

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Woningbouwprogramma dorpen Deventer

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2021-001914	<input type="checkbox"/> B & W	06-07-2021
Datum	24-06-2021	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		College van B & W	
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	06-07-2021
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmanager	28-06-2021	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Wethouder	29-06-2021	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	30-06-2021
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2021-07-07

Bijlagen

Routekaart Okkenbroek WV 2021
 Routekaart Loo WV 2021
 Routekaart Lettele WV 2021
 Routekaart Schalkhaar WV 2021
 Routekaart Diepenveen WV 2021
 Routekaart Bathmen WV 2021

B & W d.d.: 06-07-2021

Besloten wordt:

- 1 De raad voor te stellen het Woningbouwprogramma Loo, Lettele, Okkenbroek, Diepenveen, Bathmen, Schalkhaar en Diepenveen vast te stellen voor toekomstige locatie-ontwikkelingen in de dorpen;
- 2 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 3 de stukken aan de bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

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
Bekendmaking conform Awb

Nee
Nee

ADVIESRADEN:

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

Nee

Toelichting

Inleiding

Op 20 januari 2021 hebben de woordvoerders van alle fracties, in een sessie wensen en bedenkingen, hun voorkeur uitgesproken voor 'strategie 4' uit het document 'Woningbouwambitie voor Deventer'. Strategie 4 gaat uit van "versterken arbeidsmarkt... en verjongen". In 'Woningbouwambitie voor Deventer' is ook de ambitie voor woningbouw in elk van de 6 Deventer dorpen: Loo, Lettele, Okkenbroek, Diepenveen, Bathmen en Schalkhaar opgenomen. Deze ambitie is het resultaat van een groot aantal gesprekken in en met de dorpen waar gesproken is met vertegenwoordigers van scholen, sportverenigingen, belangenverenigingen, ondernemersverenigingen en dorpshuizen. De woordvoerders van alle fracties hebben op 20 januari unaniem gevraagd de ambitie uit te werken in een routekaart.

De ambitie voor de dorpen is samen met de vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt in een routekaart per dorp. In elke routekaart is in paragraaf 2.1 het woningbouwprogramma per dorp opgenomen. De raad wordt voorgesteld de woningbouwprogramma's voor de dorpen als uitgangspunt voor woningbouwontwikkelingen vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van een woningbouwprogramma voor de dorpen van de gemeente Deventer, dat geldt als uitgangspunt voor toekomstige woningbouwontwikkelingen in de dorpen.

Kader

- Motie: Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer, 7 november 2018
- Besluitvorming plan van aanpak "Wonen en voorzieningen Deventer" (2019 01906)
- Woningbouwambitie voor Deventer d.d. 20 januari 2021
- Voorjaarsnota 2019
- Woonvisie "Meer dan geWOON", 2018, d.d. 7 februari 2018

Argumenten voor en tegen

Het proces in de dorpen en de uitwerking van het woningbouwprogramma is een stap verder dan voor de stad Deventer. De dorpen willen voortvarend aan de slag met de woningbouwopgave. Het vaststellen van het woningbouwprogramma is een volgende stap in dit proces en borgt de opgave in de dorpen.

Het woningbouwprogramma geeft richting aan de programmatische invulling van toekomstige woningbouwlocaties.

De woningbouwprogramma's voor Diepenveen en Schalkhaar komen voort uit de leefbaarheid voor het respectievelijke dorp. Beide dorpen maken ook deel uit van de woonmarkt van de stad Deventer. De planvorming voor de stad komt in een later stadium tot het vaststellen van het woningbouwprogramma en de locaties waar dit plaats kan vinden. Het is mogelijk dat dit ook in de omgeving van Schalkhaar en Diepenveen gaat plaatsvinden. Indien dit het geval is, zal het woningbouwprogramma voor deze dorpen bijgesteld moeten worden.

Het woningbouwprogramma voor Bathmen gaat uit van een flinke groei, bovenop de eigen behoefte. Hiermee wordt vooruitgelopen op het totale woningbouwprogramma van Deventer. Met het woningbouwprogramma voor Bathmen wordt een (klein) deel van het totale woningbouwprogramma van

Deventer voorzien.

De concept-ambities zijn voorbesproken met provincie Overijssel. Bouwen voor de lokale behoefte past binnen de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda West-Overijssel (2021). Daarnaast voorziet deze agenda in een extra ambitie die deels ook in de grotere en kleinere kernen kan worden gerealiseerd. Bathmen is in deze agenda nadrukkelijk genoemd als potentiële kern voor de extra ambitie. Bij de uitwerking van met name de extra ambitie en uitbreidingsplannen van kernen zal nadere afstemming met de provincie plaats vinden.

Extern draagvlak (partners)

De ambitie voor elk van de kernen is opgesteld naar aanleiding van gesprekken met vertegenwoordigers van voorzieningen (dorpshuizen, sport, school, ondernemersvereniging) en belangenverenigingen. Daarover bestaat breed draagvlak. De uitwerking tot een woningbouwprogramma is tot stand gekomen in overleg met werkgroepen voor elk dorp. Alleen voor Schalkhaar heeft dit overleg niet plaats gevonden en is de ambitie direct doorvertaald in een woningbouwprogramma omdat de woningbouwambitie in omvang beperkt is en in kwaliteit duidelijk en overzichtelijk. De werkgroepen in de dorpen onderschrijven het geschetste woningbouwprogramma voor hun dorp.

Financiële consequenties

Dit besluit op zich heeft geen financiële consequenties. Het bepaalt beleidsmatige kaders voor locatieontwikkeling met woningbouw in de dorpen.

Dit woningbouwprogramma heeft wel financiële consequenties in de uitwerking van locatieontwikkelingen. Grofweg gezegd is de grondwaarde onder een woning voor starters, maar ook voor sociale huurwoning, lager dan voor duurdere koopwoningen. Die lagere grondwaarde slaat op haar beurt terug op de inbrengwaarde van de grond in een grondexploitatie.

Aanpak/uitvoering

Het woningbouwprogramma is uitgangspunt bij woningbouwontwikkelingen in de dorpen. Het woningbouwprogramma is ook onderdeel van de routekaarten voor de dorpen waarin de aanpak is opgenomen voor de woningbouwontwikkeling van die dorpen.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Woningbouwprogramma dorpen Deventer

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2021-001914

DEV-BLD

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Weth. De Geest

6 juli 2021

Voorstel

1. Het woningbouwprogramma voor de dorpen Loo, Lettele, Okkenbroek, Bathmen, Schalkhaar en Diepenveen in aanvulling op de Woonvisie “meer dan geWOON” d.d. 7 februari 2018 vast te stellen voor toekomstige locatie-ontwikkelingen in de dorpen.

Kern van het raadsvoorstel

In dit raadsvoorstel wordt voorgesteld het woningbouwprogramma per dorp, in aanvulling op het bestaande beleid in de Woonvisie “meer dan geWOON” d.d. 7 februari 2018 vast te leggen. Met dit besluit vormt dit woningbouwprogramma het uitgangspunt voor toekomstige locatie-ontwikkelingen in de dorpen. Dit beleid is een specificering voor de dorpen van het generieke woningbouwprogramma dat geldt voor de gehele gemeente wat voortkomt uit de Woonvisie “meer dan geWOON” uit 2018.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van een woningbouwprogramma voor de dorpen van de gemeente Deventer, dat geldt als uitgangspunt voor toekomstige locatie-ontwikkelingen met woningbouw in de dorpen.

Kader

- Motie: Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer, 7 november 2018
- Besluitvorming plan van aanpak "Wonen en voorzieningen Deventer" (2019 01906)
- Woningbouwambitie voor Deventer d.d. 20 januari 2021
- Voorjaarsnota 2019
- Woonvisie “Meer dan geWOON”, 2018, d.d. 7 februari 2018

Argumenten ten behoeve van de raad

Op 20 januari 2021 hebben de woordvoerders van alle fracties, in een sessie wensen en bedenkingen, hun voorkeur uitgesproken voor ‘strategie 4’ uit het document 'Woningbouwambitie voor Deventer'. Strategie 4 gaat uit van “versterken arbeidsmarkt... en verjongen”, en beschrijft ook de ambitie voor woningbouw in elk van de 6 Deventer dorpen: Loo, Lettele, Okkenbroek, Diepenveen, Bathmen en Schalkhaar. De woordvoerders hebben op 20 januari unaniem gevraagd de ambitie uit te werken in een routekaart. Deze routekaart is gereed en wordt in een separaat raadsvoorstel aan u voorgelegd (2021-001926).

