

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-PRO

**Onderwerp**

Ambities wonen & voorzieningen, in de kernen

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001036	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	23-06-2020
Datum	03-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> Raad	26-08-2020
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	23-06-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Portefeuillehouder	18-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager	19-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	18-06-2020
Regiemanager	17-06-2020	BIS Openbaar	
		Status	Definitief2020-06-24

Bijlagen

B & W d.d.: 23-06-2020

Besloten wordt:

- Het document "Groeiambitie wonen van de dorpen in de gemeente Deventer" vast te stellen en ter besluitvorming voor te leggen aan de raad;
- Fase 3 van het 'plan van aanpak Wonen & Voorzieningen' voor de dorpen van de gemeente Deventer op te pakken en uit te voeren. Dit inclusief de daarbij behorende financiële middelen welke reeds zijn gedekt en uitgewerkt in het 'plan van aanpak Wonen & Voorzieningen'.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

De raad is onlangs via een raadsmededeling (2020-000651) geïnformeerd over het feit dat de uitvoering van het project Wonen & Voorzieningen Fase 2 gefaseerd wordt opgeleverd. Eén gemeentebreed ambitiedocument voor Wonen en Voorzieningen is het beoogde eindproduct van dit project. Om hiertoe te komen is een intensief participatie traject gestart met diverse organisaties en verenigingen in stad en dorpen. Dit participatie traject is voor de dorpen voltooid en voor de stad Deventer tot stilstand gekomen vanwege de maatregelen in het kader van de coronacrisis.

In alle dorpen hebben gesprekken over woningbouw in relatie tot voorzieningen plaatsgevonden. En die dorpen hebben stuk voor stuk ambities voor wat betreft woningbouw. Het zijn ambities onderbouwd met reële argumenten en tot stand gekomen met grote betrokkenheid van de inwoners.

Naast de dorpen zou ook met verschillende groepen uit de stad Deventer gesproken worden over de groeiambitie. Samen met de input uit de dorpen zou dat hebben geleid tot één ambitiedocument voor Deventer. Vanwege de corona maatregelen is het niet mogelijk om dat nu in 1 stap te doen, zoals uitgelegd in raadsmededeling 2020-000651.

Om snelheid te behouden in de dorpen die al zover zijn gekomen in dit proces én om ruimte te geven en waardering te tonen is met hen afgesproken de ambities voor wat betreft wonen voor deze dorpen wel te verwoorden en voor te leggen aan college en raad. Ten behoeve van de voortgang van het project, de vitaliteit van de dorpen, het enthousiasme en draagkracht bij initiatiefnemers is het wenselijk de ambities van de dorpen een vervolg te geven in fase 3 het definiëren van de routekaart naar woningbouw realisatie. Dit vooruitlopend op de vaststelling van het totale gemeentebrede ambitiedocument welke daarnaast de ambities van de stad Deventer verwoord.

Met het vaststellen van de "Groeiambitie wonen van de dorpen in de gemeente Deventer" wordt ruimte geboden aan de dorpen de routekaart naar woningbouw realisatie voor de komende jaren te definiëren. De noodzaak voor een passend woningbouwprogramma in alle kernen is evident voor de vitaliteit van de kernen en het behoud van de voorzieningen. Oorspronkelijk zou fase 3 starten na oplevering van het totale ambitiedocument. Omwille van bovenstaande start fase 3 voor de dorpen na besluitvorming van college van B&W over "groeiambitie wonen van de dorpen in de gemeente Deventer".

### Beoogd resultaat

Met het vaststellen van "Groeiambitie wonen van de dorpen in de gemeente Deventer" erkennen we de ambities die de dorpen zorgvuldig hebben onderzocht en geformuleerd.

In fase 3, het definiëren van een routekaart, dient dit document als basis om gezamenlijk nadere invulling te geven aan de ambities.

### Kader

- Motie: Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer, 7 november 2018
- Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen
- Woonvisie 'Meer dan gewoon'

### Argumenten voor en tegen

Voor:

- Met het vaststellen van het ambitie document komt het college tegemoet aan de ideeën en wensen uit de dorpen. Met de mogelijkheid deze ideeën en wensen te realiseren draag het college bij aan de

vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen;

- Door in de dorpen, vooruitlopend op de vaststelling van het totale ambitiedocument, te starten met fase 3, het definiëren van de routekaart naar woningbouw realisatie, faciliteert het college de ambities/wensen van haar inwoners, bedrijven en voorzieningen in die dorpen;
- De invulling van de ambities loopt geen vertraging op door nu fase 3 voor de dorpen zo snel mogelijk op te starten;
- Inmiddels is de druk op de woningmarkt veel groter en wijzen de laatste prognoses op een veel grotere woningbouwopgave dan voorheen gedacht. De Deventer groei moet, net als de landelijke groei, naar boven worden bijgesteld en woningbouw moet versneld tot uitvoering worden gebracht. Door nu in fase 3 de invulling van de dorpen al nader uit te werken anticiperen we goed op de landelijke prognoses.

Tegen:

- De ambities van de dorpen kunnen op dit moment nog niet afgezet worden tegen de totale ambitie. Daarmee kan ook nog niet aangegeven worden in hoeverre de ambities van de kernen bijdragen aan de totale groei en mogelijkheden.

### **Extern draagvlak (partners)**

De verwoorde ambities van de dorpen zijn via digitale bijeenkomsten gecheckt bij de gesprekspartners uit de dorpen en waar nodig aangevuld of aangescherpt. De kernen hebben aangegeven zich te kunnen vinden in hetgeen is verwoord in definitieve versie van het ambitiedocument.

Vanwege de nauwe samenwerking met het Platform Wonen in dit project is ook voor hen een rol weggelegd in de verwoording van de ambities van de kernen. Er wordt hen gevraagd om middels een schrijven hun advies uit te brengen over het ambitiedocument en deze toe te voegen als bijlage bij het ambitiedocument voor de kernen.

(Het Platform Wonen vervult daarnaast natuurlijk haar rol zoals beschreven in het plan van aanpak voor fase 2)

Vanwege haar bijzondere rol in de huisvestingsopgave in de dorpen is apart met Woonstichting De Marken gesproken. De Marken herkent de opgaven en ambities in de dorpen, de opbrengst van het gesprek is opgenomen in het ambitiedocument. Ook bij de volgende fase zal De Marken betrokken worden.

De dorpen hebben allen aangegeven graag aan de slag te willen. Specifiek in Lettele en Bathmen zit zoveel energie bij bewoners/verenigingen/bedrijven dat er daar meer van de gemeente gevraagd wordt dan dat de gemeente vanuit dit project kan faciliteren. Meer informatie daarover bij aanpak/uitvoering.

### **Financiële consequenties**

Voor Fase 3 het definiëren van de routekaart is een budget van €75.000 gereserveerd. Dit bedrag wordt ingezet voor de definiëring van de totale routekaart, dus inclusief Deventer stad. Nu de dorpen eerst aan de slag gaan met deze fase wordt aanspraak gemaakt op een deel van dit budget, evenredig aan de totaal opgave waar we voor staan.

### **Aanpak/uitvoering**

#### **Fase 2**

In september 2020 worden, onder voorbehoud van maatregelen, de gesprekken met de partners in de stad, onderwijs, zorg, platform etc hervat. Met de input uit deze gesprekken wordt het ambitie document gecompleteerd en in december 2020 aan de raad aangeboden.

#### **Fase 3**

Op basis van de:

- in fase 1 geïnventariseerde ontwikkellocaties en reflectie op beleid en instrumentarium, en;
  - in fase 2 vastgelegde doelen en ambities,
- wordt in deze fase de routekaart geformuleerd. In dit geval dus specifiek voor de kernen.

Conform het Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen gaat de routekaart op basis van de doelen en ambities over:

- het gewenste woningbouwprogramma, kwantitatief en kwalitatief, permanent of tijdelijk (flexwonen);
- het eventueel aan te passen beleid en instrumentarium ten gunste van versnelling van de woningbouwopgave;
- de te ontwikkelen locaties, fasering en onderlinge relaties;
- aanvullende voorwaarden, bv infrastructuur;
- de rollen en verantwoordelijkheden van overheid en partners.

De concept-routekaart wordt opgesteld met de woningbouwpartners en een vertegenwoordiging van de kernen. Daarna wordt de besluitvorming doorlopen met de reguliere lijn van college van B&W en raad.

### **Omgevingsvisie**

Met het opstellen van het voorliggende ambitiedocument is de projectgroep van de omgevingsvisie geconsulteerd. In fase 3 wordt de samenwerking met deze groep intensiever en is er sprake van gezamenlijke zorg om de fysieke inpassing van de woningbouwambities te borgen in de omgevingsvisie.

### **Initiatieven uit de kernen**

Het enthousiasme en de daadkracht in de dorpen is groot. In diverse dorpen zelfs zodanig groot dat de gemeente bij herhaling het verzoek krijgt initiatieven te faciliteren. Deze initiatieven vallen buiten de scope van het project Wonen en Voorzieningen, maar hebben wel een relatie. Voor een tweetal initiatieven kan de gemeente daarin op een andere manier toch voorzien:

1. In het dorp Lettele leeft de wens om de toekomstige nieuwbouw van de basisschool te verplaatsen naar Kulturhus De Spil / de sportvelden. Ook is er behoefte aan woningbouwuitbreiding, waar bijvoorbeeld de huidige kavel van de school ruimte aan kan bieden. Er liggen kansen om deze wensen uit te werken, maar er zijn ook nog veel onzekerheden. Op basis van het bouwkundig rapport dat de school verplicht is aan te leveren, moet de gemeente beoordelen of vervangende nieuwbouw noodzakelijk is. Daarop volgt een raadsvoorstel en -besluit in december 2020, waarbij in de eerste kwartaalrapportage is opgemerkt dat binnen het product onderwijshuisvesting geen dekking voor vervangende nieuwbouw aanwezig is. De verwachting is dat hierover in het najaar aan de raad een voorstel voorgelegd kan worden in het kader van het Huisvestingsprogramma Onderwijs 2021. Met dit voorbehoud van besluitvorming over de nieuwbouw van de school kunnen kansen ontstaan om functies nog meer bij elkaar te brengen en slim gebruik van elkaars voorzieningen te maken. Met beperkte inzet wordt dit initiatief ondersteund vanuit het programma Vitaal Platteland. In de separate raadsmededeling, 2020-000809-Dorpsinitiatief-Lettele meer informatie hierover.

2. In Bathmen onderzoekt de gemeente of het mogelijk is om Sporthal de Uutvlog (sporthal is afgeschreven en voldoet niet meer aan accommodatie eisen) te verplaatsen en in breder perspectief of de sportvoorzieningen voor het hele dorp zijn te clusteren. Vanuit dit oogpunt en het feit dat er vanuit een bewonersinitiatief uit Bathmen inmiddels een voorstel ligt tot een nieuwe sporthal annex sportpak, is procesbegeleiding vanuit de gemeente noodzakelijk. Bij eventuele verplaatsing lijkt een nieuwe inbreidingslocatie te ontstaan.

De inhoudelijke en financiële haalbaarheid daarvan wordt de komende periode getoetst. In de 1e kwartaalrapportage is reeds aangegeven dat dit een autonome ontwikkeling is en is de noodzaak van onderzoek en aanpak verantwoord.

## **Financiering toekomst**

De dorpen zijn zoals gezegd enthousiast en hoe verder het traject zich ontwikkelt hoe meer verwachtingen er ook, al dan niet terecht, aanwezig zijn. Meerdere initiatieven melden zich. Soms in beginfase, soms gevorderd, maar vaak al wel voorzien van draagvlak en onderbouwing. Deze bottom-up initiatieven zijn ook gewenst en benodigd om de ambities voor wat betreft woningbouw waar te kunnen maken. Maar, uitgezonderd bovenstaande 2 initiatieven, is er geen dekking voor nieuwe initiatieven en/of projecten. Die dekking wordt gezocht en voor meerdere initiatieven/projecten is de verwachting daar op korte termijn richting college/raad met voorstellen voor te komen.

## RAADSVOORSTEL

**Onderwerp** Ambities wonen & voorzieningen, in de kernen

**Agendapunt**

**Voorstelnummer**

**Team**

2020-001036

DEV-PRO

**Portef.houder**

**BenW-besluit d.d.:**

Weth. De Geest

23 juni 2020

### Voorstel

Het document "Groeiambitie wonen van de dorpen in de gemeente Deventer" vast stellen en in de dorpen te starten met fase 3; het definiëren van de routekaart naar woningbouw realisatie.

### Kern van het raadsvoorstel

De raad is onlangs via een raadsmededeling (2020-000651) geïnformeerd over het feit dat de uitvoering van het project Wonen & Voorzieningen Fase 2 gefaseerd wordt opgeleverd. Eén gemeentebreed ambitiedocument voor Wonen en Voorzieningen is het beoogde eindproduct van dit project. Om hiertoe te komen is een intensief participatie traject gestart met diverse organisaties en verenigingen in stad en dorpen. Dit participatie traject is voor de dorpen voltooid en voor de stad Deventer tot stilstand gekomen vanwege de maatregelen in het kader van de coronacrisis.

In alle dorpen hebben gesprekken over woningbouw in relatie tot voorzieningen plaatsgevonden. En die dorpen hebben stuk voor stuk ambities voor wat betreft woningbouw. Het zijn reële ambities onderbouwd met argumenten en tot stand gekomen met grote betrokkenheid van de inwoners.

