewoningsresten uit de prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen. Vanwege de aanwezigheid van een esdek op dit dekzandduin is waarschijnlijk sprake van een goede conservering. Aan de zuidkant van het besluitgebied ligt een beekdalbodem die een lage verwachting kent. Dit geldt ook voor een fluviatiel terrasrest met dekzand aan de noord- en zuidoost kant van het besluitgebied. Uit hoogtemodellen blijkt dat in de noordoosthoek plaatselijk rekening gehouden moet worden met een afgegraven bodem.

Historische verwachting

Vanaf de late middeleeuwen is het verband tussen landschappelijke mogelijkheden en locatiekeuze minder goed in een model te vatten, omdat de mens er steeds meer in slaagt de natuur naar zijn hand te zetten. Juist voor deze periode zijn historische bronnen, zoals kaarten, beschikbaar, waardoor veel elementen goed kunnen worden gelokaliseerd.

Binnen het besluitgebied liggen de historische erven Wechel, Middel Wechel en Oost Wechel. Het oudste was erf Wechel of Groot Wechel aan de Raalterweg. Het erf gaat mogelijk terug tot de 10de eeuw en wordt in 1379 voor het eerst genoemd. Het erf is rond 1900 boven maaiveld afgebroken, maar ondergronds zijn naar verwachting zeker nog resten van dit erf aanwezig.

[3] Zie: Vermeulen, B., 20152.

Middel Wechel ligt naar het noordoosten aan de oude route van de Raalterweg en is in 1401 door de stad Deventer gesticht. Uit dit erf ontwikkelde zich de geitenboerderij in het plangebied. Bovengronds lijkt weinig historische bebouwing bewaard gebleven maar het is waarschijnlijk dat ondergronds wel sporen uit de oudere fasen van de ontwikkeling van het erf aanwezig zijn.

Oosterwechel, aan de oostkant van het besluitgebied, is gesticht tussen 1462 en 1464 en ontwikkelde zich tot de rundveehouderij die nog in het besluitgebied aanwezig is. Ook hier is de historische bebouwing bovengronds verdwenen maar er kunnen nog archeologische resten in de bodem aanwezig zijn.

Ter bescherming van deze archeologische waarden zijn rondom deze elementen beschermingsbuffers aangewezen.

5.12.3 Conclusie

Dit omgevingsplan maakt bebouwing en daarmee omvangrijke verstoringen mogelijk. Het uitgangspunt dat bodem- en water-sturend gebouwd wordt, zorgt ervoor dat de nieuwbouw precies daar plaats vindt, waar ook hoogste archeologische verwachting geldt. De forse bebouwingsdichtheid heeft samen met de opgaven voor een groene inpassing, waterberging en parkeren tot gevolg dat behoud in de bodem (in situ) naar verwachting niet of zeer beperkt mogelijk is. In dit omgevingsplan worden aan toekomstige ingrepen archeologische voorwaarden verbonden zodat de aanwezige waarden ex situ kunnen worden behouden (opgraven). Daarmee heeft de aanpassing van het omgevingsplan wel een negatieve impact op de archeologische waarden, maar wordt die zo veel mogelijk beperkt.

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor archeologie.

5.12.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Vanuit het aspect archeologie bestaat aanleiding om regels aan het omgevingsplan op te nemen. In het omgevingsplan zijn daarom regels en locaties opgenomen die de bescherming van de archeologische waarden borgen. De bescherming van het archeologisch erfgoed binnen het besluitgebied blijft daardoor gewaarborgd bij de verdere ontwikkeling van Wechelerhoek.

5.13 Trillingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect trillingen.

5.13.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect trillingen instructieregels in het Bkl opgenomen.

Geacht wordt in een omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Een omgevingsplan voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in de in artikel 5.87 Bkl opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en de in artikel 5.87a Bkl opgenomen standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten.

Onder bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere waarde bevatten, mits wordt voldaan aan de eisen uit het Bkl (art. 5.88 en 5.89 Bkl).

5.13.2 Beoordeling

Met de ontwikkeling van Wechelerhoek worden geen nieuwe trillingveroorzakende activiteiten toegestaan. Ook in de omgeving van het besluitgebied zijn geen trillingveroorzakende activiteiten aanwezig die trillingen kunnen veroorzaken op trillinggevoelige gebouwen, zoals woningen, binnen

het besluitgebied. Voldaan wordt aan de instructieregels over trillingen zoals gesteld in het Bkl. Ook wordt voldaan aan de regels uit het omgevingsplan (hoofdstuk 22, bruidsschat).

5.13.3 Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect ‘trillingen’ geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en andersom. Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor trillingen.

5.13.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp trillingen geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.14 Ontplofbare oorlogsresten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect ontplofbare oorlogsresten.

5.14.1 Wettelijk kader
Voor ontplofbare oorlogsresten (OO) bestaat geen specifieke wettelijke onderzoeksplicht in de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Wel volgt uit de algemene zorgplicht en de Arbeidsomstandighedenwet dat bij grondroerende werkzaamheden een veilige werkomgeving moet worden gewaarborgd.

5.14.2 Beoordeling
Ten behoeve van toekomstige grondroerende werkzaamheden wil de gemeente Deventer de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten inzichtelijk maken. Ten behoeve van toekomstige grondroerende werkzaamheden binnen het grondgebied van de gemeente Deventer is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in de ondergrond. In 2014 is hiervoor reeds een gemeentebreed historisch vooronderzoek uitgevoerd door T&A Survey B.V. (hierna: T&A). Dit onderzoek is destijds opgesteld conform de toen geldende richtlijnen. Deze richtlijnen zijn inmiddels geactualiseerd, waardoor het uitvoeren van onderzoek opnieuw benodigd is.

Door T&A is in 2023 een Vooronderzoek Ontplofbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd voor het besluitgebied. Het onderzoeksrapport is als bijlage 10 bij deze motivering opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten samengevat.

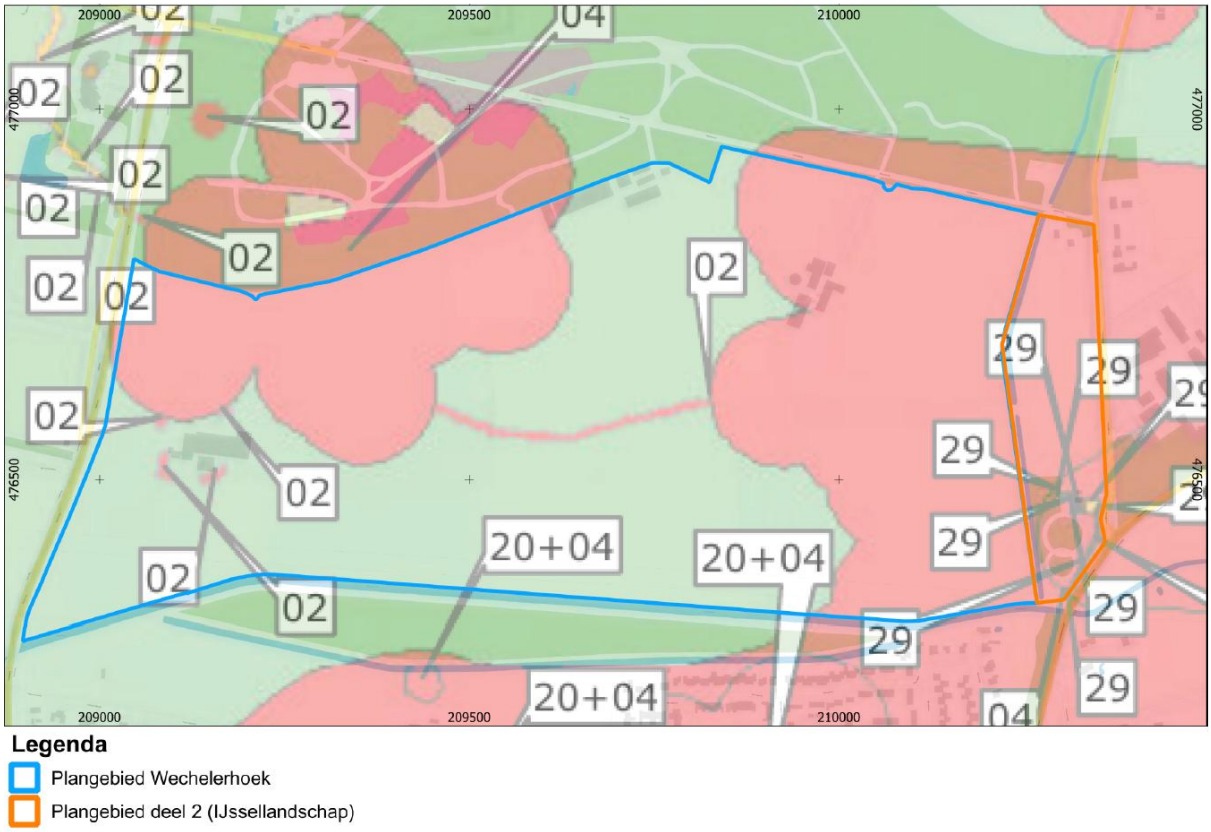
Het vooronderzoek is uitgevoerd conform het Certificatieschema “Vooronderzoek en Risicoanalyse Ontplofbare Oorlogsresten” en heeft als doel vast te stellen of binnen het besluitgebied aanwijzingen bestaan voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog.