In maart 2021 heeft u een raadsmededeling ontvangen met daarin meer informatie over de inhoud van de routekaart. Daarin staat onder andere vermeld dat de inschatting is dat:

1. de raad wordt gevraagd te besluiten op het woningbouwprogramma per kern,
2. de raad wordt gevraagd kennis te nemen van de ruimtelijke verkenningen per kern en wellicht uw (voorlopige) voorkeur uit te spreken voor één van de alternatieven,
3. de raad wordt gevraagd te besluiten voor een voorbereidingskrediet om de ruimtelijke plannen nader uit te werken

Naar aanleiding van de eerdere raadsmededeling geven wij u het volgende aan:

Ad 1 ligt voor in dit raadsvoorstel.

Ad 2 In het raadsvoorstel nr 2021-001926 wordt de raad geïnformeerd over de routekaart voor elk van de dorpen.

Ad 3. In het separaat raadsvoorstel nr 2021-001845 wordt de raad voorgesteld om een voorbereidingskrediet van € 30.000 beschikbaar te stellen voor het opstarten van het planproces voor de locatie 't Hoge Veld in Okkenbroek.

De ambitie voor het woningbouwprogramma is opgenomen in het document 'Woningbouwambitie voor Deventer'. Deze ambitie is het resultaat van een groot aantal gesprekken in en met de dorpen waar gesproken is met vertegenwoordigers van scholen, sportverenigingen, belangenverenigingen, ondernemersverenigingen en dorpshuizen. De afgelopen periode is die ambitie met de partners nader uitgewerkt in een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma per dorp. Verderop in dit raadsvoorstel volgt een beschrijving per dorp.

De woningbouwprogramma's voor Diepenveen en Schalkhaar komen voort uit de leefbaarheid voor het respectievelijke dorp. Beide dorpen maken ook deel uit van de woonmarkt van de stad Deventer. De planvorming voor de stad komt in een later stadium tot het vaststellen van het woningbouwprogramma en de locaties waar dit plaats kan vinden. Het is mogelijk dat dit ook in de omgeving van Schalkhaar en Diepenveen gaat plaatsvinden. Indien dit het geval is, zal het woningbouwprogramma voor deze dorpen bijgesteld worden.

De vast te stellen woningbouwprogramma's zijn geformuleerd in de paragrafen 2.1 van de respectievelijke routekaarten voor elk dorp.

De woningbouwprogramma's komen voort uit een ambitie om de leefbaarheid in de dorpen op peil te houden. De dorpen kampen demografisch met vergrijzing. Niet alleen omdat mensen gemiddeld ouder worden, maar ook omdat het voor jonge mensen moeilijk is om een geschikte woning in hun dorp te vinden. Daarvoor zijn er te weinig woningen beschikbaar in een betaalbaar segment. De vraag naar betaalbare woningen is groot. De huizenprijzen zijn ook hier de laatste tijd enorm gestegen. Met name voor starters maakt dat het moeilijk om die start te kunnen maken. De vergrijzing heeft negatieve gevolgen voor het verenigingsleven en de leerlingaantallen op de scholen. Daarom kennen alle dorpen een specifiek aanbod voor sociale koop om de doelgroep starters te kunnen bedienen. Voor Bathmen, Diepenveen en Schalkhaar zijn ook woningen in het sociale-huursegment opgenomen.

Een tweede categorie in het programma richt zich op woningen voor ouderen. Het idee hierachter is dat oudere mensen kunnen doorstromen van een gezinswoning naar een kleinere levensloopbestendige woning. Dit maakt dat er gezinswoningen vrij gaan komen voor de doorstroming. Voor de dorpen Diepenveen, Bathmen en Schalkhaar is daarbij ook hofwonen opgenomen voor ouderen.

Voor de kern Diepenveen wordt het programma vervolgens aangevuld met woningen in diverse categorieën zodat de autonome ontwikkeling als verdunning van de huishoudens kunnen worden opgevangen. Voor Bathmen geldt daarbij dat er hier sprake is van een forse groeiambitie en om die te kunnen faciliteren is migratie van buiten nodig. Daarom is er ook een groot deel van het kwalitatieve programma opgenomen volgens het bestaande kader de Woonvisie "meer dan geWOON". Met het woningbouwprogramma voor Bathmen wordt een (klein) deel van het totale woningbouwprogramma van Deventer voorzien.

Ketenpartners/ participatie

De ambitie voor elk van de kernen is opgesteld naar aanleiding van gesprekken met vertegenwoordigers van voorzieningen (dorpshuizen, sport, school, ondernemersvereniging) en belangenverenigingen. Daarover bestaat breed draagvlak. De uitwerking tot een woningbouwprogramma is tot stand gekomen in overleg met werkgroepen voor elk dorp. Alleen voor Schalkhaar heeft dit overleg niet plaats gevonden en is de ambitie direct doorvertaald in een woningbouwprogramma omdat de woningbouwambitie in omvang beperkt is en in kwaliteit duidelijk en

overzichtelijk. De werkgroepen in de dorpen onderschrijven het geschetste woningbouwprogramma voor hun dorp.

De concept-ambities zijn voorbesproken met provincie Overijssel. Bouwen voor de lokale behoefte past binnen de uitgangspunten van de Regionale Woonagenda West-Overijssel (2021). Daarnaast voorziet deze agenda in een extra ambitie die deels ook in de grotere en kleinere kernen kan worden gerealiseerd. Bathmen is in deze agenda nadrukkelijk genoemd als potentiële kern voor de extra ambitie. Bij de uitwerking van met name de extra ambitie en uitbreidingsplannen van kernen zal nadere afstemming met de provincie plaats vinden.

Financiële consequenties

Dit besluit op zich heeft geen financiële consequenties. Het bepaalt beleidsmatige kaders voor locatieontwikkeling met woningbouw in de dorpen.

Dit woningbouwprogramma heeft wel financiële consequenties in de uitwerking van locatieontwikkelingen. Grofweg gezegd is de grondwaarde onder een woning voor starters, maar ook voor sociale huurwoning, lager dan voor duurdere koopwoningen. Die lagere grondwaarde slaat op haar beurt terug op de inbrengwaarde van de grond in een grondexploitatie.

Betrokkenheid van de raad

De raad is een aantal momenten in informatieve sessies geïnformeerd over de voortgang en inhoud van de gesprekken over woningbouw met de dorpen. Deze informatieve sessies vonden september 2020 plaats over de ambitie per dorp, in april 2021 is de raad geïnformeerd over de uitwerking hiervan in een woningbouwprogramma.

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Woningbouwprogramma dorpen Deventer
Voorstelnummer	2021-001914
Raadstafel d.d.	--
Raadsvergadering	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 juli 2021, nummer 2021-001914.

BESLUIT

- 1 het woningbouwprogramma voor de dorpen Loo, Lettele, Okkenbroek, Bathmen, Schalkhaar en Diepenveen zoals opgenomen in de paragrafen 2.1 van de routekaarten voor deze dorpen, in aanvulling op de Woonvisie “meer dan geWOON” d.d. 7 februari 2018, vast te stellen voor toekomstige locatieontwikkelingen in de dorpen.

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

A. Kerver

R.C. König

Routekaart Bathmen Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021

Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt. Deze is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk.

1. Ambitie woningbouw Bathmen

Naast woningbouw voor de lokale behoefte wil Bathmen inzetten op een extra groei om het dorp bruisend te houden met voldoende draagvlak voor het behouden en versterken van de voorzieningen, de verenigingen en het levendige centrum.

Woningbouw voor de lokale behoefte

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.

Extra groei in Bathmen

In de Dorpsagenda Bathmen 2035 is de ambitie opgenomen om te geleidelijk groeien naar zo'n 7.000 tot 7.500 inwoners in 2035 (inclusief het buitengebied) en daarmee de vitaliteit te behouden en te versterken. Dat zijn 1.000 tot 1.500 inwoners meer dan nu. Die groeiambitie is duidelijk hoger dan de eigen groei en daarvoor zullen dan ook huishoudens, vooral gezinnen, van buiten Bathmen moeten komen.