Naast de dorpen zou ook met verschillende groepen uit de stad Deventer gesproken worden over de groeiambitie. Samen met de input uit de dorpen zou dat hebben geleid tot één ambitiedocument voor Deventer. Vanwege de corona maatregelen is het niet mogelijk om dat nu in een keer te doen, zoals uitgelegd in raadsmededeling 2020-000651.

Om snelheid te behouden in de dorpen die al zover zijn gekomen in dit proces én om ruimte te geven en waardering te tonen is met hen afgesproken de ambities voor wat betreft wonen voor deze kernen wel te verwoorden en voor te leggen aan college en raad. Ten behoeve van de voortgang van het project, de vitaliteit van de kernen, het enthousiasme en draagkracht bij initiatiefnemers is het wenselijk de ambities van de kernen een vervolg te geven in fase 3 het definiëren van de routekaart naar woningbouw realisatie. Dit vooruitlopend op de vaststelling van het gemeentebrede ambitiedocument welke ook de ambities van de stad Deventer verwoord. Met het vaststellen van de "Groeiambitie wonen van de dorpen in de gemeente Deventer" wordt ruimte geboden aan de kernen de woningbouw agenda voor de komende jaren te definiëren.

### Beoogd resultaat

Met het vaststellen van "Groeiambitie wonen van de dorpen in de gemeente Deventer" erkennen we de ambities die de dorpen zorgvuldig hebben onderzocht en geformuleerd. In fase 3, het definiëren van een routekaart, dient dit document als basis om gezamenlijk nadere invulling te geven aan de ambities.

### Kader

- Motie: Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer, 7 november 2018
- Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen
- Woonvisie 'Meer dan gewoon'

## **Argumenten ten behoeve van de raad**

Voor:

- Met het vaststellen van het ambitie document komt de raad tegemoet aan de ideeën en wensen uit de dorpen. Met de mogelijkheid deze ideeën en wensen te realiseren draagt de raad bij aan de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen.
- Door in de dorpen, vooruitlopend op de vaststelling van het totale ambitiedocument, te starten met fase 3, het definiëren van de routekaart naar woningbouw realisatie, faciliteert de raad de ambities/wensen van haar inwoners, bedrijven en voorzieningen in die dorpen;
- De invulling van de ambities loopt geen vertraging op door nu fase 3 voor de dorpen zo snel mogelijk op te starten;
- Inmiddels is de druk op de woningmarkt veel groter en wijzen de laatste prognoses op een veel grotere woningbouwopgave dan voorheen gedacht. De Deventer groei moet, net als de landelijke groei, naar boven worden bijgesteld en woningbouw moet versneld tot uitvoering worden gebracht. Door nu in fase 3 de invulling van de dorpen al nader uit te werken anticiperen Deventer goed op de landelijke prognoses.

## **Ketenpartners/ participatie**

De verwoorde ambities van de dorpen zijn via digitale bijeenkomsten gecheckt bij de gesprekspartners uit de dorpen en waar nodig aangevuld of aangescherpt. De dorpen hebben aangegeven zich te kunnen vinden in hetgeen is verwoord in definitieve versie van het ambitiedocument.

Vanwege de nauwe samenwerking met het Platform Wonen in dit project is ook voor hen een rol weggelegd in de verwoording van de ambities van de dorpen. Er wordt hen gevraagd om middels een schrijven hun advies uit te brengen over het ambitiedocument en deze toe te voegen als bijlage bij het ambitiedocument voor de kernen. (Het Platform Wonen vervult daarnaast natuurlijk haar rol zoals beschreven in het plan van aanpak voor fase 2)

Vanwege haar bijzondere rol in de huisvestingsopgave in de dorpen is apart met Woonstichting De Marken gesproken. De Marken herkent de opgaven en ambities in de dorpen, de opbrengst van het gesprek is opgenomen in het ambitiedocument. Ook bij de volgende fase zal De Marken betrokken worden.

Met het opstellen van het voorliggende ambitiedocument is de projectgroep van de omgevingsvisie geconsulteerd. In fase 3 wordt de samenwerking met deze groep intensiever en is er sprake van gezamenlijke zorg om de fysieke inpassing van de woningbouwambities te borgen in de omgevingsvisie.

## **Financiële consequenties**

### **Fase 3**

Voor Fase 3, het definiëren van de routekaart, is een budget van €75.000 gereserveerd. Dit bedrag wordt ingezet voor de definiëring van de totale routekaart, dus inclusief Deventer stad. Nu de dorpen eerst aan de slag gaan met deze fase wordt aanspraak gemaakt op een deel van dit budget, evenredig aan de totaal opgave waar we voor staan.

### **Financiering toekomst**

De dorpen zijn zoals gezegd enthousiast en hoe verder het traject zich ontwikkelt hoe meer verwachtingen er ook, al dan niet terecht, aanwezig zijn. Meerdere initiatieven melden zich. Soms in beginfase, soms vergevorderd, maar vaak al wel voorzien van draagvlak en onderbouwing. Deze bottom-up initiatieven zijn ook gewenst en benodigd om de ambities voor wat betreft woningbouw waar te kunnen maken. Maar, uitgezonderd bovenstaande 2 initiatieven, is er geen dekking voor



nieuwe initiatieven en/of projecten. Die dekking wordt gezocht en voor meerdere initiatieven/projecten is de verwachting daar op korte termijn richting college/raad met voorstellen voor te komen.

## **Betrokkenheid van de raad**

### **Fase 2**

In september 2020 worden, onder voorbehoud van maatregelen, de gesprekken met de partners in de stad, onderwijs, zorg, platform etc hervat. Met de input uit deze gesprekken wordt het ambitie document gecompleteerd en in december 2020 aan de raad aangeboden.

### **Fase 3**

Op basis van de:

- in fase 1 geïnventariseerde ontwikkellocaties en reflectie op beleid en instrumentarium, en;
  - in fase 2 vastgelegde doelen en ambities,
- wordt in deze fase de routekaart geformuleerd. In dit geval dus specifiek voor de kernen.

Conform het Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen gaat de routekaart op basis van de doelen en ambities over:

- het gewenste woningbouwprogramma, kwantitatief en kwalitatief, permanent of tijdelijk (flexwonen);
- het eventueel aan te passen beleid en instrumentarium ten gunste van versnelling van de woningbouwopgave;
- de te ontwikkelen locaties, fasering en onderlinge relaties;
- aanvullende voorwaarden, bv infrastructuur;
- de rollen en verantwoordelijkheden van overheid en partners.

De concept-routekaart wordt opgesteld met de woningbouwpartners en een vertegenwoordiging van de kernen. Daarna wordt de besluitvorming doorlopen met de reguliere lijn van college van B&W en raad.

### **Initiatieven uit de kernen**

Het enthousiasme en de daadkracht in de dorpen is groot. In diverse dorpen zelfs zodanig groot dat de gemeente bij herhaling het verzoek krijgt initiatieven te faciliteren. Deze initiatieven vallen buiten de scope van het project Wonen en Voorzieningen, maar hebben wel een relatie. Voor een tweetal initiatieven kan de gemeente daarin op een andere manier toch voorzien:

1. In het dorp Lettele leeft de wens om de toekomstige nieuwbouw van de basisschool te verplaatsen naar Kulturhus De Spil / de sportvelden. Ook is er behoefte aan woningbouwuitbreiding, waar bijvoorbeeld de huidige kavel van de school ruimte aan kan bieden. Er liggen kansen om deze wensen uit te werken, maar er zijn ook nog veel onzekerheden. Op basis van het bouwkundig rapport dat de school verplicht is aan te leveren, moet de gemeente beoordelen of vervangende nieuwbouw noodzakelijk is. Daarop volgt een raadsvoorstel en -besluit in december 2020, waarbij in de eerste kwartaalrapportage is opgemerkt dat binnen het product onderwijshuisvesting geen dekking voor vervangende nieuwbouw aanwezig is. De verwachting is dat hierover in het najaar aan de raad een voorstel voorgelegd kan worden in het kader van het Huisvestingsprogramma Onderwijs 2021. Met dit voorbehoud van besluitvorming over de nieuwbouw van de school kunnen kansen ontstaan om functies nog meer bij elkaar te brengen en slim gebruik van elkaars voorzieningen te maken. Met beperkte inzet wordt dit initiatief ondersteund vanuit het programma Vitaal Platteland. In de separate raadsmededeling, 2020-000809-Dorpsinitiatief-Lettele meer informatie hierover.
2. In Bathmen onderzoekt de gemeente of het mogelijk is om Sporthal de Uutvlog (sporthal is afgeschreven en voldoet niet meer aan accommodatie eisen) te verplaatsen en in breder perspectief of de sportvoorzieningen voor het hele dorp zijn te clusteren. Vanuit dit oogpunt en



het feit dat er vanuit een bewonersinitiatief uit Bathmen inmiddels een voorstel ligt tot een nieuwe sporthal annex sportpak, is procesbegeleiding vanuit de gemeente noodzakelijk. Bij eventuele verplaatsing lijkt een nieuwe inbreidingslocatie te ontstaan. De inhoudelijke en financiële haalbaarheid daarvan wordt de komende periode getoetst. In de 1e kwartaalrapportage is reeds aangegeven dat dit een autonome ontwikkeling is en is de noodzaak van onderzoek en aanpak verantwoord.

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



M.A. Kossen



R.C. König

## **RAADSBESLUIT**

**Onderwerp** Ambities wonen & voorzieningen, in de kernen  
**Voorstelnummer** 2020-001036  
**Raadstafel d.d.** --  
**Raadsvergadering**

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 juni 2020, nummer 2020-001036.

### **BESLUIT**

- 1 Het document "Groeiambitie wonen van de dorpen in de gemeente Deventer" vast stellen en in de dorpen te starten met fase 3; het definiëren van de routekaart naar woningbouw realisatie.

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

A. Kerver

R.C. König

# Ambitie wonen in de gemeente Deventer

## Onderdeel dorpen en kernen in de gemeente

16 juni 2020

De gemeente Deventer wil de ambitie voor het woningbouwprogramma van de komende jaren vastleggen. Op dit moment is het woningbouwprogramma in de gemeente Deventer gericht op de opvang van onze eigen bevolkingsgroei. Maar, is die groei voldoende om het draagvlak voor onze voorzieningen, werkgelegenheid en onderwijs de komende jaren op peil te houden? En als er extra groei nodig is, wat voor woningen moeten er dan gebouwd worden?

Om antwoord op die vragen te krijgen worden gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de bewoners, verenigingen, organisaties en bedrijven.

### Ambitie voor de dorpen en kernen

Het was de opzet om een ambitiedocument te maken voor de gehele gemeente maar door de corona-maatregelen gaat dit deel specifiek over de dorpen. De reden daarvoor is dat de gesprekken met de dorpen al gevoerd waren toen de corona-maatregelen het verder proces stillegde. Er lag toen al voldoende basis voor dit ambitiedocument. Door dit nu af te ronden raakt er geen tijd verloren voor de dorpen. Er zit namelijk veel energie bij de bewoners om snel aan de slag te gaan met de uitvoering van hun ambitie. Dit onderdeel over de dorpen zal uiteindelijk onderdeel worden van het ambitiedocument van de gehele gemeente.

### De kernvraag: hoe kan woningbouw bijdragen aan de vitaliteit?

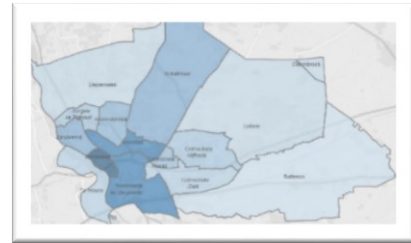
De vitaliteit van dorpen ligt op een hoog niveau. Mensen kennen elkaar, burenhulp is voor velen een vanzelfsprekendheid en verenigingen floreren. Tegelijkertijd komen er maatschappelijke ontwikkelingen op de kernen af: vergrijzing van de bevolking en de economische schaalvergroting. Het aantal leerlingen op basisscholen krimpt en winkels moeten steeds meer concurreren met internet en grote winkels in de stad. Het verenigingsleven en de voorzieningen die door de vrijwilligers van de gemeenschap gedragen worden, staan onder druk omdat het aantal vrijwilligers en leden afneemt.

Door samen te werken en de inzet van de dorpsbewoners worden deze thema's opgepakt. Hierin zoeken we ook de samenwerking met de Uitvoeringsagenda Vitaal Platteland. Daarin staat hoe de komende jaren de leefbaarheid van het platteland wordt versterkt. Onder andere door zich te richten op het voorzieningenniveau en ontmoetingsruimten die passen bij de behoeften van bewoners. Dat gebeurt door aan te sluiten bij de gemeenschapszin en dynamiek in de dorpen zelf en door ruimte te bieden voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen.

Daarnaast helpt het als er meer inwoners in een dorp komen wonen. Daarin zit ook een dilemma omdat de dorpen juist kwaliteiten hebben als groen, rust, veiligheid en lokale betrokkenheid, wat wonen in de dorpen aantrekkelijk maakt. Groei betekent meer druk op de ruimte, verkeer, welzijn en de leefomgeving. De vraag is dan bij welke groei is een dorp gebaat: hoeveel woningen en wat voor woningen dragen het meest bij aan de vitaliteit?