Ten behoeve van het onderzoek is een uitgebreid historisch bronnenonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn onder meer relevante literatuur, luchtfoto’s, militaire archieven, gemeentelijke en provinciale archiefstukken en andere beschikbare historische bronnen geraadpleegd. Tevens is rekening gehouden met eerder uitgevoerde onderzoeken naar de aanwezigheid van explosieven. Beschikbare rapportages van derden over detectie- en benaderingswerkzaamheden zijn beoordeeld en waar mogelijk verwerkt in de analyse. Na inventarisatie van het beschikbare bronnenmateriaal heeft een analyse plaatsgevonden van de aangetroffen feiten en gebeurtenissen. Daarbij is beoordeeld of sprake is van een vermoede aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten en, indien daarvan sprake is, welke gebieden als verdacht moeten worden aangemerkt. Hierbij is onderzocht welke typen explosieven mogelijk aanwezig zijn en wat de verwachte horizontale en verticale begrenzing van de verdachte gebieden is.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen delen van het besluitgebied aanwijzingen aanwezig zijn voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten die dateren uit de Tweede Wereldoorlog. Op basis van de uitgevoerde analyse zijn daarom verschillende verdachte deelgebieden onderscheiden. In tabel 3 en op afbeelding 5.7 zijn deze weergegeven.

Soort	Diepteligging	Verschijningsvorm
Restanten V-wapen (zuurstofbollen) (Deelgebied 29)	Gezien de bodemopbouw zijn raketten te verwachten vanaf maaiveld tot maximaal 2,5 m-mv.	Neergekomen tot maximaal 1 m-mv.
Geschutsmunitie, diverse kalibers vanaf 2”/ 5 cm en gevechtsveldmunitie divers zowel Duits en geallieerd. (Deelgebied 2 en 4)	Gezien de bodemopbouw zijn geschuts- en gevechtsveldmunitie te verwachten vanaf maaiveld tot maximaal 2 m-mv.	(Niet) verschoten tot maximaal 2,5 m-mv.
Gedumpte geschutsmunitie, diverse kalibers vanaf 2”/ 5 cm en gedumpte gevechtsveldmunitie divers zowel Duits en geallieerd. Gedumpte mijnen, verschillende types. (Deelgebied 4)	Gedumpte munitie zijn te verwachten vanaf maaiveld tot maximaal 2 m-mv.	Gedumpt of achtergelaten tot maximaal 2 m-mv.

Tabel 3: verschillende soorten OO binnen de deelgebieden.



Afbeelding 5.7: overzicht onverdachte en verdachte gebieden OO.

Voor de gebieden die als verdacht zijn aangemerkt, geldt dat bij toekomstige grondroerende werkzaamheden rekening moet worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Afhankelijk van de aard, diepte en locatie van de werkzaamheden kunnen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Voor werkzaamheden binnen verdachte gebieden wordt in beginsel geadviseerd om voorafgaand aan de uitvoering veiligheidsmaatregelen te treffen. Ook bij werkzaamheden in de directe nabijheid van verdachte gebieden kunnen maatregelen noodzakelijk zijn.

Voor de delen van het besluitgebied die niet als verdacht zijn aangemerkt, zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. Wel blijft het onverwacht aantreffen

van explosieven nooit volledig uit te sluiten. Hierom wordt aanbevolen om grondroerende werkzaamheden uit te voeren conform een werkprotocol voor het onverwacht aantreffen van ontplofbare oorlogsresten.

5.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat binnen het besluitgebied deels sprake is van verdachte gebieden met betrekking tot ontplofbare oorlogsresten. Bij de verdere uitwerking van het plan Wechelerhoek en uitvoering van grondroerende werkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden. Eventuele vervolgmaatregelen en veiligheidsvoorzieningen kunnen worden bepaald op basis van de in het onderzoek opgenomen aanbevelingen en de aard van de voorgenomen werkzaamheden.

Daarnaast geldt het Protocol veilig werken met handboringen in OO verdacht gebied d.d. 13 februari 2026 (zie bijlage 11).

5.14.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp ontplofbare oorlogsresten geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

5.15 Spuitzonering

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect spuitzonering.

5.15.1 Wettelijk kader

Er zijn geen specifieke wettelijke bepalingen die exact de minimale afstand tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en gevoelige functies vastleggen. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, is het noodzakelijk om alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen, waaronder het milieubelang, af te wegen. De afstand tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten moet zodanig gekozen worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling blijkt dat in het algemeen een afstand van 50 meter wordt gehanteerd tussen gevoelige functies, zoals wonen, en agrarische bedrijvigheid waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Het is echter toegestaan deze afstand te verkleinen wanneer daarvoor een deugdelijke motivering kan worden gegeven.

5.15.2 Beoordeling

De huidige agrarische functies binnen het besluitgebied zullen ten behoeve van de ontwikkeling van Wechelerhoek op termijn verdwijnen. Gedurende de bouwfase zal sprake zijn van een tijdelijke situatie waarin bestaande agrarische functies en nieuwe gevoelige functies (woningen) tegelijkertijd voor kunnen komen.

Ter plaatse van de gronden aan de oostzijde van het besluitgebied, aan de Frieswijkerweg, is besloten om vooralsnog geen woningbouw mogelijk te maken in deze omgevingsplanwijziging. Deze gronden behouden hun agrarische bestemming (nu gebiedstype ‘Agrarisch kleinschalig en extensief - Wechelerhoek – toegestaan’). Ter plaatse van agrarische gronden is het gebruik van (chemische) gewasbeschermingsmiddelen denkbaar. Uit onderzoeken blijkt steeds duidelijker dat er sprake is van een causaal verband tussen het gebruik van dergelijke middelen en bepaalde aandoeningen bij mensen, met name Parkinson en ontwikkelingsstoornissen bij kinderen. Onder de Omgevingswet heeft de gemeente de bevoegdheid om regels te stellen ter bescherming van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Daardoor kan een gemeente locatiegerichte regels opnemen in het omgevingsplan, mits deze ruimtelijk en gezondheidskundig goed zijn gemotiveerd. Voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is in de jurisprudentie een vaste lijn ontstaan die een afstand van 50 m aanhoudt tussen de gronden waar gespoten kan worden en de gronden waar mensen langdurig (kunnen) verblijven. Deze 50 m is in het voorliggende besluitgebied aanwezig over de eerste 50 m van de agrarische gronden die grenzen aan de woonvelden. Daar is het beperkingengebied ‘Spuitzone – Wechelerhoek’ opgenomen, waar het gebruik van chemische

gewasbeschermingsmiddelen bij de teelt van gewassen in de open lucht niet is toegestaan, zónder overgangsrecht.

5.15.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor spuitzonering.

5.15.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Vanuit het aspect spuitzonering bestaat aanleiding om regels aan het omgevingsplan toe te voegen. Er is een verbod opgenomen op het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen binnen een afstand van 50 meter op de agrarische gronden voor zover deze grenzen aan de woonvelden.

5.16 Kabels en leidingen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect kabels en leidingen.

5.16.1 Wettelijk kader
Er zijn geen wettelijke kaders of instructieregels voor het planologisch regelen van kabels en leidingen in het omgevingsplan (los van het onderwerp ‘omgevingsveiligheid’). Om graafschade aan kabels en leidingen zoveel mogelijk te voorkomen, is het wel gebruikelijk om beschermende regels op te nemen.

5.16.2 Beoordeling
In het besluitgebied zijn diverse planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Het gaat om aardgastransportleidingen en een drinkwatertransportleiding. Via de beperkingengebieden zijn regels van kracht die graafschade bij de buisleidingen helpen voorkomen. Voor grondverstorende werkzaamheden geldt een vergunningplicht. Op de omgevingsveiligheidsaspecten bij de gasleiding is reeds ingegaan in paragraaf 5.9 ‘omgevingsveiligheid’.

5.16.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor kabels en leidingen.

5.16.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp kabels en leidingen aanleiding tot het opnemen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft de beperkingengebieden ‘Leiding – gas - Wechelerhoek’ en ‘Leiding – Water - Wechelerhoek’. Voor grondverstorende werkzaamheden geldt een vergunningplicht.