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

In deze routekaart is tot 2035 een woningbouwopgave van ongeveer 650 woningen berekend voor Bathmen. Daarmee wordt voorzien in de lokale woningbehoefte én in de ambitie voor een extra inwonersgroei van Bathmen naar maximaal 7.500 in 2035.

De omvang van de **lokale woningbehoefte** hangt samen met de bevolkingsgroei, het huidige woningtekort, de huishoudensverdunning en de migratie. De lokale woningbehoefte van Bathmen van 2020 en 2030 ligt tussen de 160 en 200 woningen. Het aantal inwoners groeit daarmee met 300 tot 400 inwoners tot 2030 en tot 2035 met ongeveer 500 inwoners (rekening houdend met de (landelijk) afvlakkende huishoudensgroei na 2030).

Bathmen heeft in de Dorpsagenda de **ambitie om extra te groeien** naar maximaal 7.500 inwoners in 2035. Boven op de lokale groei van 500 inwoners is een extra groei van ongeveer 1.000 inwoners gewenst. Voor die 1.000 inwoners zijn ongeveer 400 extra woningen. In de onderstaande tabel is dit samengevat.

	Lokale behoefte		Extra groei		Totale groei	
	Woningen	Inwoners*	Woningen	Inwoners**	Woningen	Inwoners
2020-2030	200	400	300	750	500	1150
2030-2035	50	100	100	250	150	350
2020-2035	250	500	400	1000	650	1500

* Door huishoudensverdunning is het aantal inwoners per woning gemiddeld: ongeveer 2 inwoners per woning

** Het programma voor externe groei is vooral gericht op gezinnen: we rekenen 2,5 inwoners per woning

2

Welk soort woningen

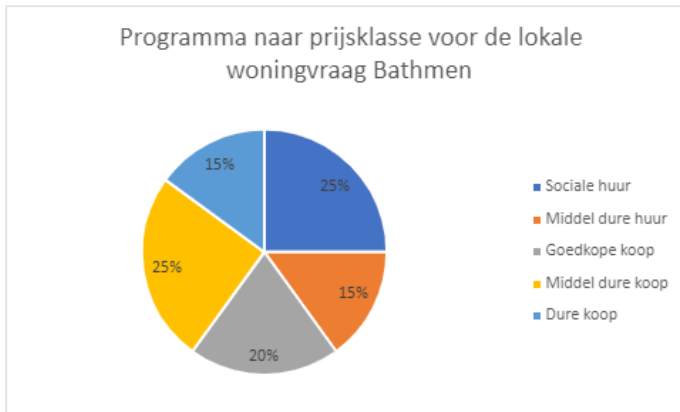
Bij het bepalen van de soort woningen dat er gebouwd wordt maken we onderscheid naar woningen voor de **lokale woningbehoefte** en woningen waarmee wordt ingezet op de **extra groei**.

Voor de **lokale woningbehoefte** (maximaal 250 woningen) staan twee uitgangspunten voorop:

- *Betaalbare woningen voor jongeren toevoegen (ongeveer 40% van het programma):* een woningbouwprogramma dat zorgt voor meer aanbod in de goedkopere categorieën.
- *Woningen die geschikt zijn voor ouderen toevoegen (ongeveer 40%):* gelijkvloerse en levensloopgeschikte woningen in verschillende (huur-)prijscategorieën en woningtypen.

Daarnaast zal een deel van het programma (ongeveer 20%) op **gezinnen** gericht zijn. Die is beperkter in omvang omdat er voor die categorie al een ruim aanbod is en het aantal gezinnen met kinderen vanuit de lokale behoefte nauwelijks toeneemt.

Dit programma is gericht op die woningtypen waarvan in de bestaande woningvoorraad onvoldoende aanbod is om te voorzien in de lokale woningbehoefte in de komende jaren. Een aandeel van 40% nieuwbouw voor ouderen lijkt veel, maar het gaat daarbij om 60 tot 80 woningen die tot 2030 toegevoegd worden aan de ruim 1.850 woningen in Bathmen.



Om een indicatie te krijgen van de opbouw van het woningbouwprogramma voor de lokale behoefte is per doelgroep een inschatting gemaakt van de gewenste prijscategorie. Dat is vertaald in de verdeling over de prijsklassen¹.

Het aantal kleinere huishoudens zal de komende jaren toenemen door de

vergrijzing en door de individualisering van de samenleving. De bestaande woningvoorraad in het dorp kenmerkt zich door ruime, grondgebonden woningen. Door het toevoegen van kleinere woningen tussen de 50 en 80 m² ontstaat een meer gedifferentieerd aanbod dat aansluit bij de demografische ontwikkelingen en de lokale woningbehoefte. Bij kleinere woningen wordt vaak gedacht aan appartementen, maar omdat dat niet altijd aansluit bij de behoefte van het dorp kan ook gedacht worden aan andere typen woningen, bijvoorbeeld grondgebonden rug aan rug woningen. Belangrijk is de levensloopbestendigheid van de kleinere woningen, zodat ze geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn voor meerdere levensfasen.

In Bathmen neemt het aantal ouderen (75+) tot 2030 flink toe en daarmee het aantal ouderen met een chronische aandoening en mobiliteitsbeperkingen. Een deel van hen heeft speciale huisvesting en woonzorg voorzieningen nodig. Het Dijkhuis heeft dit ook aangegeven en is op zoek naar de mogelijkheid om extra wooneenheden te (laten) bouwen. Bij voorkeur in de buurt van de huidige locatie om een goede exploitatie mogelijk te maken.

Daarnaast ligt er een opgave in het toevoegen van geclusterde woningen die geschikt zijn voor (groepen) ouderen. Deze woningen vallen niet in de categorie woonzorg. Het idee hierachter is dat ouderen die hier kleiner willen wonen dit in levensloopbestendige woningen kunnen doen waardoor zelfstandig wonen langer mogelijk is. De veelal grotere gezinswoningen die men achterlaat komen dan weer beschikbaar voor de doorstroming.

Het gaat niet lukken het gehele programma voor jongeren en ouderen in de kern nabij het centrum te realiseren. Dat betekent dat ook in de nieuwe woonwijken ook voor deze groepen gebouwd moet worden.

Voor een aantal doelgroepen willen we nieuwbouw via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) realiseren. Gedacht wordt aan groepen van ouderen en startende jongeren die gezamenlijk de opdracht geven voor de bouw van hun eigen woning. Op die manier kunnen ze zelf bepalen hoe hun woning eruit komt te zien. Inzet voor Bathmen is 25% particulier opdrachtgeverschap, zowel als CPO als individuele bouw kavels. Passend bij de groene en dorpse kwaliteit in Bathmen ligt dit hoger dan het streefaandeel van 15% die voor de hele gemeente in de gemeentelijke Woonvisie is vastgesteld.

Het programma voor de **extra groei (ongeveer 400 woningen)** zal zich vooral richten op gezinnen. Aantrekkelijk aanbod waarmee huishoudens van buiten de kern Bathmen aangetrokken

¹ De prijsgrenzen hebben betrekking op 2021 en de huidige Doelgroepenverordening. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd en de doelgroepenverordening wordt in 2022 geactualiseerd.

DEFINITIES (2021)

Sociale huur	tot € 752	Goedkope koop	tot €200.000
Middel dure huur	tot € 935	Middel dure koop	tot €325.000 (NHG)
Dure huur	vanaf € 935	Dure koop	boven €325.000

kunnen worden zit vooral in het ruim, groen en dorps wonen in combinatie met de gunstige ligging langs de A1. Dit programma bestaat vooral uit eengezinswoningen, voor het grootste deel in de koop (middelduur en duur).

Bij de realisatie van een nieuwbouwwijk zal een deel van het programma ook bestaan uit sociale en middel dure huurwoningen. Net als alle andere nieuwbouwwijken in de gemeente draagt dat bij aan het uitgangspunt van een ongedeelde samenleving: met een gemengde bevolkingssamenstelling (voor nieuwe uitbreidingslocaties is het uitgangspunt 25% sociale huur).