**Samengevat: er moet ruimte zijn voor groei in de dorpen**

In de afgelopen maanden hebben we gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van belangenverenigingen en organisaties in de dorpen en kernen zoals Plaatselijk Belang, Kulturhusen, ondernemersverenigingen, sportverenigingen, basisscholen, verzorgingshuizen en lokaal actieve werkgroepen. Samen met hen is dit ambitiedocument opgesteld voor Bathmen, Diepenveen, Lettele, Loo, Okkenbroek en Schalkhaar.



De rode draad voor alle dorpen is dat nieuwbouw noodzakelijk is om de vitaliteit en leefbaarheid in de dorpen te behouden en versterken. Voor de sociale cohesie en de vitaliteit zijn vooral jongeren en jonge gezinnen onmisbaar. Zij zijn lid van verenigingen, zorgen dat de school blijft voortbestaan en zijn bereid samen te werken aan de verbetering van de vitaliteit. Voor deze groepen zijn er niet genoeg betaalbare woningen en daarin moet het woningbouwprogramma gaan voorzien. Daarnaast heeft ieder dorp zijn eigen accenten.

Er is een verschil in de omvang van de groeiambitie. Diepenveen, Schalkhaar, Okkenbroek en de kern Loo zijn vooral gericht op de lokale woningvraag met beperkt ruimte en kansen voor groei van buiten. Bathmen en Lettele willen zich naast de lokale vraag ook richten op extra groei door nieuwe inwoners van buiten aan te trekken. Vooral Bathmen heeft daarbij een hoge ambitie.

Hoe gestuurd kan worden op het gewenste woningbouwprogramma verschilt: in de kleinere dorpen (Lettele, Okkenbroek en de kern Loo) is een sterke sturing en maatwerk in het woningaanbod nodig om ervoor te zorgen dat er woningen worden gebouwd die aansluiten op de kleine lokale woningvraag. Dat vraagt ook een goede fasering op het juiste moment in de tijd.

In de grote dorpen (Diepenveen, Bathmen en Schalkhaar) kan die sturing meer op hoofdlijnen omdat er meer woningen vrijkomen in de bestaande woningvoorraad.

2

### **Vervolg: van ambitie naar een routekaart voor de uitvoering**

Met dit document is fase 2 van het 'Plan van aanpak Wonen en Voorzieningen' voor de dorpen afgerond. In fase 3 worden de ambities uit dit document vertaald naar een routekaart voor de uitvoering. Die routekaart gaat over het gewenste woningbouwprogramma, de te ontwikkelen locaties, aanvullende voorwaarden zoals infrastructuur, het benodigde instrumentarium en de rollen en verantwoordelijkheden van overheid en partners.

De concept-routekaart wordt opgesteld met de woningbouwpartners en een vertegenwoordiging van de kernen.

## **Inhoudsopgave**

<b>Overwegingen bij het huidige beleid in de gemeente</b> .....	3
<b>Uitkomst van de gesprekken: woningbouw helpt de dorpen vitaal te houden</b> .....	5
<b>Kansen en risico's bij de ambities</b> .....	9
<b>De opbrengst van de gesprekken per dorp</b> .....	10
Bathmen .....	11
Diepenveen .....	14
Lettele .....	17
Loo .....	20
Okkenbroek .....	23

## Overwegingen bij het huidige beleid in de gemeente

### Woonvisie 'Meer dan geWoon'

Onze Woonvisie 'Meer dan geWoon' is in 2018 vastgesteld. Deze geeft aan met welke ambities we werken voor onder andere de opgaven in nieuwbouw en transformatie. De uitwerking is telkens maatwerk; Zo is het wonen in elke wijk of dorp anders en de opgave per dorp afhankelijk van de specifieke situatie daar.



In deze notitie vullen we de opgave die we in de Woonvisie hebben bepaald verder in voor de dorpen. Aan de ene kant gaat het dan om welke woningen er nodig zijn, maar ook om hoeveel woningen het moet gaan. Wat betreft dat laatste, over de hoeveelheid woningen, wijken we op een aantal punten af van de Woonvisie uit 2018.

### Maatwerk en diversiteit die past bij de opgave in de dorpen

In de Woonvisie hebben we al geconstateerd dat diversiteit in woningaanbod belangrijk is voor de vitaliteit van een dorp. Daar knelt het nu, want niet in alle kernen is passende woonruimte voor elke doelgroep beschikbaar. Juist in de kleinere kernen is de goedkope voorraad gering. Met name voor de starters op de woningmarkt en voor ouderen, is betaalbaar en geschikt woningaanbod beperkt en weinig divers.

### We koersen nu op een bescheiden bevolkingsgroei

De omvang van de bevolkingsgroei in een dorp heeft een directe relatie met de omvang van het woningbouwprogramma daar. In de Woonvisie voorzien we een woningbehoefte van ouderen en jongeren maar nemen we aan dat de ontwikkelruimte daarvoor in de dorpen in omvang beperkt is. Met het huidige beleid koerst de gemeente Deventer al jaren op voornamelijk autonome bevolkingsgroei en een bescheiden plus. Op dit moment heeft de gemeente Deventer 100.000 inwoners. Met het huidige woningbouwprogramma van ongeveer 350 woningen per jaar zet Deventer in op het opvangen van de autonome bevolkingsgroei. Met dit beleid zal het aantal inwoners nog iets boven de 100.000 uitkomen.

We bouwen weliswaar extra woningen, maar door de huishoudensverdunding (steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens) groeit het aantal inwoners ondanks de extra woningbouw nauwelijks. Het aandeel van onze inwoners dat gepensioneerd is wordt groter en mede daarom daalt de beroepsbevolking.

Inmiddels is de druk op de woningmarkt groter en wijzen de laatste prognoses op een veel grotere woningbouwopgave. De Deventer groei moet, net als de landelijke groei, naar boven worden bijgesteld. In de periode tot 2030 moet rekening worden gehouden met een opgave van 5000 woningen extra vanwege de huishoudensgroei, nog las van een extra ambitie. Dit vraagt dus om een bijstelling naar boven van de ambitie voor het woningbouwprogramma voor de komende jaren.

In de grote dorpen Diepenveen en Bathmen is er de komende jaren nog een woningbouwprogramma. Dat vertaalt zich in een inwonersgroei van 4% die hoger ligt dan het gemiddelde in de totale gemeente Deventer (2%). In Schalkhaar en Okkenbroek is er een kleine afname. In Lettele waar op dit moment nauwelijks nieuwbouwplannen meer zijn, is de prognose dat het aantal inwoners afneemt.

Prognose aantal inwoners in 2026			
	2019	2026	Groei
Bathmen*	5.802	6.010	4%
Schalkhaar	5.695	5.646	-1%
Diepenveen	4.719	4.919	4%
Lettele	1.693	1.650	-3%
Okkenbroek	295	294	0%
<b>Deventer totaal</b>	<b>99.990</b>	<b>102.070</b>	<b>2%</b>

\*Dorp Bathmen én buitengebied waarin de kern Loo ligt

Op basis van het huidige beleid zijn de komende jaren relatief weinig nieuwbouwwoningen gepland in de dorpen en kernen. Op basis van de bevolkingsprognoses waren we in het verleden beducht voor het risico dat er te veel gebouwd zou worden. Dat is inmiddels anders. Na de jaren van economische recessie was de druk op de woningmarkt groter dan ooit. In de meest recente trendprognose (2020) wordt dan ook een woonopgave voorzien die hoger ligt dan in het huidige beleid. Daarom heroverwegen we dit beleid om zo te komen tot een woningbouwprogramma voor de komende jaren die goed past bij de lokale vraag.

# Uitkomst van de gesprekken: woningbouw helpt de dorpen vitaal te houden

De opbrengst van de gesprekken met de dorpen zijn vertaald in de onderstaande algemene uitgangspunten. Daarnaast is in het laatste hoofdstuk van deze notitie per dorp de specifieke lokale ambitie opgenomen

## **Welke groei draagt het beste bij aan het behouden van de vitaliteit**

### Inzet in de grote dorpen

De grote dorpen Diepenveen, Bathmen en Schalkhaar kenmerken zich door de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen in en rondom de woongebieden. Daar zijn de belangrijkste basisvoorzieningen in de dorpen aanwezig met op korte afstand alle voorzieningen van de stad Deventer. De aantrekkingskracht van het dorps wonen is de kleinschaligheid, elkaar kennen en de bereidheid van bewoners om zich in te zetten voor het dorp. Het beeld is dat de bevolking in de dorpen in principe groot genoeg is om de basisvoorzieningen de komende jaren in de lucht te houden. Maar er zijn wel aandachtspunten.

In Diepenveen vinden de meeste deelnemers van het gesprek dat met de huidige woningbouwplannen, samen met wat extra nieuwbouw in het centrum van het dorp op transformatielocaties, voldoende basis wordt gevormd om het dorp vitaal te houden.

In Bathmen is er de wens om de lokale voorzieningen, de levendigheid van het centrum en de verenigingen een extra impuls te geven door in te zetten op een bevolkingsgroei van ongeveer 25% en een treinstation. Nieuwe inwoners van buiten moeten worden aangetrokken met een ruim opgezette nieuwbouwuurten die na de nieuwbouwlocatie de Bathmense Enk op korte termijn ontwikkeld en gerealiseerd moet worden.

Het relatief eenzijdig woningaanbod van vrijstaande en duurdere woningen vraagt om het gericht toevoegen van woningtypen voor starters en ouderen. Betaalbare kleinere woningen voor jongeren van een basiskwaliteit (denk aan studio's/ één slaapkamer appartementen) biedt jongeren de mogelijkheid om in hun dorp te blijven wonen. Naast koop gaat het ook om een uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen.

Voor ouderen is er behoefte aan woningtypen die het gat vullen tussen hun huidige vaak te grote woningen en het verpleegtehuis: multifunctionele levensloopbestendige woningen, bij voorkeur nabij voorzieningen.

Vooraf in de grotere dorpen is de vraag naar sociale huurwoningen groot (met gemiddeld 150-200 reacties per woning). Daar ligt een opgave in het realiseren van betaalbare en kleine sociale huurwoningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Zo kan er ingespeeld worden op de vraag van éénoudergezinnen, één- en twee persoons huishoudens, starters en senioren.

### Inzet in de kleine dorpen en kernen

In de kleinere dorpen en kernen Lettele, Okkenbroek en Loo ligt het accent in de opgave net anders. De aantrekkingskracht daar is de kleinschaligheid, de rust, ruimte en de nabijheid van de natuur, de relatief grote tuinen. Voor winkels moet men, behalve in Lettele, buiten het dorp zijn: in de grotere dorpen of in de stad. Wonen in een dorp betekent dat mensen elkaar kennen en bereid zijn om zich in te zetten voor het dorp waar de meeste voorzieningen draaien op vrijwilligers.

De basisschool vormt het hart van het dorp, het is een basis voor veel voorzieningen (vrijtijds- en sportvoorzieningen) én voor de vrijwilligers die nodig zijn om die voorzieningen draaiend te houden. Het behouden van de basisschool, ook op de lange termijn, heeft dan ook de hoogste prioriteit in alle dorpen.



We willen ervoor zorgen dat jongeren en jonge gezinnen die in hun dorp willen blijven wonen de mogelijkheid daarvoor krijgen. Als er namelijk niet op het juiste moment een passende woning voor hun beschikbaar is wijken zij uit naar andere plaatsen en gaan zich daar vestigen. De kans dat ze daarna nog terugkomen is klein.

Er is nieuwbouw nodig als aanvulling op het aanbod in de bestaande woningvoorraad. De bestaande woningvoorraad is vaak te duur voor jongeren en startende gezinnen. Bovendien komen deze woningen, als ze wel geschikt zijn, maar heel beperkt vrij voor een nieuwe bewoner. Dit gebrek aan doorstroming maakt het lastig voor jongeren om een betaalbare woning te vinden. Aandachtspunt is dat de betaalbare woningen ook in de toekomst voor nieuwe starters beschikbaar blijven.

Het aanbod sociale huurwoningen is in de kleine kernen voldoende op peil en er is geen ambitie om het aandeel uit te breiden. De vraag naar betaalbaar wonen is vooral gericht op de koop.

Bouwen voor de doorstroming voor ouderen werkt hier niet. Als ouderen niet langer thuis kunnen blijven wonen, verlaten ze het dorp en verhuizen ze naar bijvoorbeeld Bathmen met meer voorzieningen en waar ze met de ondersteuning van bijvoorbeeld het Dijkhuis kunnen wonen.

In Lettele wil men oudere inwoners wel graag de mogelijkheid geven om in hun eigen dorp te blijven wonen als ze naar een verzorg- of verpleeghuis moeten. Door de relatief beperkte omvang van de vraag in Lettele en de moeite die zorginstellingen hebben om kleine verpleeghuizen rendabel te exploiteren is deze ontwikkeling niet vanzelfsprekend.

Wat betreft de omvang van de groeiambitie zetten we in Okkenbroek en Loo met de nieuwbouw in op het gericht bedienen van de lokale vraag. In Lettele is het de inzet om naast de lokale vraag ook in te zetten op extra groei van buiten. Dat kan de gezinsverdunding compenseren én extra inwoners van buiten trekken om de vitaliteit op peil te houden.