5.17 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.

5.17.1 Wettelijk kader
Ten behoeve van de weging van het waterbelang, en als input voor het (verder uitwerken van het) stedenbouwkundig plan, is het document ‘Weging van het waterbelang – Wechelerhoek Deventer’ opgesteld. Het document is opgenomen als **bijlage 13** bij deze motivering. In hoofdstuk 2 van dat document is het relevante beleid en de relevante regels uiteengezet. Kortheidshalve wordt hiernaar verwezen.

5.17.2 Beoordeling

In het als **bijlage 13** bij deze motivering opgenomen document ‘Weging van waterbelang – Wechelerhoek Deventer’ is uitgebreid de bestaande en toekomstige waterhuishoudkundige situatie uiteengezet, evenals de ‘waterparagraaf’. Hieronder wordt hiervan een samenvatting gegeven.

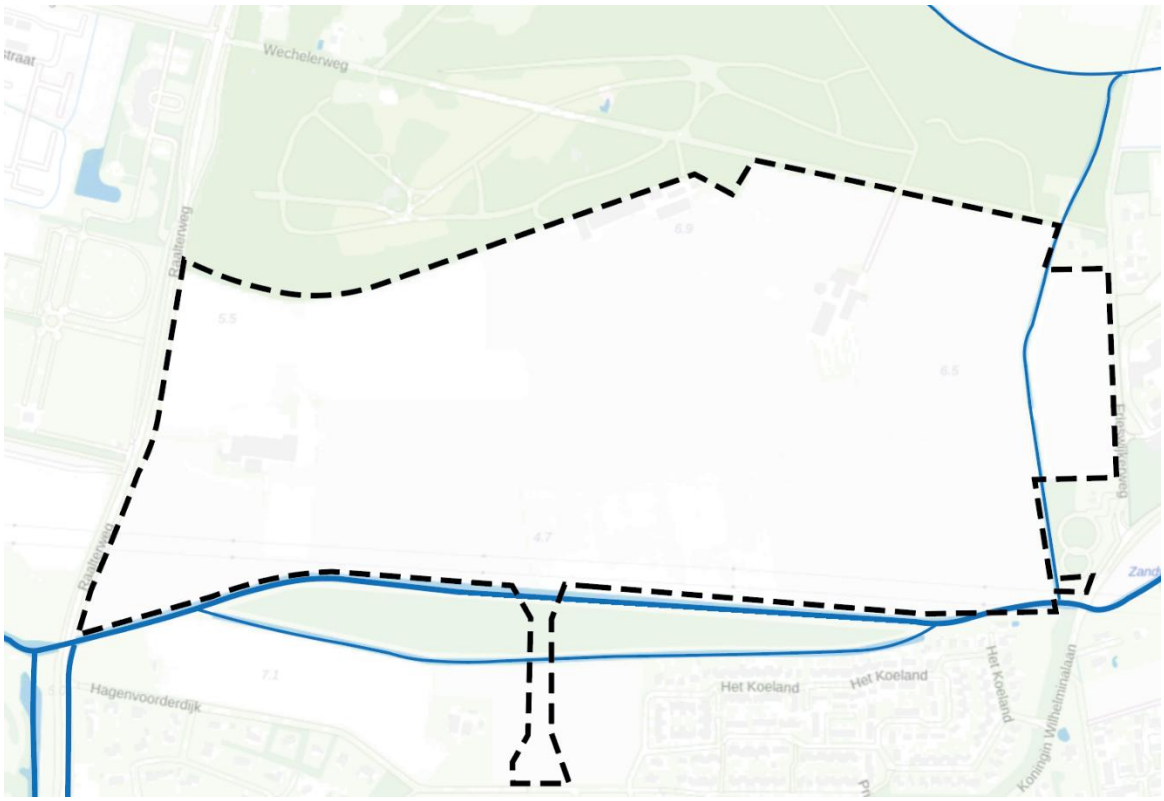
Bestaande situatie
In de huidige situatie is het besluitgebied vrijwel volledig onverhard. De huidige bebouwing en verharding is die van de drie bestaande boerderijen. Verder geldt het volgende:

- Hoogteligging: het maaiveld varieert tussen NAP +4,5 m en NAP +7,75 m. Het zuidelijke deel van het besluitgebied nabij de Zandwetering is het laagste deel. In het midden van het besluitgebied ligt het hoogste gedeelte.
- Bodemopbouw: het noordoosten bestaat uit sterk lemige zandgronden. Het midden van het besluitgebied bestaat uit sterk lemige enkeerdgronden (zandig) en het zuiden van het besluitgebied bestaat uit leem, een mengsel van zand, silt en klei. Omdat de bovengrond voornamelijk uit zand bestaat, lijkt deze geschikt voor infiltratie van hemelwater. Er zijn nog geen infiltratieonderzoeken gedaan om dit te bevestigen. Deze worden later uitgevoerd ter plaatse van de voorlopige locaties van de wadi's. Het is belangrijk om de exacte ligging van de kleilaag beter in kaart te brengen met aanvullend bodemonderzoek. Infiltratie van hemelwater is hier waarschijnlijk lastiger. Dit kan worden opgelost door de kleilaag af te graven of bodemverbetering en/of drainage toe te passen.
- Grondwater: de GHG varieert tussen 0,25 m-mv en 2,55 m-mv. Nabij de Zandwetering staat het grondwater erg hoog, en in de hogere delen van het besluitgebied staat het grondwater erg laag.
- Oppervlaktewater: binnen en nabij het besluitgebied zijn meerdere primaire watergangen aanwezig (zie afbeelding 5.8) die in beheer zijn van Waterschap Drents Overijsselse Delta.
    - Langs de zuidrand ligt de primaire watergang Zandwetering. Er moet voor deze watergang een beschermingszone worden gereserveerd voor een overstroming die eens per 100 jaar voorkomt (T100-situatie).
    - Langs de oostrand ligt een primaire watergang.

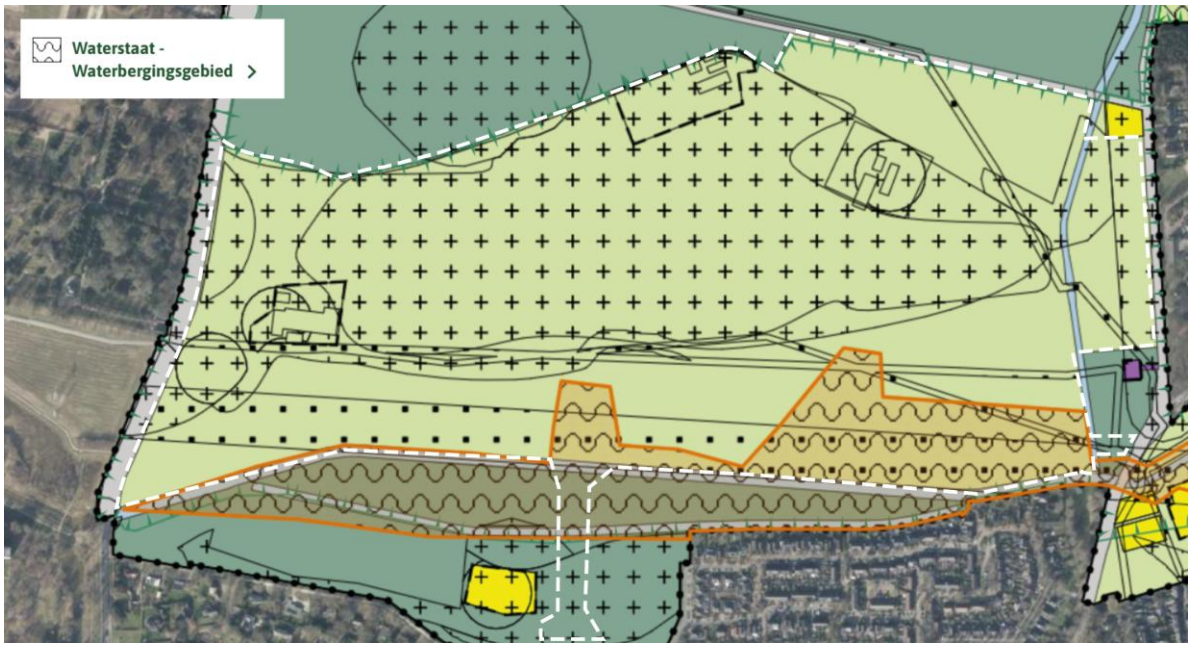
  Het maximumpeil van de watergangen rondom het besluitgebied ligt op +4,00 m NAP. Dit peil is de instelhoogte bij een peilscheidend kunstwerk.
- Riolering: er is rondom het besluitgebied geen riolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten. Vanwege het lokale hoogteverschil zijn waarschijnlijk meerdere bemalingsgebieden nodig. Persleidingen voeren het afvalwater waarschijnlijk af naar gemaal Schalkhaar. Dit wordt verder uitgewerkt.
- Overstromingsrisico: Wechelerhoek ligt in een gebied waar bij een doorbraak van de primaire waterkering overstroming kan optreden. Vanuit het principe 'water en bodem sturend' is daarom onderzocht welke gevolgen dit kan hebben en met welke maatregelen hier bij de inrichting rekening kan worden gehouden. Op basis hiervan worden diverse inrichtingsadviezen gegeven:
    - Voor woningen wordt primair geadviseerd dat deze beschikken over ten minste één droge verdieping, zodat verticale evacuatie binnen de woning zelf mogelijk is;
    - Nieuwe vitale en kwetsbare functies worden bij voorkeur buiten het overstromingsgevoelige gebied gerealiseerd;
    - Bij zorgfuncties moet daarnaast worden geborgd dat bewoners en patiënten veilig kunnen worden opgevangen of geëvacueerd;
    - Er moet voor de Zandwetering een beschermingszone worden gereserveerd voor een overstroming die eens per 100 jaar voorkomt (T100-situatie). Uit de Waterschapkaarten (Figuur 3-7) blijkt dat dit overeenkomt met een waterstand van +4,7 m NAP.