Het woningbouwprogramma voor het aantrekken van extra inwoners is als volgt opgebouwd:

- 25% sociale (en middel dure) huur
- 75% middel dure en dure koop

Een deel van de koopwoningen zal als particulier opdrachtgeverschap (vrije bouwkavels) gebouwd worden.

2.2. Opgave voorzieningen

Bathmen heeft beperkt collectief vervoer: een laagfrequente buslijn met Deventer en een scholierenlijn met Holten. Er leeft in Bathmen de wens voor een sprinterstation. Momenteel is de vervoerswaarde (de hoeveelheid mensen die rondom het station woont of werkt) te laag om de spoorpartijen in beweging te krijgen voor de realisatie van een station. Ook met een groei met 1.500 extra inwoners is de vervoerswaarde nog niet overtuigend voor een station. Bovendien is er in de huidige belasting van het spoor in de dienstregeling geen ruimte voor een extra station.

Voor de keuze van de locatie voor een nieuwe woonwijk hoeft op de middellange termijn dus geen rekening gehouden te worden met het station, wellicht speelt dat wel op de lange termijn.

Bij het realiseren van een sprinterstation zal de impact op de omgeving overigens groter zijn dan 'twee trottoirs langs het spoor'. De spoorwegovergang van de Koekendijk is nu gelijkvloers. ProRail stelt eisen aan spoorwegovergangen nabij nieuwe stations. Als de eis is dat de overgang bij de Koekendijk ongelijkvloers moet worden heeft dit grote consequenties voor de omgeving. Lange hellingen naar de tunnel (voor langzaam verkeer) zullen het profiel langs de Koekendijk sterk veranderen. Op dit moment zijn deze eisen en de consequentie nog niet in beeld gebracht.

De woningbouw zal een positieve invloed hebben op het gebruik van de sportvoorzieningen. De verwachting is dat de huidige sportfaciliteiten (ervan uitgaande dat de sporthal Uutvlog binnen enkele jaren wordt vervangen) kan voorzien in de sportbehoefte van de extra inwoners. De extra woningbouw zal ook positief bijdragen aan het aantal vrijwilligers, in de sport maar ook de andere domeinen.

Voor de dependance bibliotheek en het dorps huis Braakhekke zal de groei bijdragen aan extra deelnemers, vrijwilligers en klanten, die opgevangen kunnen worden binnen de capaciteit van de huidige panden.

De groei van het aantal inwoners zal positief zijn voor de winkels in het dorp. Vooral door de bouwlocaties zo dicht mogelijk bij het dorps hart te situeren zal de middenstand hiervan profiteren. De korte afstand is ook belangrijk om het bezoek van de winkels zo veel als mogelijk met de fiets of lopend mogelijk te maken. De parkeercapaciteit in het dorp is namelijk beperkt, en uitbreiding hiervan zal ten laste gaan van het kostbare groen binnen de kern.

Door de groei van het aantal inwoners met 1.500 is er markttechnisch ruimte voor een extra supermarkt. Een locatie in het centrum van het dorp kan de andere winkels daar ondersteunen. Er is op dit moment geen zicht op een geschikte locatie in of nabij het winkelgebied. Gedurende de groei van het aantal inwoners zal bij ontwikkelingen in het dorp bekeken en gewogen worden of de realisatie van een supermarkt daar mogelijk is, of dat een andere locatie beter is.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma moeten geschikte plekken gevonden worden. Het aantal te bouwen woningen in Bathmen vraagt om een fundamentele keuze over de wijze waarop het dorp in de komende jaren verder moet groeien. In deze routekaart zijn twee accenten in de groeirichting uitgewerkt. In een participatietraject met het dorp zullen op basis daarvan de locaties besproken worden waar de voorkeuren liggen. Dat hoeft niet per se een voorkeur te zijn voor één van de accenten, maar het kan ook een combinatie van locaties zijn.

Omgevingsvisie Deventer



Uit: Omgevingsvisie Deventer 2019

De kaart van de Omgevingsvisie van de gemeente Deventer geeft in rode arcering de uitbreiding voor wonen weer. Die is beperkt tot een vlak aan de westkant van de kern en komt overeen met de Bathmense Enk fase 3 die nu wordt gerealiseerd. De hoek Woertmansweg/ Gorsseweg is paars gearceerd en daarmee benoemd als te ontwikkelen terrein voor bedrijven. Tot nu toe zijn hiervoor echter geen concrete initiatieven geweest. De Omgevingsvisie geeft voor de periode na realisatie van Bathmense Enk 3 geen richting voor nieuwe woningbouwlocaties in Bathmen.

5

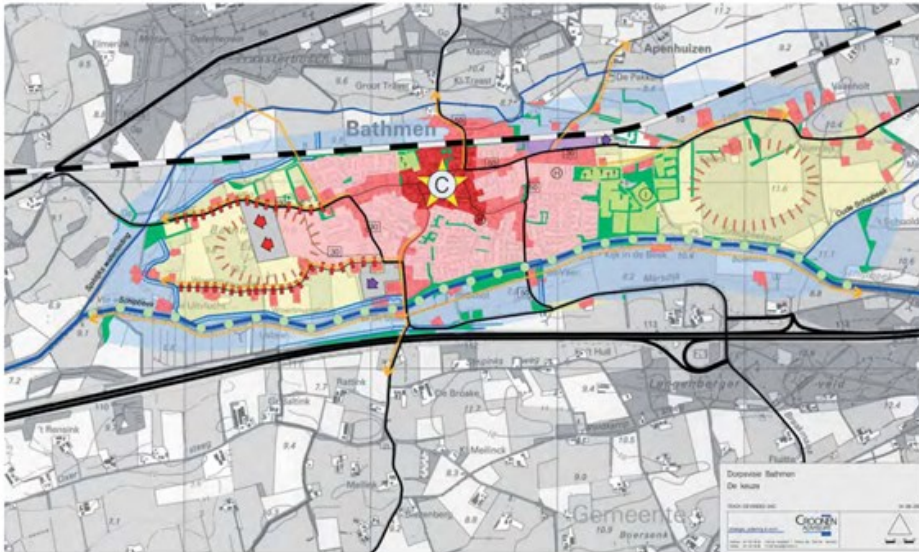
Dorpsvisie Bathmen 2020-2025



Uit: Dorpsvisie Bathmen 2020 – 2025

Tijdens het opstellen van deze routekaart verscheen ook de dorpsvisie Bathmen 2020 – 2025. Daarin wordt de wens uitgesproken om de loopafstanden binnen het dorp te beperken tot 800 meter. Vanuit deze afstand vanaf de kerktoren is een aantal locaties in beeld gebracht voor mogelijke woningbouw.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld Bathmen 2009



In 2009 is voor Bathmen het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld vastgesteld. Daarin is toen een uitbreiding aan de westkant van het dorp als meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling vastgesteld (de locatie Bathmense Enk fase 3). Omdat de omvang van de nieuwe uitbreiding met 500 woningen groter is dan waar in Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld gerekend is moet opnieuw gekeken worden naar de structuur van het dorp om tot een keuze te komen. Een verdere uitbreiding aan de oost- en westkant van het dorp kent een aantal landschappelijke en functionele beperkingen en bovendien wordt de afstand tot het centrum van Bathmen meer dan 800 meter. Uitbreiding aan de zuidwestrand van het dorp of ten noorden van het spoor sluit beter aan bij de ambitie.

6

Benodigde nieuwe woningbouwlocaties buiten de bebouwde kom

De huidige woningbouw op locatie Bathmense Enk fase 3 rekenen we als een inhaalslag voor de autonome groei van vóór 2020. Daarnaast zijn er op dit moment plannen in de maak voor enkele locaties binnen de kern van Bathmen. Het gaat om het Centrumplan, Alferinklaan, woonwerkkavels Looweg, woningbouw op de locatie van de huidige sporthal en ook de nieuwbouw nabij het Dijkhuis levert enkele extra woningen op. Het aantal woningen is op een aantal locaties nog niet exact bekend maar zal in totaal tussen de 50 en 100 liggen. Naast deze nu bekende locaties is het aannemelijk dat er binnen de bebouwde kom in de komende 15 jaar meer mogelijkheden voor een functieverandering naar wonen komen. Een inschatting is dat de nu bekende locaties samen met toekomstige locaties ongeveer 150 woningen binnen de bebouwde kom kunnen opleveren. Dit aantal reserveren we in het programma omdat deze locaties dicht bij voorzieningen liggen dan locaties buiten de bebouwde kom en dus kwalitatief meer kunnen bijdragen aan de ambitie.