<b>Samenvatting uit de gesprekken: Opgaven en groeiambitie</b>						
	<b>Bathmen</b>	<b>Schalkhaar</b>	<b>Diepenveen</b>	<b>Lettele</b>	<b>Okkenbroek</b>	<b>Loo</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We zetten in op het realiseren van woningtypen die nu nog niet of onvoldoende in de dorpen aanwezig zijn. Het gaat vooral om betaalbare woonruimte voor jongeren en startende gezinnen. We borgen daarbij zoveel mogelijk dat deze woningen ook op termijn voor de bedoelde doelgroepen beschikbaar en betaalbaar blijven.</li> <li>Voor de kleine kernen en dorpen zetten we in op vraag-gestuurd bouwen: woningbouw moet goed aansluiten op de woningvraag van de inwoners. De woningvraag brengen we samen met de bewoners van de dorpen in beeld.</li> <li>Ook het aanbod in de bestaande voorraad moeten we in de gaten houden om te voorkomen dat er te veel woningen tegelijk op de markt komen en zo leegstand ontstaat.</li> </ul>						
<b>Jongeren en starters behouden</b>	++	+	++	++	++	++
<b>Ouderen geschikte woningen</b>	++	++	++	+	-	-(?)
<b>Aantrekken inwoners van buiten*</b>	<i>Een nieuwe woonwijk met ruim en groen wonen. Goede ontsluiting en mogelijk een treinstation.</i>	<i>Niet gericht op sturen.</i>	<i>Niet gericht op sturen.</i>	<i>Extra woningen voor: opvangen extra groei van buiten om de voorzieningen op peil te houden.</i>	<i>Niet gericht op sturen. Gebeurt in de bestaande woningen en nieuwbouw op erven in het buitengebied.</i>	<i>Niet gericht op sturen. Gebeurt in de bestaande woningen en nieuwbouw op erven in het buitengebied.</i>
<small>*wordt onderdeel van strategie van de gehele gemeente.</small>						
<b>Omvang extra groeiambitie</b>	<i>Op korte termijn extra bouwen. Als richtinggevend aantal wordt een groei naar 1.000 á 1.500 extra inwoners in 2035 genoemd.</i>	<i>Kansen voor inbreiding benutten en sportvoorziening en benutten. De wegen- infrastructuur is een beperkende factor.</i>	<i>Als aanvulling op de huidige woningbouwlocaties 40 tot 60 woningen op vrijkomende locaties binnen de kern.</i>	<i>130 woningen in en bij de kern en 20 in het buitengebied tot 2030. Tenminste 40 daarvan zijn om extra inwoners te trekken.</i>	<i>Gericht nieuwbouw voor jongeren en jonge gezinnen bouwen zodat zij niet hoeven weg te trekken.</i>	<i>Gericht nieuwbouw van 30 tot 50 woningen in de kern Loo voor jongeren en jonge gezinnen zodat zij niet hoeven weg te trekken.</i>

## **We sturen het nieuwbouwaanbod zodat dit aansluit op de specifieke lokale woningvraag**

### Randvoorwaarden bij nieuwbouw in de grote dorpen

Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij onze ambities stellen we in de grotere dorpen randvoorwaarden aan de type woningen en de prijscategorieën. Bij herontwikkeling in de centra en nabij voorzieningen stellen we eisen aan de toegankelijkheid, zodat deze geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast zal een deel van het nieuwbouwaanbod betaalbaar moeten zijn voor jongeren en (jonge) gezinnen op de woningmarkt. Wat de grens van betaalbaar is moet nog met de dorpen ingevuld worden. Om de woningen marktconform en ook op termijn betaalbaar te houden voor jongeren zal dat kunnen door kleinere woningen te bouwen. Ook willen we in bestemmingsplannen en uitgiftevoorwaarden ruimte bieden aan specifieke groepen (zoals jongeren of 55+ers) om via collectief particulier opdrachtgeverschap hun woonwens te realiseren.

### Maatwerk in de kleine dorpen en kernen

De aanpak in de kleinere dorpen en kernen vraagt meer maatwerk. Daar moeten we goed in beeld hebben waaraan behoefte is. De gemeenschap speelt een belangrijke rol bij het in beeld brengen van de lokale behoefte zodat er speciaal voor deze huishoudens gebouwd kan worden. Door voor meerdere geïnteresseerden tegelijk te bouwen is het mogelijk om een project met betaalbare woningen van de grond te krijgen.

De nieuwe woningen moeten vooral in de kernen zelf gerealiseerd worden. Woningbouw op de erven in het buitengebied is beperkt in omvang. Woningen zitten daar nu veelal in het duurdere segment, maar daar liggen wel kansen om (onder voorwaarden) meerdere kleine woningen op een erf toe te staan.

Het is belangrijk dat de nieuwbouw geleidelijk op de markt komt. Bij een te snelle groei loop je het risico dat er veel nieuwkomers van buiten komen die niet geabsorbeerd worden in het dorp. Of kwalijker nog, dat er niet genoeg geïnteresseerden zijn en een project niet van de grond komen. Ook het aanbod in de bestaande voorraad moeten we in de gaten houden om te voorkomen dat er te veel woningen tegelijk op de markt komen en zo leegstand ontstaat. Dat kan gebeuren op het moment dat de woningen van de grote groep ouderen vrijkomt voor nieuwe bewoners en er tegelijkertijd een nieuwbouwproject wordt gerealiseerd.

7

## **De methodiek om op het nieuwbouwaanbod te sturen gaan we uitwerken**

### Eisen stellen aan de nieuwbouw in de grote dorpen

In de grotere dorpen gaan we op basis van de input van de gesprekken richtlijnen formuleren over het woningaanbod waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst. Als gemeente hanteren we dit kader én de Omgevingsvisie als uitgangspunt om te bepalen onder welke voorwaarden een initiatiefnemer een omgevingsvergunning kan krijgen.

### Lokale regie op de nieuwbouw in de kleine dorpen

Voor de kleine dorpen en kernen gaan we werken met een methodiek waarbij we de regie meer bij de lokale gemeenschap leggen en deze als gemeente faciliteren. Met de traditionele projectontwikkeling, waarbij pas na de ontwikkeling van een plan bewoners worden geworven, kan niet altijd voldoende ingespeeld worden op de specifieke lokale woningvraag.

Op de kleine lokale woningmarkt gaat het om het juiste maatwerk op het juiste moment: je moet bijna tot op het niveau van personen weten waaraan behoefte is. Het vraagt ook om organisatiekracht van het dorp zelf. Om te zorgen dat er op tijd voor de lokale behoefte gebouwd kan worden, moet de ruimte voor woningbouw juridisch op tijd geregeld worden. Op deze manier helpt de gemeente voorkomen dat woningen te laat beschikbaar komen voor de lokale woningvragers en zij alsnog vertrekken.

### **De ambitie voor extra groei nemen we mee in de strategie op gemeentelijk niveau**

De kernen Bathmen en Lettele hebben de wens om duidelijk meer te bouwen dan wat er voor de lokale behoefte nodig is. In Bathmen wil men echt een schaa sprong in omvang maken en in Lettele wil men een plus op de autonome groei om de vitaliteit in het dorp te vergroten.

Met name voor Bathmen moeten we dat doen als onderdeel van de groeiopgave van de gehele gemeente Deventer. De groeiambitie van Bathmen heeft door de omvang ervan en de ligging nabij Deventer een mooie wisselwerking op de opgave in de stad Deventer. Die moeten we in samenhang bekijken en gericht inzetten.

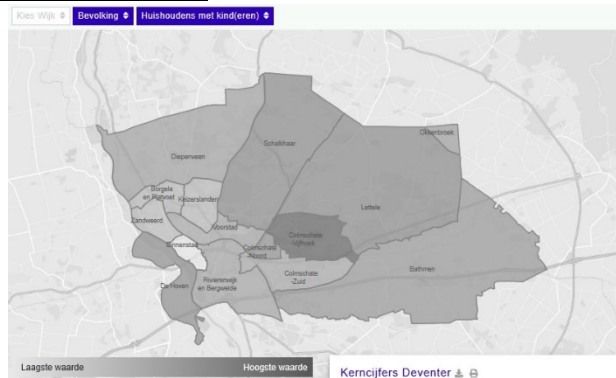
Het gaat niet alleen om de omvang van de groei, maar ook om de doelgroepen waarop we ons richten. Welke type huishoudens hebben we nodig voor de vitaliteit van de stad en dorpen? Voor welke groepen van buiten is het ruim en groene wonen aantrekkelijk? Daarin zit een spanning want de grootste aantrekkingskracht op bewoners van buiten de gemeente is gericht op het stedelijk woonmilieu. Uit het gesprek met de makelaars blijkt dat vestigers van buiten de gemeente minder interesse hebben voor nieuwere woonwijken bij de stad zoals de Vijfhoek en in de dorpen om de stad heen. Uit de inschrijvingen voor de nieuwbouw in de Bathmense Enk III blijkt al wel dat er erg veel belangstelling is (van vooral lokale woningzoekenden).

# Kansen en risico's bij de ambities

## Kansen en risico's bij het inspelen op de lokale woningvraag

### Kans: huishoudens met kinderen leveren de nieuwe woningvragers

De dorpen hebben een groot potentieel aan jongeren: op de Vijfhoek na is het aandeel huishoudens met kinderen in de dorpen het hoogst. Die kinderen zullen in de komende jaren voor een deel lokaal op zoek gaan naar een woning. Sommigen daarvan vertrekken eerst naar een stad voor een studie en willen in een volgende levensfase weer terug naar hun dorp, maar een groot deel van de jongeren gaat niet studeren of op kamers. Die zijn gehecht aan het dorp of de omgeving waar ze zijn opgegroeid, hebben werk in de buurt, zijn actief in het verenigingsleven en willen graag in het eigen dorp een zelfstandig leven opbouwen. Met een passend nieuwbouwaanbod (naast het aanbod in de bestaande woningvoorraad) zal die groep in het dorp blijven wonen.



Hoe groot die lokale woningvraag is verschilt per kern. Die is natuurlijk afhankelijk van het aantal inwoners van de kern en hoeveel jongeren op zoek gaan naar een woning in hun dorp.

### Kans: lokaal netwerk dat de woningvraag in beeld heeft

We zetten in op de bouw van woningen voor jongeren die in hun dorp willen blijven wonen. Op de kleine lokale woningmarkt is het dan belangrijk om goed in beeld te hebben wie er opzoek zijn naar een woning, zodat je als gemeente op het juiste moment op de woningvraag van lokale jongeren kunt inspelen met een nieuwbouwproject. Daarvoor is de betrokkenheid van jongeren onmisbaar. Ze zijn bereid te investeren in het dorp. Ze hebben vaak ook creatieve ideeën om met elkaar te werken aan de verbetering van de leefbaarheid.

In al onze dorpen die die betrokkenheid duidelijk merkbaar. In ieder dorp wordt daar op een eigen manier vorm aan gegeven.

9

## Kansen en risico's bij de inzet op extra groei door vestigers van buiten

### Kans: de stad Deventer en de dorpen liggen gunstig en hebben sterke troeven in handen

Onze gemeente heeft door haar ligging de potentie om te groeien. Als stepping stone tussen het westen en het oosten van het land en de ligging langs de A1 en de treinverbinding oost-west en noord-zuid is onze gemeente een interessante vestigingsplaats voor inwoners van buiten. Ook de dorpen en kernen profiteren hier, in verschillende mate, van. Die aantrekkingskracht is het sterkste voor Bathmen (langs de A1) gevolgd door Schalkhaar en Diepenveen. Verder van de A1 en het station neemt dit voordeel wat af, wat vooral in Okkenbroek en mindere mate in Lettele merkbaar zal zijn.

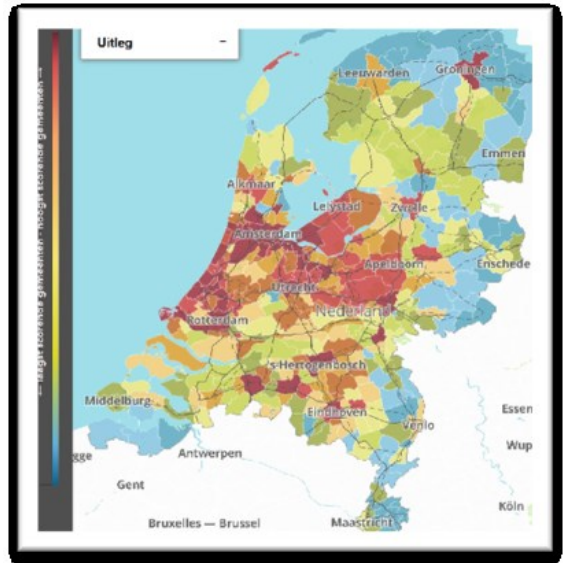
### Kans: Charmante dorpen in een gevarieerd landschap

Het Sallandse landschap is mooi. De houtwallen en singels, heggen en hagen, landgoederen en bosgebieden vormen samen met andere landschapselementen het fraaie Sallandse landschap. Het wonen kenmerkt zich door de kleinschaligheid, de rust, ruimte en de nabijheid van de natuur, de relatief grote tuinen en de sociale cohesie.

Kans: de stad Deventer heeft een groeipotentie om daarmee vitaal te blijven

Voor de dorpen helpt een aantrekkelijke stad (positief imago/ gezellige binnenstad/ stedelijke voorzieningen/ werkgelegenheid) in de nabijheid om bewoners van buiten aan te trekken. Naast de voorzieningen in het dorp ben je immers ook aangewezen op stedelijke voorzieningen.

De groeiambitie van de stad Deventer kan door het aanbieden van specifieke dorpse woonmilieus ook deels landen in de dorpen. Daarmee wordt de diversiteit van woonmilieus en de aantrekkelijkheid van de gehele gemeente groter en de leefbaarheid in de kernen versterkt.