  In het besluitgebied bevindt zich op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 1e herziening tevens een waterbergingsgebied, waarvoor in dat bestemmingsplan een dubbelbestemming 'waterstaat – waterbergingsgebied' is opgenomen (zie afbeelding 5.9). Deze dubbelbestemming heeft betrekking op de primaire watergebieden zoals deze destijds waren aangewezen door de provincie. In de omgevingsverordening van de provincie werd destijds gesteld dat op gronden ter plaatse van de primaire watergebieden niet kan worden voorzien in nieuwe ontwikkelingen die de rol van deze gebieden voor wateropvang belemmeren. De primaire watergebieden zijn overgenomen uit de provinciale omgevingsverordening. In de nieuwe, nu geldende provinciale omgevingsverordening zijn deze waterbergingsgebieden niet meer opgenomen. Bovendien verhouden de regels van de oude dubbelbestemming zich niet goed tegen de beoogde gebiedsontwikkeling van Wechelerhoek. In de omgevingsplanwijziging is daarom geen restrictiegebied voor

waterbergingsgebieden meer opgenomen.



Afbeelding 5.8: primaire watergangen (blauw) in en rondom het besluitgebied.



Afbeelding 5.9: het waterbergingsgebied in en rondom het besluitgebied in het bestemmingsplan "Buitengebied 1e Herziening" (het waterbergingsgebied is oranje gemarkeerd).

Uitgangspunten toekomstige situatie
We sluiten aan op de actuele beleidsuitgangspunten en regels van Gemeente Deventer, het Waterschap Drents Overijsselse Delta en de andere overheden en samenwerkingsverbanden. Enkele belangrijke uitgangspunten zijn:

- De natuurlijke kenmerken van het water- en het bodemsysteem zijn sturend bij ruimtelijke planning en inrichting.
- We nemen de klimaatadaptatie-opgave vanaf de initiatieffase mee in het proces van bouwprojecten en gebiedsontwikkelingsprocessen.
- Een bui van 70 mm in 1 uur en een bui van 109 mm in 24 uur (T100-situatie) kunnen worden opgevangen in het besluitgebied zonder dat water tegen de gevels komt te staan of wordt afgewenteld op de omgeving.
- De maximale afvoercapaciteit bij een T100-situatie bedraagt 1,6 l/s/ha.
- Minimaal 40 mm waterberging vindt plaats in voorzieningen in de openbare ruimte.
- Minimaal 20 mm waterberging vindt plaats in tuinen.
- Er moet voor de primaire watergang Zandwetering een beschermingszone worden gereserveerd een voor een overstroming die eens per 100 jaar voorkomt (T100-situatie).

De volledige lijst met uitgangspunten is te vinden in paragraaf 2.2 van het als **bijlage 13** opgenomen document 'Weging van het waterbelang – Wechelerhoek Deventer'.

Invulling waterbergingsopgave
In de toekomstige situatie wordt circa 296.383 m^2 verhard oppervlak gerealiseerd. De totale verharding dient gecompenseerd te worden in de vorm van waterberging.

- De gemeente eist op basis van de huidige verhardingsoppervlakken:
  - minimaal 8.659 m^3 waterberging in voorzieningen in de openbare ruimte.
  - minimaal 3.196 m^3 waterberging nodig op particulier terrein.
- Het Waterschap eist op basis van het huidige verhardingsoppervlak:
  - minimaal 27.267 m^3 waterberging in het plangebied zonder dat afwenteling plaatsvindt naar de omgeving.

De waterbergingsopgave zal vooral worden gerealiseerd in de vorm van wadi's. De wadi's zullen verspreid door het ontwerp liggen nabij de bebouwing. De grotere bufferzone ligt centraler in het ontwerp en is afgestemd op het natuurlijke maaiveldverloop. Deze zal vooral dienen als overloopgebied als de wadi's vol zijn. Het ontwerp omvat de onderstaande wadi's:

Type	Oppervlakte (m^2)	Oppervlakte bodem (m^2)	Berging (m^3)*
Openbaar terrein			
Centrale bufferzone	7.618	6.997	2.155
Wadi's Boswonen	9.259	7.229	2.345
Wadi's Sallandse velden	12.928	8.232	2.873
Wadi's Extra	6.829	5.287	1.719
Particulier terrein			
Wadi's Eigentijds enken	2.905	1.449	560
Wadi's Sallandse Velden	-	-	1261
Wadi's Boswonen	-	-	1732
Totaal	**39.539**	**29.194**	**12.644**
Totaal op particulier terrein			3.552
Totaal op openbaar terrein			9.091

Tabel 0-1 Berging per type wadi (bron: 'Weging van het waterbelang – Wechelerhoek Deventer')
* Bij de berekening van de berging in de wadi's is rekening gehouden met een diepte van 0,3 meter en een talud van 1:3.

De waterbergingsopgave van het waterschap wordt gerealiseerd in wadi's, op de weg en in verlaagd groen. Momenteel is er in het stedenbouwkundig ontwerp voldoende waterberging beschikbaar. In het waterhuishoudkundig plan wordt de waterberging verder uitgewerkt en wordt getoetst of een T=100 bui niet leidt tot schade of afwenteling. Voor deze toetsing is een hydrodynamische modelberekening nodig. De vloer- en weg- en groenpeilen zijn in deze fase nog niet genoeg uitgewerkt om daar uitspraken over te doen.

Bouwpeil
Bepalend voor de te realiseren aanleghoogten is de ontwateringssituatie ter plaatse van de wegen en gebouwen. Nieuwbouw (met kruipruimte) dient minimaal 0,7 meter boven de GHG aangelegd te worden. Waarschijnlijk is in het zuidelijk deel ophoging voor de bebouwing nodig om aan de

ontwateringseisen te voldoen. De gemeente heeft aangegeven voorlopig uit te gaan van een bouwpeil/vloerpeil van minimaal +5,4 m NAP voor voldoende ontwatering. Rekening houdend met minimaal 0,2 m verschil tussen weg- en vloerpeil, ligt het minimale wegpeil op +5,2 m NAP. Dit wordt nog nader onderbouwd met de resultaten van de grondwatermonitoring. Een gedetailleerdere uitwerking hiervan volgt in het waterhuishoudkundig plan. Daarvoor worden ook de resultaten van de grondwatermonitoring gebruikt.

Vervolgonderzoeken
Voor de volgende fase moet onder ander onderzocht worden:

- Opstellen Waterhuishoudkundig plan (WHP) met rioleringsplan en peilenplan.
- Hydrodynamische modelberekening T100 bui op het plangebied;
- Analyse gegevens grondwatermonitoring;
- Infiltratieonderzoeken ter plaatse van de beoogde wadi's;
- Dynamische berekening overstromingsgebied T100 Zandwetering;
- Hydrologische berekening aangaande profiel watergang parallel aan de Frieswijkerweg;

5.17.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor het water en het watersysteem.

5.17.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp water aanleiding tot het opnemen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft een verplichting om te voorzien in voldoende waterberging. Hiervoor is een specifieke zorgplicht opgenomen die regelt dat een bui van 70 mm in 1 uur en een bui van 109 mm in 24 uur (T100-situatie) moeten worden opgevangen in het gebied zonder dat water tegen de gevels komt te staan of wordt afgewenteld op de omgeving. Ook is geregeld dat de maximale afvoercapaciteit bij een T100-situatie, 1,6 l/s/ha bedraagt.