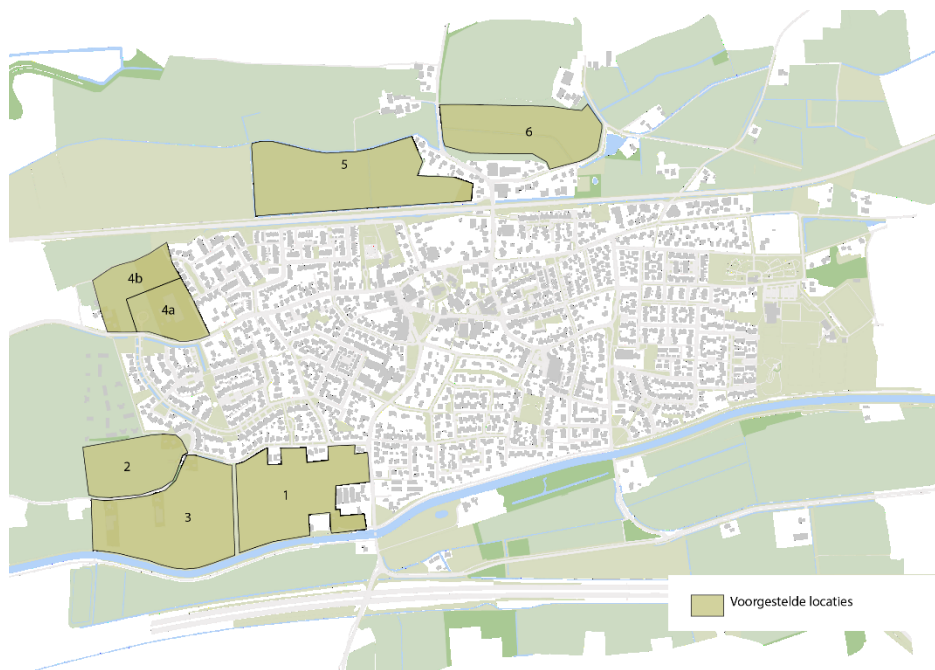
Buiten de bebouwde kom zijn er nog locaties nodig voor ongeveer 500 woningen tot 2035 (de totale opgave van maximaal 650 woningen minus de inschatting van 150 woningen binnen de kern). Voor een dorp is een gemiddelde van rond 25 woningen per hectare een gangbare dichtheid om in deze fase mee te rekenen. Voor de 500 woningen is 20 hectare nodig buiten de bebouwde kom.

Verkenning nieuwe woningbouwlocaties

Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden, hoe daarmee de kwaliteit van de kern versterkt kan worden en welke plekken op voorhand weinig of geen milieutechnische en ruimtelijke beperkingen lijken te hebben.

Er zijn zes locaties in beeld gebracht voor woningbouw. In een eerste analyse is vooral gekeken naar de impact op het landschap en de verkeersontsluiting. De locaties zijn (ook voor de verkeersstudie) gegroepeerd aan de hand van twee accenten in de groeirichting: aan de Zuidwest kant van Bathmen en de Noordkant boven het spoor. In het vervolg proces is ook een combinatie van beide

groeirichtingen mogelijk. Alle locaties samen bieden ruim het dubbele aantal woningen dan de opgave die er ligt om 500 woningen te realiseren (uitgaande van minimaal 20 woningen per hectare). Hierbij dient te worden aangetekend dat locatie 6 niet als woningbouwlocatie is opgenomen in de door de belangenvereniging opgestelde dorpsvisie.



Zuidwestelijke accent (locaties 1, 2, 3 en 4 op de kaart)

In beide groeiaccenten zijn de locaties aan de noordwestkant ten noorden van de Deventerweg opgenomen (nummers 4a en 4b op de kaart). De zuidwestelijke omvat daarnaast het gebied tussen de bestaande woonwijken en de Schipbeek aan de westzijde van het dorp (locaties 1, 2 en 3). De Schipbeek is een logische landschappelijke begrenzing van het gebied. Door de geluidsmaatregelen die langs de A1 zijn genomen behoort woningbouw aan de zuidrand en op de locatie Woertmansweg (locatie 1), die in de Omgevingsvisie als terrein voor bedrijven was opgenomen, nu wel tot de mogelijkheden voor woningbouw.

Langs de Woertmansweg hebben de historische erven en beplanting cultuurhistorische waarden die meegenomen moeten worden in het plan. Deze waarden kunnen conflicteren met de verkeersontsluiting van de woonwijken. De Woertmansweg is in de huidige vorm niet geschikt voor de ontsluiting van extra woningbouwlocaties. Vooral locatie 3 vraagt aanvullend onderzoek op dit aspect.

Extra woningen op deze locaties geven extra verkeersdruk op met name de Deventerweg – Enklaan – Gosselseweg. In absolute zin gaat het per etmaal niet om grote aantallen, maar procentueel gezien zijn het wel behoorlijke toenames (orde grootte 20-25%). De functie en inrichting van genoemde wegen zijn al afgestemd op dergelijke hoeveelheden extra verkeer. Voor fietsers geeft de ligging van deze locaties in de zuidwesthoek van Bathmen goede ontsluitingsmogelijkheden naar zowel het dorpscentrum als naar Deventer.

Noordelijke accent (locaties 4, 5 en 6 op de kaart)

In dit accent ligt de uitbreiding van het dorp ten noorden van het spoor in combinatie met locaties 4a en 4b aan de noordwestkant, ten noorden van de Deventerweg. Ten noorden van het spoor is het gebied te verdelen in twee locaties: een ten westen en een ten oosten van de Koekendijk (locaties 5 en 6 op de kaart). In de concept Dorpsvisie Bathmen is de locatie aan de westkant (locatie 5) aangewezen als mogelijke locatie voor wonen vanwege de gunstige ligging ten opzichte van het centrum en de optie voor een treinstation daar.

Locaties 5 en 6 hebben nu de kwaliteiten van open landschap tussen de spoorlijn en het Traasterbos. De aanwezige watergang Spildijkswaterleiding is een logische noordelijke begrenzing van het gebied en kan ontwikkeld worden tot een nieuwe groene rand met ruimte voor waterberging, natuur en landschap. Het contrast tussen de bebouwing op de hogere rug en de openheid van de laagte zal door de ontwikkeling deels verdwijnen.

Het spoor vormt een barrière. Als het aantal spoorwegkruisingen voor voetgangers en/of fietsers niet wordt uitgebreid is voor een deel van de woningen de afstand tot het centrum, in ieder geval voor het gevoel, groot vanwege de omrijafstand. De situatie voor fietsers nabij de spoorwegovergang in de Koekendijk vraagt vooral qua spoorveiligheid in de uitwerking aandacht.

De toename in het wegverkeer die ontstaat door de extra woningbouw kan opgevangen worden in de huidige wegfuncties en ook op het vlak van de verkeersveiligheid worden er geen grote bijzonderheden verwacht. Er zal meer verkeer door de dorpskern rijden naar en vanaf de A1 (vooral op de route Looweg– Schipbeeksweg). In absolute zin gaat het niet om grote aantallen, maar procentueel gezien (ingeschat op 25%) is er wel een behoorlijke toename. De fietser richting Deventer kent een enigszins lastige ontsluiting want die loopt via het dorp of via de Holterweg. Deze ontsluiting is te verbeteren met een fietspad in noordwestelijke richting naar de Holterweg maar doorsnijdt de landerijen.

Nadere uitwerking om tot keuzes te komen

De globale verkenning geeft nog geen voordeel weer van de ene locatie boven de andere. Het kan ook nog een optie zijn om een combinatie van beide groeirichtingen uit te werken.