Risico: De bevolkingsgroei concentreert zich in de steden

Van de verwachte groei van de Nederlandse bevolking (bijna 950 duizend tussen 2015 en 2030) zal bijna driekwart plaatsvinden in de grotere steden. De groei buiten de (grote) steden vlakt af. Die teruggang is het sterkst te zien in het landelijk gebied en de dorpen buiten de Randstad.

In de dorpen aan de oostkant van de gemeente is de potentiële bevolkingsgroei lager dan de dorpen die dicht tegen de stad Deventer aan liggen. Het is daarom zaak goed te bezien welke groei in de dorpen haalbaar en reëel is.

Risico: Op korte afstand liggen andere plaatsen die ook sterke troeven in handen hebben

Voor vestigers vanuit de randstad ligt het aanbod in de dorpen rondom Apeldoorn (dat zich profileert als 'gezinsstad') dichterbij. Dat geldt ook voor Twello, gunstig gelegen bij de snelwegen en het spoor. Het is daarom zaak bij nieuwbouw aan te sluiten bij de kwaliteiten van het eigen dorp.

10

## De opbrengst van de gesprekken per dorp

In de volgende hoofdstukken is de opbrengst van het gesprek per dorp opgenomen. Naast de ambities uit de dorpen hebben we in deze notitie per dorp opgenomen welke aandachtspunten en dilemma's aanwezig zijn op basis van het huidige beleid en risico's op de woningmarkt. Die aandachtspunten zullen we meenemen bij de uitwerking per dorp.

# Bathmen

## Wat wil men in Bathmen?

Op maandag 24 februari hebben we gesproken met 12 vertegenwoordigers uit Bathmen. Van de Belangenvereniging Bathmen, de Werkgroep Bathmen 2035, basisscholen, sportverenigingen (ABS), plattelandsjongeren en woonzorginstelling. De ondernemers waren niet vertegenwoordigd.

Het was te merken dat men in Bathmen zelf al begonnen is met het maken van een visie op de toekomst, het wonen en de voorzieningen (Bathmen 2035). Tijdens de avond was er al snel een behoorlijk eensluidend beeld. Het dorp gaat zelf verder aan de slag om een dorpsvisie te maken.

In het gesprek kwam naar voren dat Bathmen een duidelijke groeiambitie heeft die men op korte termijn wil invullen. Versnelling van de groei is de komende jaren essentieel om het dorp bruisend te houden met voldoende draagvlak voor het behouden en versterken van de voorzieningen, de verenigingen en het levendige centrum.

Wat betreft de orde van grootte wil men (inclusief het buitengebied) geleidelijk groeien naar zo'n 7.000 tot 7.500 inwoners. Dat zijn ruim 1.000 inwoners meer dan nu en een groei die ruim het dubbele is van de bevolkingsgroei die nu geprognosticeerd is voor het dorp Bathmen. De genoemde aantallen zijn geen doel op zich. Daarom moet de komende jaren gemonitord worden wat er nodig is om het dorp vitaal te houden.

Die groeiambitie is duidelijk hoger dan de autonome groei en daarvoor zullen dan ook huishoudens van buiten Bathmen moeten komen. Die extra groei is haalbaar door de kwaliteit van het wonen in Bathmen: rust, ruimte en groen in en om de woongebieden, gunstige, goed ontsloten ligging langs de A1 en de voorzieningen die Bathmen te bieden heeft.

Het realiseren van een treinstation is een belangrijke ambitie voor Bathmen. De ambitie moet ook op de agenda van andere overheden komen. Het station is ondersteunend aan de bevolkingsgroei, maar niet bepalend daarvoor.

Door het relatief eenzijdig woningaanbod van vrijstaande en duurdere woningen in Bathmen is er onvoldoende geschikt woningaanbod voor starters en ouderen. In het woningbouwprogramma moet daar actief op gestuurd worden. Voor jongeren gaat het om betaalbare kleinere woningen van een basiskwaliteit (denk aan studio's/ één slaapkamer appartementen), ze hebben nu onvoldoende mogelijkheden om in hun dorp te blijven wonen. Door te kiezen voor een basiskwaliteit zullen jongeren op een gegeven moment doorverhuizen en komen de woningen weer vrij voor nieuwe jongeren. Naast koop gaat het ook om (sociale) huurwoningen voor jongeren.

Voor ouderen is er behoefte aan woningtypen die het gat vullen tussen hun huidige vaak te grote woningen en het verpleegtehuis: multifunctionele levensloopbestendige woningen, bij voorkeur in het centrum van Bathmen nabij voorzieningen.

Bathmen in Cijfers		
<b>Ligging</b>	10 km naar centrum Deventer	15 minuten met de auto
<b>Omvang kern Bathmen</b>	1.864 woningen	684 huishoudens met kinderen
	4.454 inwoners	1.097 huishoudens zonder kinderen
<b>Omvang inclusief buitengebied</b>	2.405 woningen	
	5.802 inwoners	
<b>Groei 2010-2019</b>	Huishoudensgroei +1,3%	Groei woningvoorraad + 2,6%
<b>Woningvoorraad</b>	Meeste woningen zijn uit de bouwperiode 1960-1989 (58%)	15% sociale huurwoningen 22% WOZ tot € 200.000
<b>Bevolkingsopbouw</b>	39% huishoudens met kinderen	26% 65+ers (na Diepenveen het hoogste aandeel)
<b>Voorzieningen</b>	1 Supermarkt, 3 Basisscholen, winkels voor overige boodschappen, 2 Huisartspraktijken, Apotheek, Fysiotherapeut, Tandartspraktijk en Sportpark	

<b>Wensen van Bathmen</b>		
<b>Doelstellingen</b>	Behouden en versterken van de leefbaarheid: met het levendige centrum met verschillende voorzieningen, het rustige wonen en uitgebreid verenigingsleven.	
	<b>Doel</b>	<b>Hoe</b>
<b>Onze Ambities</b>	Benut de groeipotentie.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Woonkwaliteit met rust, ruimte en groen in en om de woongebieden</li> <li>2) Een dorp met een levendig centrum en basisvoorzieningen.</li> <li>3) Gunstig gelegen langs de A1 en op korte afstand van de stedelijke voorzieningen van Deventer.</li> <li>4) Wens (geen noodzaak) is een NS-station</li> </ol>
	Een breder aanbod van woningtypen.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Uitbreiding aanbod (gelijkvloerse) etagewoningen.</li> <li>2) Uitbreiden van het aanbod betaalbare woonruimte.</li> </ol>
	Zet in op de groei naar 7.000 inwoners in de komende 10 tot 15 jaar.	Nieuwe woonwijken bouwen om die groei te kunnen realiseren.
<b>Doelgroepen</b>	Voor jongeren: goedkope kleine woonruimte	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Woningen met een basiskwaliteit (studio's) waardoor ze na verloop van tijd weer beschikbaar komen voor een volgende generatie jongeren.</li> <li>2) Als het kan in of nabij het centrum (gemengd dorpsmilieu) anders erbuiten</li> </ol>
	Gezinnen van buiten trekken	Extra nieuwbouwlocaties aan de rand van de kern
	Voor ouderen: gelijkvloerse woningen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Het liefst bij voorzieningen in of nabij het centrum, anders erbuiten</li> <li>2) Geclusterd, zodat ouderen zorg kunnen inkopen en elkaar kunnen ondersteunen</li> </ol>
<b>Woningopgave</b>	Nieuwe woonwijken	Voorbereiding van nieuwbouwwijk na Bathmense Enk III zodat het bouwaanbod de komende jaren continu blijft.
	(Vrijkomende) locaties binnen de kern	Bij bouwplannen voorwaarden stellen aan woningtypen op het volgende woningbouwprogramma: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Betaalbare woningen voor jongeren,</li> <li>2) Gelijkvloerse levensloopgeschikte woningen,</li> <li>3) Een mix van meer generaties.</li> </ol> Onderzoek kansen om functies vanuit het centrum te verplaatsen naar de rand van de kern.
	Opsplitsen van grote panden	Voor woonruimte voor jongeren
	Regie op het woningbouwprogramma	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Gemeente stuurt actief op het te realiseren woningbouwprogramma: vooral op de doelgroep jongeren en ouderen.</li> <li>2) Woningbehoefte in beeld laten brengen door vertegenwoordigers Bathmen.</li> <li>3) Bij belangstelling in eigen beheer bouwen (en CPO) mogelijk maken.</li> <li>4) Soepele parkeernormen in het centrum</li> </ol>



## Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwopgave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	In het dorp wordt gewerkt aan een visie op Bathmen 2035. Een belangrijk deel van de wensen was opgehaald tijdens een goed bezocht debatavond over wonen in Bathmen.
Omgevingsvisie	In basis sluiten de wensen aan op de Omgevingsvisie: maar er wordt nu wel veel meer ruimte gevraagd voor extra woningbouw buiten de bebouwde kom.
Realiteit groeiambitie	Het aanbod van nieuwbouw was de afgelopen tien jaar in Bathmen zeer beperkt. Dat komt mede door de vertraging bij de ontwikkeling van de Bathmense Enk fase 3. Er lijkt ruimte voor een inhaalslag om te voorzien in de vraag uit het dorp. Daarnaast is Bathmen ook voor vestigers van buiten interessant omdat het direct langs de A1 ligt, goede basisvoorzieningen kent en vlak bij de stedelijke voorzieningen van de stad Deventer ligt. In de jaren '70 heeft Bathmen een groeisput kunnen maken als forenzen plaats.
Ruimte voor groeiambitie	Ruimte voor nieuwbouw in de kern zelf is zeer beperkt. In het centrum worden een aantal gebouwen herontwikkeld naar woningen. De mogelijkheden voor meer van dergelijke herontwikkeling lijken beperkt. Om de groeiambitie waar te kunnen maken is er een flinke uitleglocatie nodig: de mogelijkheden voor een goede ruimtelijke inpassing bepalen de mogelijke omvang.
Inzet gemeente	<b>Naast een programma voor de (inhaalslag) in de lokale vraag is Bathmen geschikt om een deel van de extra groeiambitie van de gemeente te realiseren.</b>

# Diepenveen

## Wat wil men in Diepenveen?

Op dinsdag 3 maart hebben we met acht vertegenwoordigers uit Diepenveen gesproken. Van het Dorpsplatform Diepenveen, het Kulturhus, Netwerk Diepenveen, Diepenveen van boven en de basisschool (telefonisch).

Het gesprek werd gebruikt om met de aanwezigen de koers voor woningbouw in Diepenveen te verkennen want op dit moment is er geen actieve werkgroep die zich bezighoudt met de woonopgaven in Diepenveen.

Uitgangspunt is het behouden van het dorpse karakter van Diepenveen met veel groen, lage bebouwing en een groene barrière naar de stad. Aantrekkelijk aan Diepenveen is dat het een aantal basisvoorzieningen heeft en daarnaast op een korte afstand alle voorzieningen van de stad heeft.

Diepenveen heeft nu en in de komende jaren voldoende draagvlak voor het behoud van de belangrijkste voorzieningen. Ook de bouw van Steenbrugge heeft bijgedragen aan dat draagvlak, met name voor de basisschool. De kwaliteit van het voorzieningenaanbod in het centrum kan wel een impuls gebruiken door voorzieningen beter te clusteren en een levendig dorpsplein te creëren.

De opgave ligt in het creëren van een betere balans tussen jong en oud en alle inkomensgroepen. Daarvoor moeten kansen voor woningbouw in de kern benut worden voor nieuwbouw van kleinere levensloopbestendige woningen en goedkope woningen. Dit kan door op sommige plekken te verdichten, woningsplitsing en bijvoorbeeld twee laags appartementen te bouwen (zoals in de Draaiomsbuurt). Het is wenselijk om woningen te realiseren die voor ouderen het gat vullen tussen het zelfstandig wonen en het verpleegtehuis. Die behoefte is al gebleken uit eerdere enquêtes in het dorp.

In totaal werd ingeschat dat het gaat om twee tot drie keer een inbreidingslocatie met ongeveer 20 kleinere woningen in de kern, als aanvulling op het huidige woningbouwprogramma dat vooral uit dure woningen in Eikendal bestaat.

Naast de hierboven geformuleerde ambitie had één deelnemer het standpunt dat Diepenveen moet inzetten op een grotere groeiambitie. Ter versterking van het draagvlak van de voorzieningen en om een grote mix in woningaanbod te kunnen realiseren. Daarvoor zou een nieuwe uitleglocatie nabij het centrum van Diepenveen wenselijk zijn. Dit werd niet breed herkend want het behoud van de dorpse schaal en karakter werd belangrijker gevonden.