Minimaal 40 mm waterberging moet plaatsvinden in voorzieningen in de openbare ruimte (=de openbare ruimte-gebiedstypen) en minimaal 20 mm waterberging moet plaatsvinden in de tuinen (= de bebouwde gebied-gebiedstypen).

Alleen de beschermingszone bij de Zandweteringzone is niet voorzien van een specifieke juridische regeling voor het overstromingsgebied. Hier zijn namelijk al geen bouwwerken toegestaan en geldt al een vergunningplicht voor de meeste aanlegactiviteiten.

5.18 Wegen, verkeer en parkeren

5.18.1 Wettelijk kader
De toename aan functies zorgt voor verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden. Momenteel werkt de gemeente aan een nieuwe Nota parkeerbeleid Deventer 2026. Deze nota geeft de uitwerking van de omgevingsvisie voor zover het parkeren van auto's en stallen van fietsen betreft. De nota bevat tevens de tabellen van de parkeernormen die per functie aangeven hoeveel parkeerruimte nodig is bij nieuwe ontwikkelingen. De nota is reeds vastgesteld door het college op 22 augustus 2026 en is op 23 september 2026 beeldvormend in de raad behandeld. De vaststelling door de raad dient nog te geschieden. Daarnaast stelt de gemeente ook een Beleidsregel parkeernormen Deventer 2026 op. Dit is een beschrijving van de handelswijze hoe om te gaan met parkeeraspecten bij een aanvraag omgevingsvergunning. Deze beleidsregel is reeds vastgesteld door het college op 22 augustus 2026, maar de inwerkingtreding is nog onder voorbehoud van vaststelling van de nota

parkeerbeleid, zoals hierboven aangegeven. In de juridische regeling m.b.t. parkeren is reeds verwezen naar de nieuwste documenten, zoals hierboven beschreven.

5.18.2 Verkeerseffecten ontwikkeling Wechelerhoek

Door Goudappel is in juli 2026 een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de woningbouwontwikkeling Wechelerhoek. Een eerdere eerste verkenning (maart 2025) is nader uitgewerkt in een verkeersonderzoek waarin de effecten van de ontwikkeling van Wechelerhoek, op basis van de verkeersintensiteiten in 2024. De onderzoeksrapportage is opgenomen als **bijlage 3** bij deze motivering. Hieronder worden de onderzoeksresultaten beknopt weergegeven.

In het planscenario is rekening gehouden met 1508 woningen en 74 woningen in het gebied aan de Frieswijkerweg en een aantal m^2 aan voorzieningen. De uitgangspunten in het onderzoek wijken daarmee op punten af van de omgevingsplanwijziging. In een oplegnotitie is gemotiveerd waarom de uitkomsten uit het verkeersonderzoek nog steeds gebruikt kunnen worden voor de motivering van deze omgevingsplanwijziging, zie **bijlage 18**.

Het verkeerskundig onderzoek laat zien dat het plan een significante impact heeft op het omliggende wegennet van Deventer. De verkeersintensiteiten nemen in absolute zin vooral toe op de Raalterweg van en naar het zuiden. Op de Koningin Wilhelminalaan door Schalkhaar wordt de hoogste relatieve groei verwacht.

Het toetsen van de toekomstige verkeersintensiteiten op de Koningin Wilhelminalaan laat zien dat een inrichting als GOW30-weg passend is bij de verwachte intensiteiten. De inrichting van het wegvak tussen de rotonde met de Oerdijk en de kruising met de Oosterwechelsweg vormt een aandachtspunt vanwege de hogere verkeersintensiteiten. Een inrichting als goede GOW30 past niet binnen de bestaande ruimte. Om de inrichting van de Koningin Wilhelminalaan goed te laten aansluiten op de beschikbare ruimte en de functie als GOW30, dient hiervoor een integraal en passend ontwerp opgesteld te worden.

Een ander aandachtspunt is het kruispunt Raalterweg – Herman Boerhaavelaan – Oosterwechelsweg. Hoewel de cyclustijden van de verkeerslichten in het planscenario toenemen tot maximaal 97 seconden, blijft dit binnen acceptabele grenzen. Echter, de benodigde opstelruimte voor bepaalde richtingen is onvoldoende. Dit kan leiden tot blokkades en verkeershinder. Dit probleem was al aanwezig in de referentiesituatie, maar blijft aanwezig op een deel van de richtingen door de extra verkeersdruk vanuit Wechelerhoek. Het uitbreiden van de capaciteit op de westelijke tak van de Herman Boerhaavelaan door middel van een opstelvak voor rechtsaf is een mogelijke maatregel om de verkeersdoorstroming te verbeteren.

Zoals eerder aangegeven heeft de omgevingsplanwijziging een vrij globale opzet, om zodoende voldoende flexibiliteit te hebben voor de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking. Wel worden uiteraard de belangrijkste randvoorwaarden juridisch vastgelegd. Ook de hoofdontsluiting behoort daartoe: in het omgevingsplan is het gebruik voor gebiedsontsluitingswegen in beginsel **niet** toegestaan in de gebiedstypen ‘Wijkpark – Wechelerhoek’ en ‘Landschapspark Zandwetering/Groen – Wechelerhoek’; de gebiedstypen die tussen de woonvelden liggen. Ter plaatse van de mogelijke locaties voor gebiedsontsluitingswegen is het werkingsgebied ‘ Gebiedsontsluitingsweg - Wechelerhoek – toegestaan’ opgenomen, waar **wel** gebiedsontsluitingswegen zijn toegestaan. Daar geldt wel een vergunningplicht voor grondverzetactiviteiten, om zo sturing te houden bij het exacte waar en hoe van het aanleggen van de wegen. Binnen de beoordelingsregels bij die vergunningplicht is geregeld dat minimaal 80% van de gemotoriseerde verkeersafwikkeling via de gebiedsontsluiting aan de westzijde van het besluitgebied plaatsvindt; dat maximaal 20% van de gemotoriseerde verkeersafwikkeling via één of twee gebiedsontsluitingen aan de oostzijde van het besluitgebied plaatsvindt; en het aantal gebiedsontsluitingen aan de oostzijde ten hoogste twee bedraagt.

Overigens zijn wegen en andersoortige ontsluitingen voor hulpdiensten wél toegestaan in de gebiedstypen ‘Wijkpark – Wechelerhoek’ en ‘Landschapspark Zandwetering/Groen – Wechelerhoek’.

Parkeren

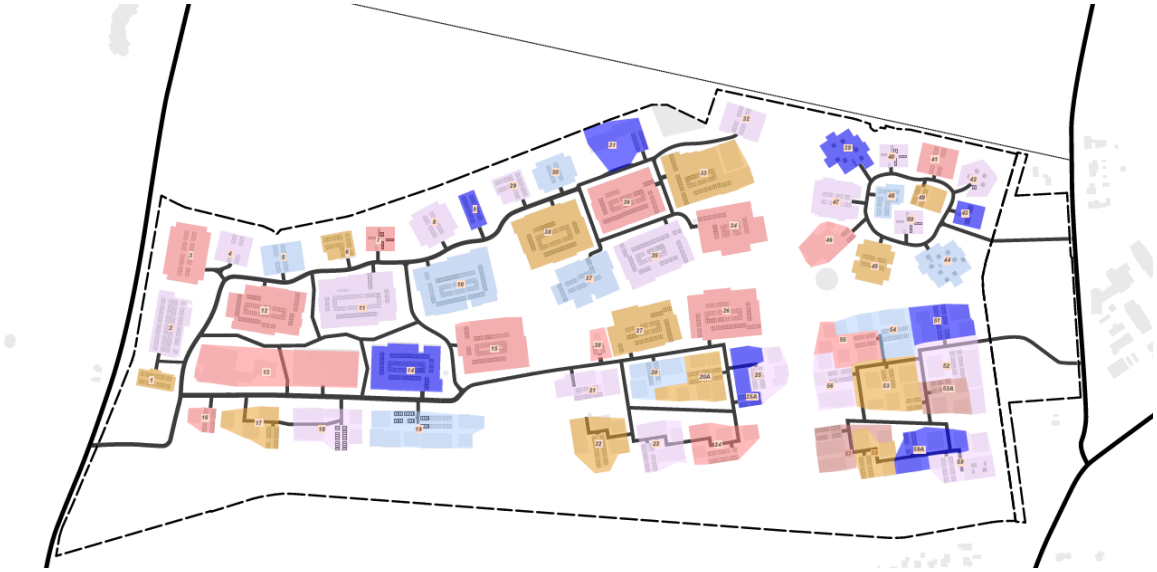
Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemiddelde van de parkeerkencijfers van de Nota Parkeerbeleid 2026' en de 'Nota Parkeernormen 2026'. Dat hieraan moet worden voldaan is geregeld met een juridische constructie in de afdeling 'Normen met betrekking tot de fysieke leefomgeving'.