In deze routekaart is opgenomen dat in een volgende fase de locatieverkenning wordt voortgezet. Belangrijk is daarbij dat er verder wordt ingezoomd op milieukundige aspecten als geluid en trillingen langs A1 en spoor, en ook of de huidige milieucirkels rond agrarische bedrijven nog ‘gebruikt’ worden. Daarnaast is verder onderzoek nodig naar verkeerskundige aspecten en de invloed van woningbouw op het bestaande netwerk.

De inschatting is dat een aantal locatieontwikkelingen de nodige kosten met zich meebrengen aan geluidsschermen, afkoop milieucirkels en eventueel extra infrastructuur. De investeringen hiervoor moeten gedekt worden uit de opbrengst van de woningbouw op de betreffende locatie. Dat kan ertoe leiden dat het nodig is om de woningbouw te concentreren op een of enkele locaties om de benodigde kosten te kunnen dekken. Dit aspect moet verder worden onderzocht.

8

4. Strategie voor de realisatie

Om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren is er meer nodig dan het per locatie aanvliegen van de woningbouwopgave. Geografisch, ruimtelijk en qua doelstelling zijn de ontwikkelingen in het dorp en de benodigde investeringen sterk onderling verbonden. Om te komen tot het gewenste (betaalbare) woningbouwprogramma zal elke locatie een bijdrage moeten leveren. Daarnaast zijn er randvoorwaarden die voor meerdere locaties geregeld moeten worden om woningbouw mogelijk te maken. Denk aan ontsluitingswegen, een geluidswal of het wegnemen van een milieubelemmering. Daarvoor willen we in Bathmen het instrument van ‘Gebiedsprogramma’ inzetten. Dat Gebiedsprogramma heeft als doel deze samenhang aan te brengen tussen de benodigde ontwikkelingen en de gevraagde investeringen. Het stuk vormt een juridische basis om eventuele bijdragen te vragen aan ontwikkelaars via overeenkomsten en omgevingsvergunningen.

Gebiedsprogramma Bathmen t.b.v. kostenverhaal

Door de opgaven in een gebied met een gebiedsprogramma in samenhang te bezien kan worden onderzocht welke voorzieningen nodig zijn in een gebied. Individuele ontwikkelingen kunnen naar rato de kosten voor deze voorzieningen dragen, met in achtname van de regels en mogelijkheden die de wet (nu Wet ruimtelijke ordening, straks de Omgevingswet) daarvoor geeft. Niet alle kosten

van de te nemen voorzieningen kunnen op de nieuwbouw worden verhaald. Er zijn voorzieningen die een directe relatie hebben met de woningbouw, maar er zijn ook voorzieningen waar ook bestaande woningen profijt hebben. Dan is slechts een deel van de kosten toe te rekenen aan de nieuwbouw.

Het is niet mogelijk om al in een vroeg stadium een gedetailleerd beeld van de kosten en opbrengsten te hebben voor het gebiedsprogramma. Daarom mag dit ook op een globaal niveau gedaan worden. Nadat alle investeringen in beeld zijn gebracht en van een (globale) raming zijn voorzien, wordt per locatie op basis van een bouwprogramma, inclusief bedrijven en voorzieningen, in beeld gebracht wat de waardevermeerdering is. Ook geeft dit een beeld van locaties waar voldoende sociale woningen gerealiseerd zullen worden en waar niet. Op basis van het bouwprogramma en de waardevermeerdering wordt een verdeelsleutel voor de investeringen gemaakt. Investeringen waarvoor een bijdrage kan worden verhaald bij ontwikkelende partijen zijn bijvoorbeeld een bijdrage voor realisatie van infrastructuur, voor bodemsanering of bijdragen gericht op ontwikkelingen ter verbetering van ecologische kwaliteit, ontwikkelingen t.b.v. een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad bijvoorbeeld sociale woningbouw.

Het gemeentelijke aandeel in de kosten wordt bepaald door twee factoren. Ten eerste zijn sommige investeringen ten behoeve van de bestaande woonomgeving en ten tweede hebben sommige locaties een waardevermeerdering die te laag is om het totale kostenverhaal op te brengen. Het gebiedsprogramma wordt nadat besluitvorming heeft plaatsgevonden over de Routekaart, vanaf september 2021 verder vormgegeven. Naar verwachting wordt het gebiedsprogramma na de inwerkingtreding van de Omgevingswet vastgesteld, met de wettelijke kostenverhaal-mogelijkheden die dan gelden.

5. Aan de slag

De geschetste ontwikkelrichting is een globale verkenning die nog nader zal worden verkend. Daarin worden de randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen verder onderzocht zoals milieu, bereikbaarheid, bodem, archeologie etc. Het voorstel is om nu geen keuze te maken tussen deze locaties maar de argumenten vóór en tegen via een participatietraject eerst met het dorp te bespreken. Na die participatie zal de raad een voorstel worden voorgelegd.

De (vaak) kleinschaligere inbreidingslocaties in het dorp zelf kennen hun eigen dynamiek en worden niet meegenomen in de verkenning van nieuwe uitleglocaties. De uitwerking en ontwikkeling van deze locaties kennen hun eigen traject en gaan gewoon door. Het woningbouwprogramma naar prijs en type woningen is al wel van toepassing op deze locaties.

Proces voor verdere uitwerking ontwikkelrichting

Voor het vaststellen en de te ontwikkelen uitbreidingslocaties in Bathmen tot 2035 worden in het aankomende jaar de volgende stappen doorlopen:

Fase	Activiteit
Oktober 2021	Besluitvorming raad routekaart Bathmen <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwambitie 2035• Zes te verkennen locaties• Vervolgstappen
Okt 2021 – Q1 2022	Nadere verkenning gewenste ontwikkeling <ul style="list-style-type: none">• Nadere verkenning op omgevingsaspecten• Samenhang met voorzieningen• Vaststellen ontwikkelstrategie• Onderzoek gebiedsprogramma• Brede participatie bewoners Bathmen• Besluitvorming raad
Q2 en Q3 2022	Uitwerking gewenste ontwikkeling <ul style="list-style-type: none">• Locatie en invulling• Vaststellen kostenverhaal• Verwerken in Omgevingsvisie (in periodieke actualisatie dan wel separaat)• Raadsbesluit ontwikkellocatie(s)
Q4 2022 – Q2 2023	Planvorming locaties/ voorbereiding herziening Omgevingsplan <ul style="list-style-type: none">• Planvorming locatie(s)• Participatie• Benodigde onderzoeken• M.e.r. beoordeling• Beoordeling natuur
Vanaf Q4 2023	Herziening Omgevingsplan onherroepelijk <ul style="list-style-type: none">• Start uitgifte gronden• Start aanvraag omgevingsvergunning

Routekaart Lettele Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021

Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt. Deze is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk.

1. Ambitie Wonen en Voorzieningen Lettele

De school vormt het hart voor het dorp Lettele. Die 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 bijdragen aan het draagvlak voor 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 en 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. De werkgroep Lettele heeft in de eerdere gesprekken een hoge ambitie geformuleerd van de bouw ongeveer 150 woningen in de komende 10 jaar. Dat aantal ligt ruim boven de berekende behoefte en daarom is afgesproken om te starten met een eerste fase woningbouw met een doorkijk naar volgende locaties. Afhankelijk van gebleken omvang van de lokale behoefte kan die daarna worden opgepakt.

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

- Voor Lettele zetten we in op voldoende ruimte voor woningbouw om in de komende jaren in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien.
- De actuele woningbehoeftes geven (landelijk) voor de komende jaren een sterkere groei aan dan in de voorgaande jaren was ingeschat. Voor Deventer wordt een groei in de woningvraag van 10% voorzien tot 2030: als we dat percentage vertalen naar Lettele (ongeveer 250 woningen) gaat het om 25 woningen. Daarnaast zal een deel van de woningbehoefte uit het buitengebied landen in Lettele, ongeveer 15 woningen (waarbij een kwart van de behoefte van het

buitengebied wordt toegerekend aan Lettele). Als daarnaast het huidige woningtekort van de gemeente (3%) ook voor Lettele wordt toegepast zijn er 8 extra woningen nodig. In totaal kunnen we daarmee een lokale woningbehoefte van bijna 50 woningen voor Lettele onderbouwen.