Diepenveen in Cijfers		
<b>Ligging</b>	4 km van het centrum van Deventer	9 minuten met de auto
<b>Omvang</b>	2.030 woningen 4.719 inwoners	679 huishoudens met kinderen 1275 huishoudens zonder kinderen
<b>Groei 2010-2019</b>	Groei woningvoorraad + 7,1 %	Huishoudensgroei +6,9%
<b>Woningvoorraad</b>	Meeste woningen van 1960-'74 (28%) verder spreiding over alle perioden.	19% Sociale huurwoningen 20% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
<b>Bevolkingsopbouw</b>	36% huishoudens met kinderen (samen met Okkenbroek het laagste aandeel van alle dorpen)	29% 65+ers (het hoogste aandeel van alle dorpen)
<b>Voorzieningen</b>	1 Supermarkt, 2 Basisscholen, 3 Winkels overige boodschappen, 2 Huisartsen, 1 Apotheek, 1 Tandarts, 1 Fysiotherapeut, 1 Sportpark en 2 Gymzalen	

<b>Wensen van Diepenveen</b>		
<b>Doelstellingen</b>	Diepenveen heeft nu en in de komende jaren voldoende draagvlak voor het behoud van de belangrijkste voorzieningen. De opgave ligt in het creëren van een betere balans tussen jong en oud en alle inkomensgroepen.	
	<b>Doel</b>	<b>Hoe</b>
<b>Onze Ambities</b>	Behouden van het dorps karakter met veel groen.	Geen nieuwe woningbouwlocaties maar benut vrijkomende locaties in de kern voor woningbouw.
	Creëren van een betere balans tussen jong en oud en alle inkomensgroepen	Benut locaties in de kern voor nieuwbouw van kleinere levensloopbestendige en goedkope woningen.
	Het voorzieningenaanbod kan nog versterkt worden.	Clusteren van voorzieningen aan de Dorpsstraat en een levendig dorpsplein creëren als prettig verblijfsgebied.
<b>Doelgroepen</b>	Vul voor ouderen het gat tussen zelfstandig wonen en het verpleegtehuis	Bouw (voor 80+ers) multifunctionele levensloopbestendige woningen, bij voorkeur bij voorzieningen.
	Bouw specifiek voor lokale jongeren/starters.	Bouw een project starterswoningen. Mogelijk op wat langere termijn want op dit moment gaan veel jongeren uit Diepenveen naar Steenbrugge (en blijven vandaaruit gericht zijn op voorzieningen in Diepenveen).
	Betere balans naar inkomensgroepen.	Bouw betaalbare woningen aan de onderkant van de woningmarkt (tot €300.000) als aanvulling op het huidige woningbouwprogramma met veel dure woningen in Eikendal.
	Huishoudens van buiten vragen geen extra inzet.	Diepenveen is door de kwaliteit van wonen voldoende in trek. Ook bij gezinnen vanuit de randstad (dat blijkt uit de instroom van nieuwe leerlingen op de basisschool).
<b>Woningopgave</b>	Zoek naar kansen voor woningbouw in de kern, liefst nabij voorzieningen	1) Benut vrijkomende locaties in de kern. 2) Op enkele plekken verdichten, woningsplitsing en bijvoorbeeld twee laags appartementen te bouwen.
	Een kleine uitbereiding op het huidige woningbouwprogramma.	Twee tot drie keer een inbreidingslocatie in de kern bouwen van ongeveer 20 kleinere woningen.
	Stuur op een gedifferentieerd woningaanbod in de nieuwbouw	1) Stel bij nieuwe woningbouwprojecten aan ontwikkelaars de eis dat een deel van de woningen in de betaalbare categorie valt én geschikt is voor ouderen (multifunctioneel/ levensloopbestendig). 2) Betrek De Marken bij deze opgaven.

## Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwpogave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	Er is dit moment geen actieve werkgroep in Diepenveen die zich bezighoudt met de woonopgave. Het verhaal dat we in het gesprek hebben opgehaald sluit aan bij wat we in de Omgevingsvisie hebben opgeschreven. Het idee om in te zetten op extra groei met nieuwe uitbreidingswijk was in het gesprek een minderheidsstandpunt.
Wat zegt de Omgevingsvisie	“Nieuwbouw is vooral binnen de bebouwde kom mogelijk. Kleine, relatief goedkope woningen voor starters en/of ouderen zullen zorgen voor meer diversiteit in de bevolkingssamenstelling. Ook bij het verbouwen van bestaande gebouwen zijn starters en ouderen een kansrijke doelgroep. In delen van Diepenveen biedt het ‘boswonen’ een exclusief aanbod dat van toegevoegde waarde is op het aanbod in de hele gemeente.”
Realiteit groeiambitie	De ambitie sluit aan bij het huidige beleid uit de Omgevingsvisie en daarvoor zijn al een aantal locaties binnen Diepenveen in beeld (116 nieuwbouwwoningen 2019-2026)
Ruimte voor groeiambitie	Om de (beperkte) behoefte aan extra nieuwbouwlocaties in de kern in te vullen zullen we mee moeten weken aan de her invulling van vrijkomende locaties met woningbouw, bij voorkeur in of bij het centrum.
Inzet gemeente	<b>De in het gesprek geformuleerde ambitie sluit goed aan bij wat we in de Omgevingsvisie hebben opgenomen. Daarbij moet er wel op gestuurd worden dat (extra) vrijkomende locaties in de kern benut worden voor betaalbare woningen.</b>

# Lettele

## Wat wil men in Lettele?

Op maandag 3 maart hebben we met tien vertegenwoordigers uit Lettele gesproken van Plaatselijk Belang Lettele, de Wooncommissie Plaatselijk Belang Lettele en de Sportverenigingen Lettele. De Wooncommissie presenteerde de uitkomsten van hun enquête over de woonbehoefte in Lettele. Op basis daarvan is men bezig met het Masterplan Lettele 2030. Dit vormde de basis voor het gesprek.

De school vormt het hart voor het dorp. De is een belangrijke bron van alle vrijwilligers die nodig zijn om de voorzieningen overeind te houden. De woningbouw moet een bijdrage leveren aan het behouden en aantrekken van gezinnen met kinderen. Naast gezinnen zou er gefaseerd voor lokale jongeren gebouwd moeten worden zodat die in Lettele kunnen blijven wonen. Daarnaast is er de wens om een woonzorgvoorziening te realiseren waarin ouderen met wat ondersteuning in Lettele kunnen blijven wonen. Ook in het buitengebied moet er ruimte zijn voor groei, aangezien ook bewoners in het grote buitengebied een bijdrage leveren aan de voorzieningen in Lettele.

De aantrekkingskracht van Lettele is de kleinschaligheid, de bereidheid van bewoners om zich in te zetten, de ruimte rondom de woningen, grote kavels én de nabijheid van Bathmen én Deventer met alle voorzieningen. Met die kwaliteiten kan je ook mensen van buiten aantrekken. Lettele zet in op gefaseerde woningbouw voor de lokale woningvraag én een extra groei door te bouwen voor inwoners van buiten Lettele. Daarmee kan de huishoudensverdunding opgevangen worden zodat er voldoende inwoners blijven om de voorzieningen op peil te houden. Mensen van buiten zijn welkom want zij zorgen ook voor nieuwe dynamiek.

Het is wenselijk om gedifferentieerd te bouwen (appartementen, eengezinswoningen en bouwkavels) en gefaseerd in de tijd. Daarmee kan ervoor gezorgd worden dat de lokale jeugd en jonge gezinnen een woning kunnen kopen als zij toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière. De komende tien jaar zou het moeten gaan om 13 woningen per jaar in Lettele, naast de woningen die op de erven in het buitengebied komen.

De afgelopen jaren is gefaseerd gebouwd in Lettele (Kapelweide), maar nu alle woningen daar gebouwd zijn moet snel werk worden gemaakt van nieuwe locaties om te kunnen blijven bouwen. Men wil op korte termijn starten met potentiële locaties die binnen de bebouwde kom zijn geïnventariseerd en die passen binnen de Omgevingsvisie. Voor het vervolg zijn locaties daarnaast nog extra locaties nodig net buiten de bebouwde kom.

Men werkt aan een integraal masterplan. Daarin wordt naast de woningbouwlocaties ook een relatie gelegd met de plannen voor de nieuwbouw van de school, toekomst van de sporthal en vernieuwing van sportvelden. Die ontwikkelingen moeten in relatie met elkaar worden opgepakt zodat de opbrengsten van woningbouw gebruikt kunnen worden voor de financiering van andere projecten.

Om regie te kunnen hebben op het woningbouwprogramma is een grondpositie nodig en zijn is het dorp afhankelijk van de eigenaren van de gronden. Dat wordt nog uitgewerkt en kan in eigen beheer, door ontwikkelaars of met een rol voor de gemeente.

Lettele in Cijfers		
<b>Ligging</b>	10 km naar centrum Deventer 4 km naar Bathmen	17 minuten met de auto 6 minuten met de auto
<b>Omvang</b>	643 woningen 1.693 inwoners	270 huishoudens met kinderen 344 huishoudens zonder kinderen
<b>Groei 2010-2019</b>	Groei woningvoorraad + 24,1 %	Huishoudensgroei + 17,2 %
<b>Woningvoorraad</b>	Meeste woningen van voor 1945 (32%) daarna gevolgd door na 2004 en '75-'90 (beide 17%).	7,5% sociale huurwoningen 22% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
<b>Bevolkingsopbouw</b>	Het hoogste aandeel huishoudens met kinderen van alle kernen (43%)	
<b>Voorzieningen</b>	1 Supermarkt, 1 Basisschool, 2 Winkels overige boodschappen, 1 Fysiotherapeut, 1 Sportpark en 1 Gymzaal	

<b>Wensen van Lettele</b>		
<b>Doelstellingen</b>	Voor het behoud van de leefbaarheid voor de langere termijn (de school en de vrijwilligers voor de dorpsvoorzieningen) moeten jongeren en gezinnen in Lettele behouden blijven én de aantrekkingskracht worden benutten om ook inwoners van buiten te trekken. Daarvoor is een geleidelijke uitbreiding van het woningaanbod noodzakelijk.	
	<b>Doel</b>	<b>Hoe</b>
<b>Ambities</b>	Blijf gefaseerd nieuwbouwwoningen toevoegen in de komende jaren	Nu de Kapelweide volgebouwd is moeten snel werk gemaakt worden van nieuwe woningbouwlocaties. De komende jaren moeten ongeveer 13 woningen per jaar gebouwd worden, naast de ongeveer 2 woningen per jaar die op de erven in het buitengebied komen.
	Zorg voor een passend woningbouwtempo	1) Voor lokale woningzoekenden moet er regelmatig nieuwbouwaanbod zijn zodat zij een woning kunnen kopen als zij toe zijn aan de volgende stap in hun wooncarrière. 2) Groei niet te snel want dan loop je het risico dat nieuwkomers niet geabsorbeerd worden in het dorp.
	Speel in op de vraag van diverse doelgroepen en specifiek voor jongeren en jonge gezinnen	Zorg voor een gedifferentieerd nieuwbouw aanbod (appartementen, huurwoningen, koopwoningen en bouwkvavels) inclusief kleinere en betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen.
	Zet in op het versterken van de vitaliteit van de voorzieningen en vrijwilligers	Bouw meer woningen dan alleen voor de lokale woningvraag: trek extra inwoners van buiten om de gezinsverdunning te compenseren.
<b>Doelgroepen</b>	Realiseer woningen voor jongeren die in Lettele willen blijven wonen	1) Realiseer nieuwe kleine betaalbare woningen, die zijn er nu niet. 2) De enquête wijst uit dat een groot deel van de jongeren in Lettele willen blijven wonen (7 per jaar). 3) Flexwoningen zijn interessant goedkoop alternatief. 4) Huurwoningen passen minder goed omdat daar vaker mensen zonder lokale binding in komen.
	Zorg dat ouderen (ook met een zorgvraag) in Lettele kunnen blijven wonen.	1) Uit de enquête blijkt dat ouderen graag willen verhuizen naar een kleine woning in de dorpskern en zo nodig naar een verzorg-/ verpleeghuis (4 per jaar). 2) Naast geschikt wonen gaat het om de mogelijkheid om lichte zorg te krijgen. Een woonzorgvoorziening in Lettele als dependance van ouderenzorg elders.
	Trek gezinnen (van buiten) aan.	Bouw naast de lokale vraag ook voor de groei van buiten (4 per woningen per jaar).
<b>Woningopgave</b>	Woningbouw als onderdeel van een integraal Masterplan met het voorzieningenaanbod	In het Masterplan Lettele 2030 leggen we een relatie van de woningbouw met de plannen voor de nieuwbouw van de school, de sporthal en sportvelden. De opbrengsten van woningbouw kunnen dan gebruikt worden voor de financiering van de bouwkosten van andere projecten.
	Voeg de nieuwbouw gefaseerd toe.	Bepaal elke drie jaar aan welke woningtypen de meeste behoefte is. Stuur de nieuwe bouwfases daarop bij.
	Bouwlocaties zoeken om voldoende aantallen te realiseren	Benut op korte termijn de groeiomogelijkheden binnen de bebouwde kom (o.a. de schoollocatie en kerkgebouwen). Om voldoende te kunnen bouwen moeten ook woninglocaties buiten de kern ontwikkeld worden.
	Woningen toevoegen in het buitengebied	Naast de rood-voor-rood regelingen moet woningsplitsing toegestaan worden om de grote karakteristieke boerderijen van het buitengebied te behouden.

## Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwoopgave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	Er zijn diverse werkgroepen in Lettele bezig met de woningbouwoopgave en het opstellen van een Masterplan Lettele 2030. Begin 2020 is er een enquête uitgevoerd om de woningvraag in Lettele en het buitengebied in beeld te brengen.
Wat zegt de Omgevingsvisie	"Bewoners hebben veel waardering voor de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen en zetten zich daarvoor in. Die woonkwaliteit willen we bewaren. Ruimte voor ontwikkeling zien we vooral binnen de kern."
Realiteit groeiambitie	Lettele kent een groot aandeel gezinnen met kinderen dat voor autonome groei kan zorgen. Als we die groei van het aantal huishoudens van de afgelopen 10 jaar doortrekken zal een gefaseerde groei van ca 10 per jaar realistisch zijn. De ambitie van Lettele is hoger. De haalbaarheid van een woonzorgvoorziening voor ouderen lijkt beperkt, door de beperkte vraag en de moeite die zorginstellingen hebben om kleine verpleeghuizen rendabel te exploiteren.
Ruimte voor groeiambitie	De Omgevingsvisie zet vooral in op groei binnen de kern. Hoewel de verplaatsing van de basisschool extra woningbouwruimte binnen de kern geeft, zal er voor de ambitie ook buiten de kern naar nieuwbouwlocatie(s) gezocht moeten worden. Daarop is een aanpassing van de Omgevingsvisie nodig.
Inzet gemeente	<b>We zien dat er nieuwe woningbouwlocaties in Lettele nodig zijn. Als dat onvoldoende lukt binnen de kern zal er ook buiten de kern gekeken worden. De extra groei van buiten hoeft niet altijd met nieuwbouw, die kan ook een plek krijgen in de bestaande woningvoorraad.</b>



# Loo

## Wat wil men in Loo?

Op vrijdag 6 maart hebben we met 10 vertegenwoordigers uit Loo gesproken. Van het Noaborlokaal, directie en MR van de Looschool, afgevaardigden vanuit de wijkaanpak en de bewoners van de starterswoningen Loo).

Er is woningbouw in Loo nodig om jongeren en gezinnen uit Loo en het buitengebied de mogelijkheid te geven hier te kunnen blijven wonen. Dat zal eraan bijdragen dat ook op lange termijn de Looschool behouden kan worden want die vervult samen met het Noaborlokaal een belangrijke functie voor de leefbaarheid en vitaliteit. Als het om woningbouw in de kern Loo gaat is er een inhaalslag nodig. Er is, behalve het recente project van starterswoningen, al jaren niet meer gebouwd in de kern.

Die nieuwbouw moet gericht zijn op jongeren en gezinnen uit de lokale gemeenschap, zowel voor de groep die in Loo woont als die in het buitengebied woont. Er is voor deze groep te weinig aanbod van betaalbare woningen. Het idee is dat er geen seniorenwoningen gebouwd hoeven te worden, ouderen gaan naar Bathmen als zij niet langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen.

Naast wat er nu al gebouwd wordt op de erven in het buitengebied (meestal duurdere woningen, vaak voor mensen van buiten) moet er gebouwd worden in en bij de kern Loo (voor lokale starters en jonge gezinnen). De woningen die in Loo gebouwd worden voor starters en gezinswoningen moeten in de betaalbare prijsklassen vallen.

Het idee is om een aantal kleine bouwlocaties in en bij de kern Loo voor te bereiden. Die zouden vervolgens gefaseerd gebouwd moeten worden met een gemiddelde van 2 tot mogelijk 4 woningen per jaar. Om voldoende locaties te krijgen moet afgeweken kunnen worden van de lintbebouwing en ook buiten de kern gekeken worden.

Om te zorgen dat er inderdaad op tijd voor de lokale vraag gebouwd kan worden moet de ruimte voor woningbouw geregeld zijn. Op die manier voorkom je dat de woningen te laat beschikbaar komen voor de lokale woningvragers als die op zoek gaan naar een woning en daardoor alsnog uit Loo vertrekken. Van de gemeenschap vraagt het dat goed wordt geïnventariseerd wat de lokale behoefte is en welke behoefte te verwachten is. Hou daarbij wel in de gaten wanneer de woningen van 75+ers vrij gaan komen om te voorkomen dat er te veel wordt gebouwd en woningen onverkoopbaar worden.

De werkgroep "Dynamisch Wonen in Loo" heeft in april van dit jaar een woningbehoefte enquête uitgevoerd die bevestigt dat er behoefte is aan een geleidelijke groei met nieuwe woningen. Niet in één keer veel huizen bouwen, maar meer naar behoefte. Veel jongeren willen binnen nu en tien jaar graag (blijven) wonen in Loo. Het zijn betrokkenen jongeren die, als ze de kans krijgen, een betaalbare woning willen. Ook wordt veel genoemd dat er behoefte is aan verscheidenheid aan woningen. Kortom, er is behoefte aan maatwerk. Opvallend is ook dat 9 % aangeeft in een seniorenwoning te willen wonen. Hier zal meer onderzoek voor nodig zijn want tijdens het gesprek was het idee dat deze groep niet binnen Loo wil verhuizen.

20

<b>Loo in Cijfers (inclusief buitengebied)</b>		
<b>Ligging</b>	7 km naar Holten 14 km naar centrum Deventer	8 minuten met de auto 17 minuten met de auto
<b>Omvang</b>	541 woningen 1.348 inwoners	207 huishoudens met kinderen 301 huishoudens zonder kinderen
<b>Groei 2010-2019</b>	Groei woningvoorraad + 3,8%	Huishoudensgroei + 2,4 %
<b>Woningvoorraad</b>	Grootste deel voor 1945 (46%) en daarnaast de periode 1960-'74 (22%)	0% sociale huurwoningen 15% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
<b>Bevolkingsopbouw</b>	38% huishoudens met kinderen (rond het gemiddelde in alle dorpen)	26% 65+ers (samen met Bathmen en Diepenveen het hoogste aandeel in de dorpen)
<b>Voorzieningen</b>	1 basisschool	

Wensen van Loo		
<b>Doelstellingen</b>	Jongeren en jonge gezinnen uit Loo (en het buitengebied) moeten de mogelijkheid krijgen om in Loo te kunnen blijven wonen. Dat draagt eraan bij dat de Looschool ook op lange termijn behouden kan blijven want deze vervult samen met het Noaborlokaal een belangrijke functie voor de leefbaarheid en vitaliteit in Loo.	
	<b>Doel</b>	<b>Hoe</b>
<b>Onze Ambities</b>	Zorg ervoor dat jongeren en gezinnen uit Loo de mogelijkheid krijgen om hier te blijven wonen.	Bouw betaalbare woningen, die zijn er niet beschikbaar in het huidige woningaanbod.
	De betaalbare woningbouw moet in de kern Loo geconcentreerd worden.	Gefaseerd kleine projecten realiseren op diverse locaties in Loo. Betaalbaar bouwen in het buitengebied is niet haalbaar.
<b>Doelgroepen</b>	Zorg dat jongeren en jonge gezinnen uit de lokale gemeenschap in Loo kunnen blijven.	Bouw goedkope (kleine) woningen voor starters en daarnaast betaalbare rijwoningen waar die starters vervolgens weer naar door kunnen stromen. Het gaat om de groep die in Loo én het buitengebied woont en nu in de leeftijd is tussen de 15 en 25 jaar.
	Goed wonen voor ouderen	Bekijk wat ouderen willen. 1) Het idee is dat er geen seniorenwoningen nodig zijn want ouderen gaan naar Bathmen als zij niet langer in hun eigen woning kunnen blijven wonen. 2) Opvallend is dat in de enquête 9 % aangeeft in een seniorenwoning in Loo te willen wonen.
	Vestigers van buiten in het buitengebied.	Woningen in het buitengebied, verbouwde boerderijtjes, zijn voor lokale jongeren te duur en worden gekocht door mensen van buiten.
<b>Woningopgave</b>	Zorg voor voldoende aanbod van nieuwbouwwoningen	1) Bouw gefaseerd met een gemiddelde van 2 woningen tot mogelijk 4 per jaar in Loo. Door soms een paar jaar over te slaan kunnen er meerdere woningen tegelijk gebouwd worden. 2) Het gaat om 30 tot 50 woningen in de kern Loo in de komende jaren verdeeld over een aantal locaties.
	Zorg dat er locaties klaarliggen om in te spelen op de behoefte	1) Het recente project met de starterswoningen heeft een lange voorbereidingstijd gehad en er dreigt nu weer een periode niks gebouwd te worden. 2) Om te zorgen dat er op tijd voor de lokale vraag gebouwd kan worden moeten locaties al klaarliggen. Zo voorkom je dat door de procedures woningen te laat beschikbaar komen voor de lokale woningvragers en zij alsnog vertrekken.
	Nieuwbouw voor de lokale woningvraag is maatwerk	Van de gemeenschap vraagt het dat goed wordt geïnventariseerd welke behoefte te verwachten is. Geïnteresseerden moeten zich organiseren om een project met betaalbare woningen van de grond te krijgen.

## Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwopgave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	Het gesprek in Loo is aanleiding geweest om daar werkgroep "Dynamisch Wonen in Loo" op te starten, een woningbehoefte enquête uit te voeren en de gemeente te vragen om samen invulling te gaan geven aan de woningbouw.
Wat zegt de Omgevingsvisie	"Bewoners hebben veel waardering voor de woonkwaliteit met veel rust, ruimte en groen en zetten zich daarvoor in. Die woonkwaliteit willen we bewaren. Ruimte voor ontwikkeling zien we vooral binnen de kern."
Realiteit groeiambitie	De enquête wijst uit dat er vraag is en er zijn behalve de recente starterswoningen in de kern Loo geen woningen meer gebouwd. De vraag naar betaalbare woningen lijkt reëel. Wel is het de vraag of de kern Loo voor alle bewoners van het buitengebied interessant genoeg is en niet Bathmen met dorps wonen met meer voorzieningen de voorkeur heeft.
Ruimte voor groeiambitie	De kern Loo heeft een open structuur, ruimte voor enkele kleine locaties lijkt mogelijk. Maar dan zal afgeweken moeten worden van de lintbebouwing of buiten de kern gebouwd worden.
Inzet gemeente	<b>We zien dat er nieuwbouw in Loo nodig is omdat er nu geen geschikt aanbod is voor jongeren en startende gezinnen. Op uitnodiging van de lokale werkgroep willen we meekijken hoe we daaraan invulling kunnen geven.</b>

# Okkenbroek

## Wat wil men in Okkenbroek?

Op dinsdag 10 maart hebben we met 6 vertegenwoordigers uit Okkenbroek gesproken. Van Plaatselijk Belang Okkenbroek en omgeving, het bestuur van het Dorpshuis Ons Centrum en het Kulturhus en de Basisschool WereldWijzer Okkenbroek.

Wonen in Okkenbroek is aantrekkelijk door de rustige ligging, met veel ruimte én de nabijheid van de natuur. Gelegen in een kleinschalig landschap aan de Oostermaet. Daarbij hoort wonen met een ruime tuin in de lintbebouwing nabij het landschap.

Behouden van de basisschool is erg belangrijk voor Okkenbroek. De school zorgt voor de samenhang in het dorp. De school heeft toekomst, maar voor de lange termijn moet er dan wel voldoende aanwas zijn van jonge gezinnen. Er moet woningbouw zijn voor het opvangen van de autonome groei én van de vraag van jongeren die terug willen keren naar Okkenbroek. Er is redelijk wat betaalbaar aanbod in de kern Okkenbroek, maar dat komt maar heel beperkt vrij omdat ouderen lang in hun woning blijven wonen. Dit gebrek aan doorstroming maakt het lastig voor jongeren om een betaalbare woning te vinden.

Het woningbouwprogramma moet gericht zijn op jonge stellen en gezinnen. Als er niet op tijd een bestaande woning beschikbaar komt dan zullen zij uitwijken naar elders en is de kans dat ze daarna nog terugkomen gering omdat ze zich dan elders settelen. Het heeft geen zin om te bouwen voor de doorstroming voor ouderen. Als die niet langer thuis kunnen blijven wonen verhuizen ze naar bijvoorbeeld Bathmen omdat er in Okkenbroek onvoldoende ondersteunen voorzieningen zijn. Betaalbare woningbouw moet passend binnen het lint in de kern gebouwd worden. Betaalbare woningbouw in het buitengebied is nu beperkt mogelijk, hoewel meerder adressen op een kavel deze wel voor meer huishoudens betaalbaar maken. Bewoners in het buitengebied dragen bij aan de kracht van Okkenbroek.

Om voor de lokale vraag te kunnen bouwen moet actief gestuurd worden op het programma en de fasering. Het vraagt organisatiekracht van het dorp om dat voor Okkenbroek in beeld te brengen. Om bewoners betrokken te krijgen moet er ook vertrouwen zijn dat er ook wat met de wensen van de bewoners wordt gedaan. De gemeente moet dan ook haar rol pakken en actief sturen op het woningbouwprogramma. De huidige houding van de gemeente helpt daarbij en heeft nu geresulteerd in het gemengd woningbouwproject aan de Dijkmanstraat.

23

Okkenbroek in Cijfers		
<b>Ligging</b>	9 km naar Holten 14 km naar centrum Deventer	10 minuten met de auto 20 minuten met de auto
<b>Omvang</b>	131 woningen 295 inwoners	46 huishoudens met kinderen 82 huishoudens zonder kinderen
<b>Groei 2010-2019</b>	Groei woningvoorraad + 4,9%	Huishoudensgroei +4%
<b>Woningvoorraad</b>	Meeste woningen zijn van voor 1945 (22%) gevolgd door 1990-2004 en na 2005 (beiden 21%)	22% sociale huurwoningen 31% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
<b>Bevolkingsopbouw</b>	36% huishoudens met kinderen (na Diepenveen het laagste aandeel van alle dorpen en kernen)	17,2 % 65+ers (laagte aandeel van alle dorpen en kernen)
<b>Voorzieningen</b>	Basisscholen, Gymzaal, Kulturhus en gemeenschapsruimte Ons Centrum.	