Het parkeren binnen Wechelerhoek wordt op verschillende manieren opgelost. Een belangrijk deel van de parkeerbehoefte wordt gerealiseerd op eigen terrein. Daarnaast worden parkeerplaatsen aangelegd in de openbare ruimte. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers van Wechelerhoek. Hieronder is in de tabel en afbeelding 5.10 aangegeven hoe de verdeling en situering van de parkeerplaatsen in de proefverkaveling is ontworpen.

Tabel 4 - Voorlopige parkeerbalans Wechelerhoek per 09 november 2026

Exclusief uitbreiding oost *zone rest bebouwde kom*	aantal	auto: parkeer plaatsen	auto: norm NPB 26	auto: aandeel bezoek	fiets: stallings plaatsen	fiets: norm NPB 26	fiets: aandeel bezoek
Programma							
Woningen							
Koop, huis, vrijstaand	57	111,5	1,95	0,15	299	5,25	0,25
Koop, huis, twee onder één kap	24	44,4	1,85	0,15	126	5,25	0,25
Koop, huis, tussen of hoekhuis	663	1.094,0	1,65	0,15	3.481	5,25	0,25
Koop, appartement, >100 m2 bvo	124	217,0	1,75	0,15	564	4,55	0,25
Koop, appartement, 75-100 m2 bvo	212	286,2	1,35	0,15	965	4,55	0,25
Huur, huis, sociale huur	182	209,3	1,15	0,15	956	5,25	0,25
Huur, app, sociale huur, 75-100 m2 bvo	263	249,9	0,95	0,15	1.197	4,55	0,25
	1.525	2.212,2			7.587		
	oppervlak (100 m2 BVO)						
Maatschappelijk							
Jeugdhuis (Norm bibliotheek)	300	4,2	1,4	72%	10	3,3	100 m2 BVO
Sportzaal	1.600	43,2	2,7	94%	43	2,7	100 m2 BVO
Basisschool	6.500	21,6	0,8	11%	92	11,5	100 ll
Middelbare school	7.000	64,5	4,3	7%	1.200	80,0	100 ll
Bibliotheek	300	4,2	1,4	97%	10	3,3	
Trafo reservering	200						
Postpunt / fietsenstalling	300						
Gezondheidscentrum	1.050	23,1	2,2	55%	12	1,1	
	17.250	161			1.367		
Commercieel							
Buurtwinkel	400	14,8	3,7	89%	15	3,7	100 m2 BVO
Horeca	300	18,0	6,0	90%	35	11,5	100 m2 BVO
Sportcentrum/fitness	850	54,4	6,4	87%	26	3,0	100 m2 BVO
	1.550	87,2			75		

Parkeerinschatting in plan	Parkeerplaatsen
Buitenhuis, in koffers	563
Eigen terrein (Villa's)	74
Buitenhuis, 'parkbarn'	295
Maaiveld openlucht enken	701
Maaiveld overdekt enken	343
Maaiveld openlucht bij app gebouw	138
Maaiveld halfverdiept app gebouw	254
Parkeerhub	206
Verwacht door dubbelgebruik	*-210*
	2.364



Afbeelding 5.10: visuele weergave situering parkeerplaatsen voor auto's binnen proefverkaveling, oktober 2026 (bron: Karres en Brands).

Aan de westzijde van de wijk, in het gebiedstype 'Dynamisch Woongebied', wordt daarnaast een parkeerhub gerealiseerd in de vorm van een bebouwde parkeervoorziening, waarbij het aantal parkeerplaatsen is gemaximeerd op 300 en deze activiteit achter een vergunningplicht zit. Deze hub vormt een belangrijk mobiliteitsknooppunt van Wechelerhoek. Hier worden parkeren, deelmobiliteit en fietsvoorzieningen gecombineerd. Afhankelijk van de verdere uitwerking kan de hub tevens een functie krijgen voor openbaar vervoer. Een deel van de parkeerbehoefte wordt hiermee geconcentreerd op één locatie. Hierdoor ontstaat meer ruimte in de woonstraten voor groen, spelen en ontmoeten. De parkeerhub ligt naast het voorzieningencluster met onder meer een school, gezondheidscentrum en horeca. Door deze ligging kan mogelijk dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden. Daarnaast wordt de mogelijkheid van een aanvullende parkeervoorziening aan de zijde van de Raalterweg onderzocht, die in samenhang met de parkeerhub kan bijdragen aan een passende parkeer- en mobiliteitsoplossing voor Wechelerhoek. In het omgevingsplan is dit reeds mogelijk gemaakt door ter plaatse van het werkingsgebied voor de gebiedsontsluitingswegen voorzieningen zoals deelfietsen, pakketpunt, watertappunt toe te staan.

De parkeerhub en eventuele aanvullende mobiliteitsvoorzieningen dragen daarmee bij aan een efficiënte en toekomstbestendige mobiliteitsstructuur voor de wijk.

5.18.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor mobiliteit / wegen, verkeer en parkeren.

5.18.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp verkeer aanleiding tot het opnemen van regels in het omgevingsplan. Het moeten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen is in het omgevingsplan juridisch geborgd met een specifieke zorgplicht. Daarbij is bepaald dat degene die een bouw- of gebruiksactiviteit verricht, verplicht is om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen. Wat onder 'voldoende' wordt verstaan, is geregeld door – via een maatwerk- of vergunningvoorschrift – te verwijzen naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen Deventer 2026 auto en fiets' of diens rechtsopvolger.

5.19 Inrichting buitenruimte

5.19.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.8 Bkl stelt dat, als een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, in het omgevingsplan rekening gehouden wordt met

het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

5.19.2 Beoordeling

Voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van de nieuwe woonwijk Wechelerhoek. Bij de inrichting van de openbare ruimte in deze woonwijk wordt rekening gehouden met de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking.

Uit het masterplan blijkt dat de wijk wordt ontworpen op basis van de menselijke maat. De openbare ruimte wordt overzichtelijk en herkenbaar ingericht. De bebouwing bestaat grotendeels uit maximaal vijf tot zeven bouwlagen. In sommige delen van Wechelerhoek wordt een nog kleinschaliger karakter nagestreefd; in de Sallandse velden is tot drie bouwlagen toegestaan. Hierdoor ontstaat een prettige en goed leesbare woonomgeving, beschikbaar voor alle gebruikers en doelgroepen.

Daarnaast wordt ingezet op een langzaam verkeersnetwerk met brede trottoirs. De trottoirs hebben een breedte die varieert tussen de 2 en 4 meter. Hierdoor is voldoende ruimte aanwezig voor voetgangers, rolstoelgebruikers, scootmobielen en mensen met een kinderwagen. Op sommige wegen is sprake van eenrichtingsverkeer. Dit leidt tot een rustige verkeerssituatie en vergroot de verkeersveiligheid voor kwetsbare verkeersdeelnemers.

Gelet op de opzet van de wijk en de inrichting van de openbare ruimte wordt voldoende rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid voor personen met een functiebeperking. Het aspect toegankelijkheid vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit omgevingsplan.

5.19.3 Conclusie

Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor de inrichting van de buitenruimte.

5.19.4 Uitgangspunten omgevingsplan

Er is vanuit het onderwerp inrichting buitenruimte geen aanleiding tot het wijzigen en/of toevoegen van regels aan het omgevingsplan.

Hoofdstuk 6 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

De Omgevingswet verplicht Rijk en provincie om beperkingengebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen.
Binnen deze beperkingengebieden stelt de provincie eisen aan aanduidingen, informatieborden en uitwegen.

Kortgezegd zijn dit de gebieden rondom wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones. Een beperkingengebied is in feite wat nu de (beschermings)zones onder de huidige wetgeving zijn en in veel gevallen omvat het beperkingen gebied ook de locatie van de weg of het waterstaatswerk of object zelf.

Een concreet voorbeeld van een beperkingengebied is een oppervlaktewaterlichaam (bijvoorbeeld een primaire watergang of een A-watergang) inclusief de (beschermings)zones (onderhoudsstroken en eventueel natuurvriendelijke oevers).

In de omgevingsplanwijziging voor Wechelerhoek zijn geen beperkingengebieden zoals bedoeld in de Omgevingswet opgenomen. Er zijn wel diverse beperkingengebieden zónder wettelijke grondslag. Het betreft ‘Leiding – Gas – Wechelerhoek’, ‘Hoogspanningsverbinding – Wechelerhoek’ en ‘Leiding – Water – Wechelerhoek’, zoals eerder toegelicht in deze motivering.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Kaders

Economische uitvoerbaarheid
Met deze plantoelichting is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en de toegedachte functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan in het verlengde daarvan aangenomen worden dat realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegedachte functies om financiële redenen op langere termijn niet zullen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal
Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna "een aangewezen bouwactiviteit").

Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst, cofinanciering, subsidies, gemeentelijk krediet de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In artikel 8.15 van het Omgevingsbesluit worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”.

7.1.2 Beoordeling

Met dit omgevingsplan worden aangewezen bouwactiviteiten mogelijk gemaakt waarvoor kostenverhaal verplicht is. Er geldt dan ook een verplichting om kostenverhaalregels op te stellen en deze op te nemen in het omgevingsplan. Deze zijn opgenomen in afdeling 17.2.11 ‘Financiële bepalingen – Wechelerhoek’. De regels worden hierna nader toegelicht en gemotiveerd.

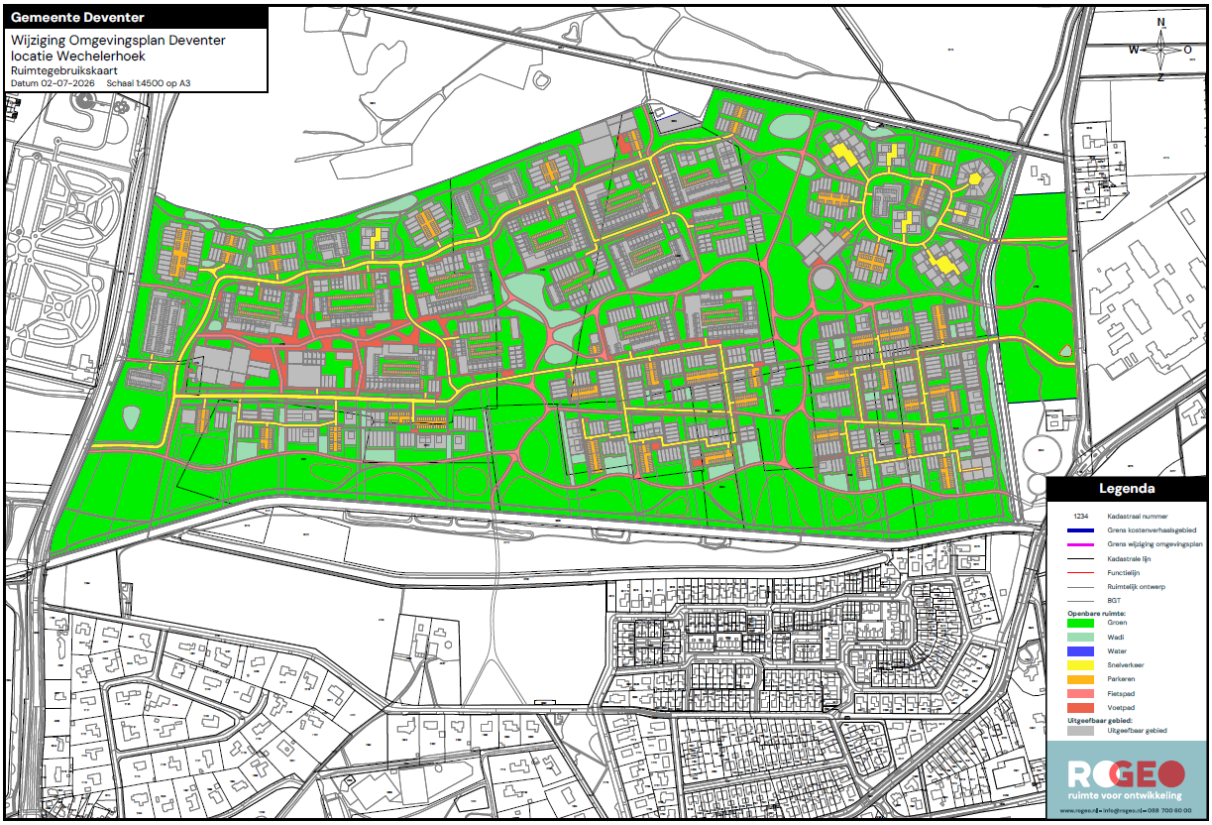
7.1.2.1. Algemene toelichting op de kostenverhaalsregels

Doel en functie van de kostenverhaalsregels
De gemeente is op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet verplicht verschuldigde kosten te verhalen op hen die kostenverhaalplichtige activiteiten verrichten. Met kostenverhaalplichtige activiteiten bedoelt de wetgever die bouwactiviteiten die opgesomd zijn in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Als dat wordt gedaan op gronden die van de gemeente zijn gekocht, of op gronden waarvoor een kostenverhaalsbijdrage is overeengekomen én waarvan de betaling verzekerd is, worden de verschuldigde kosten via verkoop of een dergelijke overeenkomst verhaald. In andere gevallen dient een kostenverhaalsbeschikking te worden gevraagd aan de gemeente als iemand wil bouwen binnen een kostenverhaalsgebied. De Omgevingswet bepaalt dat niet mag worden gebouwd voor dat het bedrag van die beschikking is voldaan. De kostenverhaalsregels geven aan hoe dat bedrag berekend wordt. De kostenverhaalsregels vormen daarmee de basis voor de feitelijke berekening van de verschuldigde geldsom in de kostenverhaalsbeschikking.

Opbouw van de kostenverhaalsberekening
De opbouw van de kostenverhaalsberekening bestaat uit aannamen met betrekking tot het ruimtegebruik (ook wel grondgebruik genoemd). Het ruimtegebruik en met name de onderverdeling tussen toekomstig openbaar gebied en uitgeefbare bouwgrond, is bepalend voor het berekenen van de kostenverhaalsbijdragen. Daarnaast zijn er ook verschillen in grondwaarde per uitgiftecategorie. Die verschillen zijn voor de berekening van belang omdat de Omgevingswet uitgaat van een toerekening van de kosten naar rato van de grondopbrengsten. Dat wil zeggen dat rekening gehouden wordt met verschillen in potentiële grondwaarden. Gronden die uitgegeven mogen worden

voor de bouw van woningen in de vrije sector hebben bijvoorbeeld een hogere waarde dan gronden voor de bouw in de sociale sector. In de doorrekeningen van de kostenbijdragen is rekening gehouden met deze waardeverschillen per uitgiftecategorie.

Voor de ontwikkellocatie Wechelerhoek is het ruimtegebruik weergegeven op een ruimtegebruikskaart, opgenomen in afbeelding 7.1.



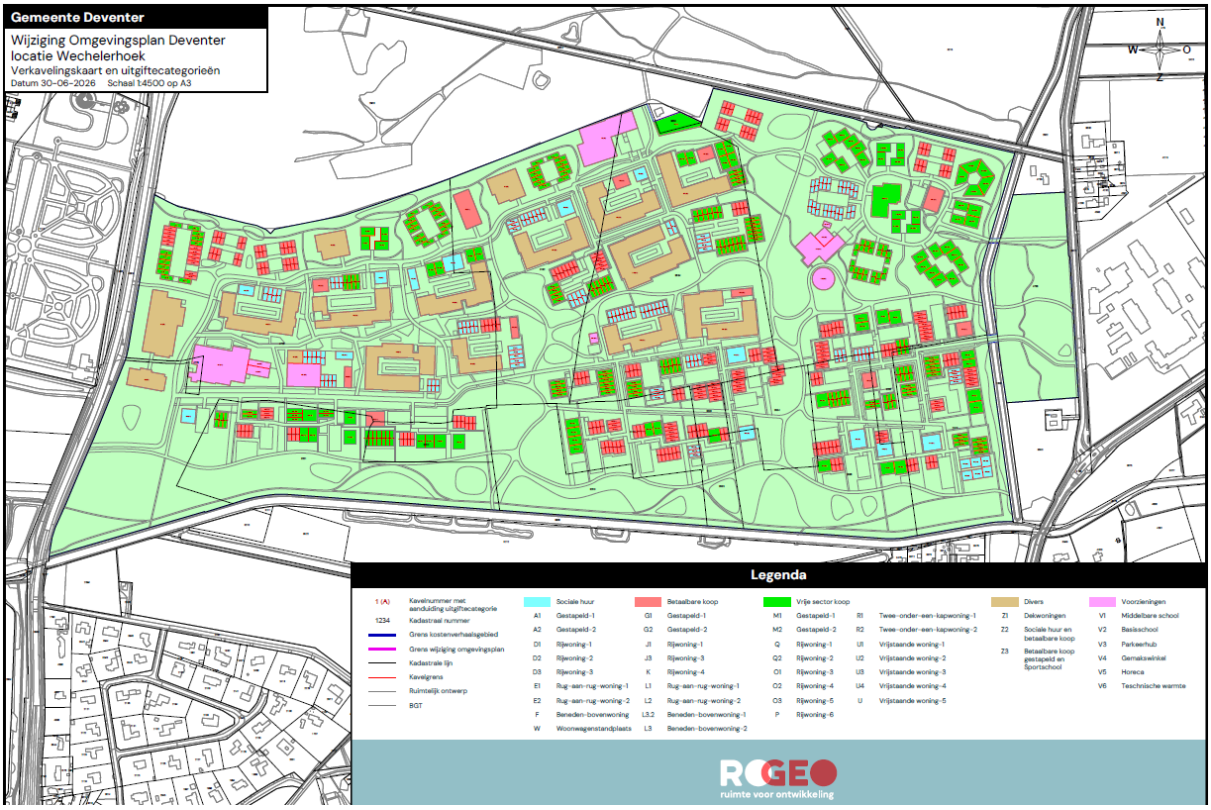
Afbeelding 7.1.: ruimtegebruikskaart. Bron: Metafoor.