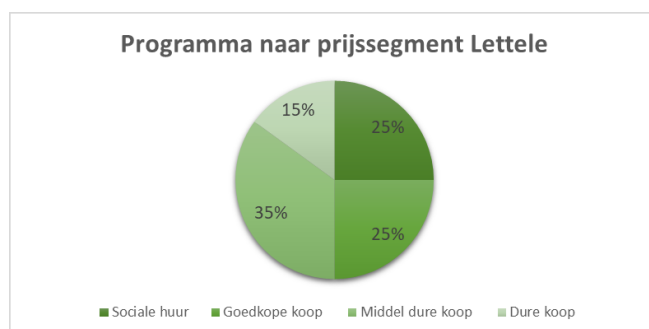
- Uit de door het dorp uitgevoerde enquête blijkt er op korte termijn een grote behoefte te zijn van 75 woningen. Voor deze eerste 50 woningen willen we op korte termijn locaties beschikbaar hebben.
- Afhankelijk van de invulling van deze eerste 50 woningen willen we bezien hoe de woningbehoefte in de praktijk uitwerkt. We maken al wel een doorkijk naar geschikte uitbreidingslocaties voor de langere termijn zodat, als de woningbehoefte hoog blijft, de bouw van nieuwe woningen tijdig kan worden opgepakt.

Welk soort woningen

Voor jongeren ontbreekt het aan betaalbare woningen. Met het woningbouwprogramma zorgen we ervoor dat vooral in de goedkopere categorieën het aanbod toeneemt. Voor ouderen ontbreekt geschikt aanbod al dan niet met zorg. Ook voor ouderen uit het buitengebied is aanbod in de kern belangrijk.

De gewenste prijssegmenten zijn ingeschat op basis van de behoefte per doelgroep:

- De grootste inzet zit in het uitbreiden van de goedkope en betaalbare woningen voor jongeren.
- Voor ouderen geschikte (kleinere) woningen met de mogelijkheid om lichte zorg te krijgen.
- Dure en middel dure woningen voor huishoudens die toe zijn aan de vervolgstap in hun wooncarrière.



Deze lokale behoefte levert globaal de volgende indicatieve verdeling op: 25% sociale huur, 25% goedkope koop (deels tot € 200.000 en deels tot € 250.000), 50% middel dure (tot € 325.000) en dure koop (boven € 325.000). In het vraag gestuurd programmeren kan dit nog wat schuiven¹.

In de sociale huur is de behoefte gericht op tweekamerwoningen voor jongeren en multifunctionele woningen voor ouderen. Bij kleinere woningen wordt vaak gedacht aan appartementen, maar omdat dat niet altijd aansluit bij de behoefte van het dorp kan hier ook gedacht worden aan andere typen woningen, bijvoorbeeld grondgebonden rug aan rug woningen. De koopwoningen kunnen door ontwikkelaars ontwikkeld worden waarbij zij vooraf de actuele lokale vraag in beeld brengen en daarvoor ontwikkelen. Voor een kwart van het koopprogramma gaan we uit van kavels waarop een particulier zijn eigen woning bouwt (particulier opdrachtgeverschap) of een groep die samen aantal woningen ontwikkelt (Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)).

Vooral voor een groep ouderen kan CPO interessant zijn zodat men passende woningen kan bouwen waar ze, indien nodig, wederzijdse hulp kunnen bieden of gezamenlijk hulp kunnen inkopen. De haalbaarheid van de bouw van een woonzorgvoorziening wordt nog verkend. Een aantal jaren geleden is de haalbaarheid van een woonzorgvoorziening specifiek voor ouderen onderzocht ('Thuishuis' door onder andere De Marken). Daar bleek toen te weinig interesse voor te zijn.

¹ De prijsgrenzen hebben betrekking op 2021 en de huidige Doelgroepenverordening. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd en de doelgroepenverordening wordt in 2022 geactualiseerd.

2.2. Opgave voorzieningen

De realisering van het geschetste woningbouwprogramma zal leiden tot een lichte groei van het aantal leerlingen voor de basisschool in de komende jaren. Er leeft in het dorp de wens om een nieuwe school te bouwen nabij de sportvelden. Deze wens staat buiten dit traject.

Dit geldt ook voor de supermarkt. Deze wordt op dit moment gerund door vrijwilligers. De nieuwbouw zal leiden tot een lichte groei van het aantal klanten. De nieuwbouw zorgt echter niet voor een zodanig aantal klanten dat een volledig commerciële supermarkt weer in beeld komt.

Ook het verenigingsleven zal licht profiteren door de beperkte bevolkingsgroei.

De bouw van de woningen zal ook leiden tot een lichte groei van het gebruik van de sportaccommodaties in het dorp. Die lichte groei is mogelijk op de huidige velden en sporthal.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave (beschikbare locaties)

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma moeten geschikte plekken gevonden worden. Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden, hoe daarmee de kwaliteit van de kern versterkt kan worden en welke plekken weinig of geen milieutechnische en ruimtelijke beperkingen hebben. Op basis van het woningbouwprogramma (aantal en type) is bepaald welke locaties in beeld komen voor woningbouw.

3.1. Welke locaties komen in beeld

In de Omgevingsvisie Deventer zijn in Lettele geen locaties aangewezen voor woningbouw. Om de woningbouwopgave een plek te geven zal in het ruimtelijke beleid bepaald moeten worden waar ruimte gegeven kan worden aan woningbouw.

Voorkeurlocaties voor woningbouw in Lettele

Bouwen binnen de kern heeft prioriteit. Twee wat grotere locaties binnen de kern waar vastgoed mogelijk leegkomt komen hiervoor in aanmerking. Het gaat om de locatie van de school en café Spikker (1 en 2 op de kaart). Ingeschat wordt dat daar ruimte is voor ongeveer 15 woningen. Dat is niet genoeg om te voorzien in de woningbehoefte. Er zijn dus nieuwe woningbouwlocaties buiten de kern nodig.



Met woningbouw aan de oostkant van het dorp (nummer 3) kan Lettele, aansluitend op de eerdere uitbreidingen aan de Korenkamp, op een compacte manier worden afgerond. De landschappelijke inpassing is een aandachtspunt waarbij gebruik gemaakt kan worden van de bestaande landschappelijke elementen. Een voordeel van deze locatie, in tegenstelling tot veel andere locaties, is dat er geen milieutechnische belemmeringen van agrarische bedrijven zijn. Bij de ontwikkeling moet wel rekening gehouden worden met de natuurwaarden (waarnemingen) in dit gebied en de ligging in de nabijheid van het Natuur Netwerk Nederland. Aanvullend ecologisch onderzoek in de volgende onderzoeks- en planfase moet aangeven op welke wijze de ecologische waarden kunnen of moeten worden versterkt.

Op locatie 3 kunnen tussen de 50 à 60 woningen worden gerealiseerd. Daarbij is uitgegaan van een woningdichtheid van 20 tot 25

woningen per hectare die ruimte laat voor een goede ruimtelijke inpassing. Een nadere inpassing en fasering in de tijd moet nog uitgewerkt worden. Samen met de potentiële inbreidingslocaties geeft dit de komende jaren ruim voldoende mogelijkheden om te voorzien in de woningbehoefte van Lettele.

Om te voorzien in de woningbehoefte na de realisatie van deze locatie zijn er verschillende mogelijkheden denkbaar. Dat zal deels ook afhangen van de ontwikkeling rond de milieubelemmeringen van de agrarische bedrijven rondom Lettele. Het onderzoek naar de vervolglocaties zal tijdig worden opgepakt zodat de eventueel nieuwe locaties op tijd klaar zijn om te kunnen voorzien in de lokale woningbehoefte. De aanpak zal vergelijkbaar zijn met die van deze routekaart. Wanneer dat start hangt af van de lokale woningvraag en de snelheid waarmee de nu aangewezen locaties worden bewoond.

Afwegingen bij de overige potentiële locaties

Om verschillende redenen ligt voor een aantal andere locaties die in beeld waren gebracht woningbouw (nu) niet voor de hand.