<b>Wensen van Okkenbroek</b>		
<b>Doelstellingen</b>	Behouden van de basisschool is erg belangrijk. Samen met het Kulturhus en Ons Centrum vormt die het hart van Okkenbroek. Daarvoor moet er voldoende woningaanbod zijn voor de jongeren die willen blijven en jongeren/jonge gezinnen die een binding met Okkenbroek hebben en graag terug willen komen.	
	<b>Doel</b>	<b>Hoe</b>
<b>Onze ambities</b>	Rust, ruimte en natuur als belangrijke kwaliteit	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Bouw in het lint met behoud van open plekken in het lint. Voeg niet een nieuwe wijk toe.</li> <li>2) Bij de kwaliteiten van ruimte en de natuur hoort ook een ruime tuin, ook bij betaalbare woningen. Juist dat maakt wonen in Okkenbroek aantrekkelijk.</li> </ol>
	Behouden van starters en jonge gezinnen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Er is al redelijk wat betaalbaar aanbod, maar die komt maar heel beperkt vrij. Dan wijken ze uit naar elders, de kans dat ze daarna terugkomen is klein.</li> <li>2) Zorg met nieuwbouw dat er wel regelmatig woningaanbod is voor de lokale vraag.</li> </ol>
<b>Doelgroepen</b>	Betaalbare nieuwbouw voor starters en jonge gezinnen	Betaalbare woningen zijn nodig die bestaan uit een mix van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen.
	Niet voor ouderen bouwen	Ouderen blijven lang in hun woning wonen. Het heeft geen zin om te bouwen voor de doorstroming voor ouderen. Als die niet langer thuis kunnen blijven wonen verhuizen ze naar bijvoorbeeld Bathmen.
	Wonen in het buitengebied draag bij aan de kracht van Okkenbroek	De huidige regelingen voor woningbouw op erven (KGO) draagt daaraan bij. Meer betaalbare woningbouw (meer en kleinere woningen op een erf) in het buitengebied is wenselijk, het biedt een kans om gezinnen te trekken.
<b>Woningopgave</b>	Voorlopig nog genoeg nieuwbouwaanbod	Voorlopig is er met de locatie van 8 woningen aan de Dijkmanstraat de potentiële locatie in het Hoge Veld voldoende nieuwbouw aanbod.
	Maak ruimte voor verdere groei	Start de voorbereiding van nieuwe woningbouwlocaties voordat alle potentiële bouwlocaties ontwikkeld zijn.
<b>Invulling</b>	Sturen op wenselijk woningaanbod	Als dorp wil men in beeld hebben wie een woning zoeken. Dat vraagt ook om organisatiekracht in het dorp. Die is niet altijd even sterk op dit moment. Dat vraagt vertrouwen en bij een initiatief moet de bouwlocatie en het bestemmingsplan snel geregeld kunnen worden. Om voor de lokale vraag te kunnen bouwen moet actief gestuurd worden op het programma en de fasering.

## Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwoopgave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	Er is geen specifieke werkgroep actief met woonbeleid. De input is tijdens het gesprek ingebracht door meerdere vertegenwoordigers uit de kern.
Wat zegt de Omgevingsvisie	De wensen sluiten aan op de Omgevingsvisie: passend binnen de kwaliteit van het landschap, binnen de kern beperkt woningen toevoegen.
Realiteit groeiambitie	Nieuwbouw is de afgelopen jaren in Okkenbroek niet of met moeite van de grond gekomen. Die beperkte woningvraag zien we ook terug in het naastgelegen Heeten.
Ruimte voor groeiambitie	Okkenbroek is klein en het aantal jongeren dat daar op de woningmarkt komt is heel beperkt. Ook de vraag van buiten is beperkt omdat Okkenbroek op grotere afstand van stedelijke voorzieningen ligt en minder goed bereikbaar is door de afstand tot de snelweg, doorgaande wegen en geen aansluiting heeft op het OV.
Inzet gemeente	<b>Dat alles vraagt op een bescheiden nieuwbouwoopgave, waarbij we de verkoop op nieuwbouwlocatie aan de Dijkmanstraat afwachten om te bepalen in wat er hierna aan nieuwbouw gewenst is.</b>

# Schalkhaar

## Wat wil men in Schalkhaar?

Het gesprek met Schalkhaar werd op 18 mei in verband met de corona-maatregelen in de vorm van beeldbellen georganiseerd. Er waren 6 vertegenwoordigers uit Schalkhaar: van het Platform Schalkhaar, Sportverenigingen Schalkhaar, Vereniging in oprichting Wonen in Schalkhaar 55+ en zorgorganisatie Carinova.

Schalkhaar is een gewilde plek om te wonen. Wat je ook bouwt, het wordt altijd wel verkocht. Behoud van draagvlak voor voorzieningen en scholen is niet afhankelijk van veel extra woningbouw.

Schalkhaar loopt tegen haar buitengrenzen aan en de ruimte om te groeien is beperkt. Er liggen versnipperd in de woonwijken nog enkele inbreidingslocaties die benut kunnen worden. De verkeersontsluiting is een knelpunt: die versterkt de versnippering en is bovendien niet berekend op meer woningen. De groei van de stad en de kernen rond Deventer zal nog meer doorgaand verkeer genereren op de ontsluitingsroutes in Schalkhaar. Met die groei moet dan ook geïnvesteerd worden in het verbeteren van de infrastructuur.

De opgave is om het aanbod in het dorp beter in balans te brengen. Er is extra woningbouw voor ouderen nodig zodat zij in Schalkhaar naar een geschikte woning kunnen doorstromen. Bij die plannen zou het wenselijk zijn om erop te sturen dat vooral woningzoekenden uit de lokale gemeenschap hier terecht kunnen. Woningbouw voor starters is achtergebleven bij de laatste nieuwbouwplannen die vooral op gezinswoningen was gericht. Jongeren hebben weinig kansen om te starten in het dorp. Er is vraag naar sociale huurwoningen. Bouw echt voor starters: kleine woningen voor een lage prijs. Het zal niet om grote aantallen hoeven te gaan, voor jongeren is er geschikt woningaanbod nabij in de stad.

Er zit wel meer potentieel in het winkelaanbod. Die worden niet optimaal benut door de versnipperde ligging. Er is behoefte aan een echt centrum in het dorp. Er zijn zonder succes al meerdere pogingen gedaan om voorzieningen te verschuiven en te clusteren. Dat moeten we nu loslaten en locaties los van elkaar oppakken. Sportvoorzieningen zijn ook versnipperd over het dorp (Sporthal Schalkhaar, Haarhuis en sportpark Horsterhoek). Daar liggen kansen en is er de bereidheid van partijen om dit op te pakken. Als de Horsterhoek een centrale rol krijgt kunnen vrijkomende locaties benut worden voor woningbouw. Laat sportvoorzieningen meegroeien met de bevolkingsgroei en compenseer het wegvallen van de voorziening zoals de manege.

De zorgvraag van ouderen neemt toe, maar het aanbod woonzorg groeit niet, zij moeten in een eigen woning blijven of verhuizen naar een geschikte woning. Op inbreidingslocaties in en rond het centrum, zou meer van dergelijk aanbod gerealiseerd moeten worden.

De Vereniging i.o. Wonen in Schalkhaar 55+ is met 25 geïnteresseerde (20 uit Schalkhaar) al een paar jaar bezig om een duurzaam, levensloopbestendig en dorps woningbouwproject met grondgebonden wonen te realiseren. Naast ouderen is er ook ruimte voor jongeren. Maar deze burgerparticipatie is afhankelijk van andere partijen. Onder andere voor de grond, dan helpt het als de gemeente actief grondbeleid heeft.

Schalkhaar in Cijfers		
<b>Ligging</b>	3 kilometer van centrum Deventer	10 minuten met de auto
<b>Omvang</b>	2.177 woningen 5.695 inwoners	890 huishoudens met kinderen 1220 huishoudens zonder kinderen
<b>Groei 2010-2019</b>	Huishoudensgroei + 18,7 %	Groei woningvoorraad + 20,1 %
<b>Woningvoorraad</b>	Meeste woningen zijn van 1960-1975 (33%). Klein deel vooroorlogs (10%). 50% is gespreid na 1975.	20% sociale huur 27% WOZ tot € 200.000 (koop én huur)
<b>Bevolkingsopbouw</b>	(Met Lettele) Het hoogste aandeel huishoudens met kinderen (43%)	19% 65+ers (duidelijk lager dan andere grote dorpen Diepenveen en Bathmen)
<b>Voorzieningen</b>	2 Supermarkten, 2 Basisscholen, 3 Winkels overige boodschappen, 2 Huisartspraktijken, 1 Apotheek, 1 Tandarts, 3 Fysiotherapeutpraktijken, 1 Sportpark en 1 Sporthal, 1 Sportzaal	



<b>Wensen van Schalkhaar</b>		
<b>Doelstellingen</b>	De voorzieningen in Schalkhaar draaien op zich goed. Daarvoor is weinig extra groei nodig. De opgave is een beter in balans op een drie thema's: In het type woonaanbod: meer voor ouderen geschikte woningen. In de wegen-infrastructuur: daarin moet geïnvesteerd worden bij extra groei. De sportvoorzieningen: het aanbod moet meegroeien met de bevolkingsgroei.	
	<b>Doel</b>	<b>Hoe</b>
<b>Onze Ambities</b>	De komende jaren is er geen sterke groei nodig	Benut kansen binnen Schalkhaar voor woningbouw. Op de nu braakliggende plekken of nieuwe plekken die vrijkomen bij het verplaatsen van voorzieningen.
	Versterk de sportvoorzieningen	Laat het aanbod van sportvoorzieningen meegroeien met de bevolkingsgroei. Zet daarbij in op het clusteren van sportvoorzieningen en benut vrijkomende locaties om woningen te bouwen.
	Breng het woningaanbod beter in balans met de diversiteit van de woningvraag	Bouw naast het huidige aanbod (vooral eengezinswoningen) gericht voor ouderen en deels jongeren. Er is onvoldoende geschikt woningaanbod voor hen. Zo creëer je ook doorstroming.
<b>Doelgroepen</b>	Ouderen	Realiseer levensloopbestendig woningaanbod voor ouderen. Waar het kan op inbreidingslocaties in en rond het centrum, maar ook elders in Schalkhaar.
	Jongeren	Voeg op beperkte schaal kleine woningen met een lage prijs toe: duplexwoningen of kleine appartementen.
	Woningzoekenden uit de lokale gemeenschap	Bied woningen eerst aan lokale woningvragers aan. Collectief particulier opdrachtgeverschap past hierbij want dan bepaal je op voorhand wie er meedoen.
<b>Woningopgave</b>	Benut potentiële locaties voor woningbouw	1) Benut braakliggende inbreidingslocaties in de woonwijken. 2) Zet in op het clusteren van winkelvoorzieningen. Maar stel dit niet als harde eis om te voorkomen dat de ontwikkeling (woningbouw) op individuele locaties niet van de grond komen.
	Maak ruimte voor woningbouw door (sport)voorzieningen te clusteren.	1) Cluster sportvoorzieningen (op de Horsterhoek) en benut de vrijkomende locaties voor woningbouw; 2) Investeer de opbrengsten van de woningbouw in (sport-)voorzieningen.
	De wegen-infrastructuur laat verdere groei niet toe.	De woningbouw in de stad en de kernen rond Deventer zal nog meer doorgaand verkeer genereren: met die groei moet ook geïnvesteerd worden in de infrastructuur.
	Lokale initiatiefgroepen ondersteunen (55+)	Dit initiatief sluit aan op de gemeentelijke Woonvisie maar komt in Schalkhaar niet van de grond, het helpt als de gemeente dat actief ondersteunt.

## Aandachtspunten en dilemma's bij de uitwerking van de nieuwbouwopgave

Bij het opstellen van de agenda voor de uitvoering zullen we rekening houden met de onderstaande punten:

Consensus in de kern	In het gesprek waren de sportverenigingen sterk vertegenwoordigd. Buiten het CPO-project voor 55+ is er geen commissie die zich bezighoudt met woningbouw in Schalkhaar. Bij de verdere uitwerking van het vraagstuk woningbouw is een bredere vertegenwoordigen uit Schalkhaar wenselijk.
Wat zegt de Omgevingsvisie	“Schalkhaar binnen de huidige bebouwingsgrenzen doorontwikkelen als een woondorp met een lommerrijke en landelijke uitstraling. Nieuwe ontwikkelingen moeten het historische gegroeide karakter versterken. Om karakteristieke panden te behouden werken we mee aan herbestemming met passende functies.”
Realiteit groeiambitie	De groei ambitie is beperkt en richt zich op specifiek aanbod voor jongeren en ouderen. Die is heel reëel. Door de recente groei van Schalkhaar is er nu geen uitbreidingsbehoefte maar op termijn (vóór 2035) is die wel te verwachten.
Ruimte voor groeiambitie	Er zijn een aantal potentiële woningbouwlocaties, die zijn veelal afhankelijk van functieverandering. Dat roept vragen op of er niet actief gezicht moet worden naar nieuwe locaties. De capaciteit van de wegen infrastructuur is steeds een aandachtspunt.
Inzet gemeente	<b>Meedenken bij de functieverandering naar wonen. Oriënteren op andere mogelijkheden om ook de lokale woningbehoefte die er op lange termijn zal zijn een plek te kunnen geven. Schalkhaar heeft veel gezinnen en daarmee op de langere termijn een groeiende lokale woningvraag.</b>