Gerekend is met de verdeling zoals genoemd in tabel 7.1.:

Element	Oppervlakte (m^2)
Uitgeefbaar gebied	151.546
Fietspad	22.632
Parkeren	34.987
Snelverkeer	31.985
Voetpad	40.316
Groen	365.588
Water	39
Wadi	28.513
TOTAAL	**675.606**

Tabel 7.1.: Toekomstig ruimtegebruik

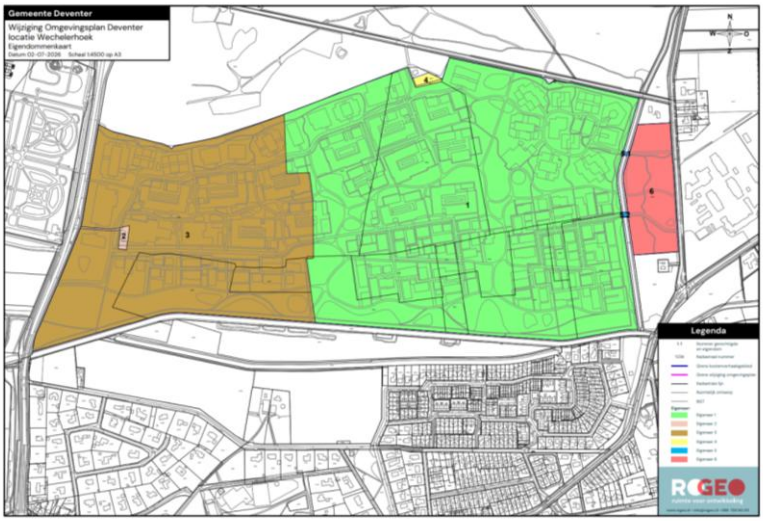
Het uitgeefbare gebied daarbinnen is verkaveld in bouwkavels op grond van een stedenbouwkundig plan. Dit is vertaald naar de verkavelingskaart, zoals aangeduid in afbeelding 7.2.



Afbeelding 7.2.: verkavelingskaart. Bron: Metafoor.

Eigendommen en verwerving

Kostenverhaalsgebied Wechelerhoek kent meerdere eigenaren en eigendommen. De positionering van deze eigendommen is weergegeven op de eigendommenkaart, afgebeeld in afbeelding 7.3. Eigenaren zijn daarin weergegeven met een nummer.



Afbeelding 7.3.: eigendommenkaart. Bron: Metafoor.

Wanneer de eigendommen worden afgezet tegen de beoogde verkaveling (volgens de verkavelingskaart) en tegen het beoogde ruimtegebruik (volgens de ruimtegebruikskaart) dan wordt duidelijk dat de eigenaren niet zelf volledige openbare ruimte kunnen realiseren. De gemeente merkt daarom de openbare ruimte aan als te verwerven gronden. Als verwerving op minnelijke wijze niet slaagt kan de gemeente bijtijds het instrument van onteigening inzetten.

7.1.3 Conclusie
Met dit wijzigingsbesluit wordt het project Wechelerhoek mogelijk gemaakt. Het besluit voldoet aan de kaders voor economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal.

7.1.4 Uitgangspunten omgevingsplan
Er is vanuit het onderwerp financieel-economische uitvoerbaarheid aanleiding tot het toevoegen van regels aan het omgevingsplan. Het betreft specifieke kostenverhaalsregels, opgenomen in Afdeling 17.2.11 Financiële bepalingen – Wechelerhoek'.

7.2 Vergunningen en handhaving

7.2.1 Kaders
Planregels moeten toetsbaar en handhaafbaar zijn. Toetsing aan de regels kan preventief. Een bepaalde activiteit wordt dan in het omgevingsplan alleen toegestaan als deze vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd. Met een vergunningenstelsel kan in het omgevingsplan het college de bevoegdheid gegeven worden om af te wijken van het plan. Dit onder bepaalde in het plan opgenomen beoordelingsregels. Naast een toetsing vooraf kan ook repressief getoetst worden, dus achteraf. Dit is aan de orde als feitelijk in overtreding met de planregels wordt gehandeld. Zo nodig kan handhavend worden opgetreden. Redenen voor preventief toetsen in de vorm van een vergunningplicht kunnen onder andere zijn:

- een kwalitatief omschreven planregel, die veel ruimte geeft voor beoordeling;
- de noodzaak tot (nader) onderzoek;
- de noodzaak tot inwinnen van advies bij een deskundige instantie, zoals bijvoorbeeld de welstandscommissie, en/of een ander bestuursorgaan;
- de potentiële gevolgen voor de omgeving.

Een concrete, objectieve normstelling bij een planregel zou reden kunnen zijn voor uitsluitend een toetsing achteraf. Algemeen uitgangspunt bij het opstellen van het definitieve Deventer omgevingsplan is bestaande kaders beleidsarm over te zetten. Op basis daarvan worden de vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege overgenomen in het definitieve plan.

7.2.2 Beoordeling
Aangezien sprake is van een omgevingsplanwijziging concreet ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Wechelerhoek, is geen sprake van het beleidsarm overzetten van de voormalige bestaande kaders. Bij het opstellen van de juridische regeling is een balans gezocht tussen flexibiliteit enerzijds en rechtszekerheid anderzijds. De regeling is vrij globaal van opzet, met grote vlakken waarin gebouwd mag worden ten behoeve van de genoemde gebruiksactiviteiten. Het bouwen van hoofdgebouwen is (op grond van artikel 22.26 van het omgevingsplan) vergunningplichtig. In dit omgevingsplan zijn specifieke bepalingen opgenomen die ervoor zorgen dat daarbij toch getoetst wordt aan een nader op te stellen stedenbouwkundig (deel)plan; zie ook de juridische planbeschrijving in deze motivering. Hier is sprake van een open norm, passend bij de aard van de omgevingsplanwijziging en afgestemd op de mogelijkheden die de Omgevingswet biedt. Aangezien sprake is van een kwalitatief omschreven planregel, geeft dit redenen voor preventief toetsen in het kader van de vergunningverlening.

7.2.3 Uitgangspunten omgevingsplan
Aangesloten is bij het vergunningenstelsel uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan van rechtswege, waarbij wel specifieke regels zijn opgenomen in de vorm van een open norm om toetsing aan een stedenbouwkundig (deel)plan voor Wechelerhoek mogelijk te maken.

Hoofdstuk 8 Juridische aspecten

8.1 Planregels

De planregels en werkingsgebieden van het omgevingsplan van rechtswege worden met dit wijzigingsbesluit gewijzigd. De wijzigingen die met deze omgevingsplanwijziging zijn doorgevoerd, zijn in het (ontwerp)besluit zichtbaar in de renvooiweergave.

8.2 Artikelsgewijze toelichting

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan van rechtswege ter plaatse van Wechelerhoek op onderdelen gewijzigd. In de vorige hoofdstukken van deze motivering is aangegeven op welke onderdelen de planregels worden gewijzigd, wat de aanleiding is voor de wijziging en wat, inhoudelijk, de wijziging betreft.

Enkele bepalingen in de regels vragen om een specifieke uitleg over hoe de regel bedoeld is of toegepast moet worden. Daartoe is in de regels bij sommige bepalingen een artikelsgewijze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 9 Belangenafweging en conclusie

9.1 Kader

Voor de wijziging van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat:

- er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- voldaan moet worden aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Dit vereiste is in feite een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te beschouwen en verdelen. ‘Evenwichtig reguleren van activiteiten’ impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

9.2 Afweging

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl of is er specifieke aanleiding om hiervan af te wijken, wat uitgebreid gemotiveerd is. Op basis van deze resultaten kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Wechelerhoek voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locatie. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels van het Bkl. Geconcludeerd wordt dat voor deze omgevingsplanwijzing sprake is van ETFAL.