Door de agrarische bedrijven aan de westkant van Lettele liggen daar milieubelemmeringen vanuit de Wet geurhinder- en veehouderij. In de huidige situatie kunnen op die locaties geen of maar voor een deel woningen ontwikkeld worden. Daarbij komt dat woningbouwlocaties die grenzen aan de dorpskern afbreuk doen aan het zicht op het beschermde dorpsgezicht (kerk, monumentale bomen en historische bebouwing van de erven), de beleving van de Letteler enk en de daar aanwezige historische erven. Voor de locaties ten noorden van de Kapelweide speelt dat minder, maar ook hier liggen milieubelemmeringen.

Locaties ten zuiden van Lettele liggen meer op afstand van het dorp. Bovendien liggen ze of aan het bedrijventerrein of in een landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied.

De ontwikkeling aan de oostkant ten zuiden van de Oerdijk valt voornamelijk af omdat ontwikkeling te veel impact heeft op het landschap met de Lettelerleide, dat bovendien direct grenst aan het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

5

3.2. Aandachtspunten bij de uitwerking

Locatie 3 draagt bij aan een stedenbouwkundige afronding van eerdere uitbreidingen aan de oostzijde van het dorp, Korenkamp. De verkeersontsluiting kan zuidelijk vanaf de Oerdijk en mogelijk noordelijk vanaf de Sportweg worden gerealiseerd of via een te onderzoeken nieuwe ontsluiting vanuit de Korenkamp.

De open weides (ruimtes) tussen deze nieuwe rand van het dorp en het bos van landgoed De Oostermaet zijn een kwaliteit voor het dorp die behouden moeten blijven. De aanwezige waardevolle elementen zoals de houtwal aan de oostzijde, en de Lettelerleide en de Oerdijk aan de zuidzijde vormen een logische begrenzing voor de uitbreiding aan deze kant van de kern.

Bij de verdere uitwerking van plannen moeten de volgende punten meegenomen worden:

- De aanwezige waardevolle elementen zoals de houtwal, de Lettelerleide, Oerdijk en watergang inpassen in de uitbreiding. Een goede overgang en begrenzing met een gezicht naar het buitengebied maken.
- Op deze locatie zijn veel waarnemingen gedaan van bijzondere soorten planten en dieren. Een nader onderzoek moet inzicht geven in de waarden en de wijze deze zo goed mogelijk te behouden of elders te compenseren in leefgebied.
- Het effect op het Natuur Netwerk Nederland (NNN).
- Het onderzoeken van een verkeersverbinding vanuit de Korenkamp.

4. Strategie voor de realisatie (toepassing instrumenten)

Voor het invullen van de specifieke woningbouwopgave in Lettele wordt gekozen voor het innemen van een gemeentelijke grondpositie voor locatie 3 door verwerving van de locatie. Dat maakt het mogelijk om een strakke regie te hebben op de woningbouw: op het aantal woningen per jaar en de woningtypen. Zo kan gestuurd worden op een bouw die één op één aansluit op de lokale woningvraag.

We kiezen we volgende werkwijze:

- De gemeente verwerft de gronden van locatie 3 tegen een marktconforme prijs.
- Via ruimtelijk kader en doelgroepenverordening wordt vormgegeven voor welke doelgroepen wordt gebouwd:
 - o 25% sociale huur
 - o 25% sociale koop (deels tussen €200.000 en €250.000 afhankelijk van behoefte jongeren)
 - o Aandeel Particulier Opdrachtgeverschap (PO)
- Via de uitgiftevoorwaarden bepaalt de gemeente aan welke doelgroepen de gronden worden uitgegeven. De inzet zal gericht zijn op lokale woningzoekenden maar door wettelijke beperkingen kan dat niet worden afgedwongen.
- Nader bepaald moet worden op welke wijze gronduitgifte wordt vormgegeven. Dat is mogelijk door via een tender de woningen te laten ontwikkelen door een ontwikkelaar/bouwer, maar kan ook door de gemeente plaatsvinden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- Gemeentelijke gronduitgifte gaat in iedere situatie tegen marktconforme prijzen die jaarlijks zijn vastgelegd in de grondprijzenbrief.
- Zowel in een uitvraag, koopovereenkomst als in de uitgiftevoorwaarden wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen voor 5 jaar. Dit sluit speculanten en beleggers uit.
- Voor het dorp Lettele ligt geen investeringsvraagstuk voor specifieke bovenwijkse voorzieningen voor waardoor het opstellen van een gebiedsprogramma, om kostenverhaal voor deze voorzieningen te regelen, niet nodig is.

Kansen en risico's

- Onduidelijk is nog of gemeente de gronden van locatie 3 marktconform kan verwerven.

5. Aan de slag

Voor de realisatie van de woningbouwambitie buiten de kern Lettele worden de onderstaande stappen doorlopen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er door de gemeente overeenstemming wordt bereikt met de huidige grondeigenaar, dat is echter nog niet zeker.

Woningbouwontwikkelingen op de twee transformatielocaties binnen de bebouwde kom kennen hun eigen dynamiek en de te zetten stappen voor die locaties staan los van de onderstaande stappen.

Augustus 2021	Participatie met het dorp over de routekaart Lettele <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwambitie 2030• Vervolgstappen
September 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Vaststellen routekaart
Sep 2021 – medio 2022	Planvorming en voorbereiden herziene Omgevingsplan <ul style="list-style-type: none">• Onderzoek omgevingsaspecten (inclusief milieu, natuur)• Voorlopig ontwerp en Definitief ontwerp• Inrichtingsplan Openbare Ruimte• Beeldkwaliteitsplan• Participatie
November 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Krediet aankoop gronden• Voorbereiden Bestemmingsplan/Omgevingsplan
Medio 2022– medio 2023	Procedure Omgevingsplan/ Voorbereiden realisatie <ul style="list-style-type: none">• Doorlooptijd Bestemmingsplan/ Omgevingsplan• (Voorbereiden) bouwrijp maken• Uitvoeringsvergunningen
Medio 2023	Realisatie <ul style="list-style-type: none">• Start fasegewijze uitgifte
	Bij 75% verkoop op locatie 3: <ul style="list-style-type: none">• Lokale behoefte voor vervolgfase in beeld brengen• Potentiële locaties voor vervolg in beeld brengen

Routekaart Loo - Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021

Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt. Deze is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk.

1. Ambitie Wonen en Voorzieningen Loo

Een belangrijke ambitie voor Loo is om jongeren en gezinnen uit Loo én het buitengebied de mogelijkheid te geven in Loo te kunnen blijven wonen. Er is voor deze groep te weinig aanbod van betaalbare woningen en dat vraagt om de bouw van goedkope (kleine) woningen voor starters en daarnaast betaalbare woningen waar die starters vervolgens weer naar door kunnen stromen. Door die woningbouw te clusteren in de kern Loo kan dat bijdragen aan de leefbaarheid en vitaliteit op de lange termijn en een bijdrage leveren aan het behoud van de Looschool en het Naaberlookaal. Op de erven in het buitengebied worden vooral duurdere vrijstaande woningen gebouwd. De inschatting is dat er een beperkte behoefte aan seniorenwoningen zal zijn, voortkomend uit de enquête onder de inwoners van Loo. Een deel van de ouderen gaat naar Bathmen als zij niet langer in hun eigen woning in het buitengebied kunnen blijven wonen.

De ambitie is om een (aantal) woningbouwlocatie(s) in en bij de kern Loo voor te bereiden. Daar kunnen dan per jaar enkele woningen gebouwd worden voor lokale woningzoekenden. Voorkomen moet worden dat die woningen te laat beschikbaar komen voor de lokale (jonge) woningvragers en zij om die reden alsnog uit Loo moeten vertrekken om een woning te vinden. Door de locatie en de planologische ruimte voor woningbouw alvast te regelen kan snel ingespeeld worden op de vraag van dat moment. In de ambitie wordt indicatief gedacht aan gemiddeld 2 tot mogelijk 4 woningen per jaar.

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

- Op basis van de recente woningbehoefteprognose voor de gemeente schatten we nu in dat de woningbouwopgave voor Loo ongeveer 15 woningen is in de komende 10 jaar.
- Door het huidige woningtekort ligt de woningvraag tot 2025 gemiddeld hoger. Voor de korte termijn zetten we al in op de bouw van de eerste 10 woningen. Afhankelijk van de ontwikkelingen daarna bekijken we de volgende fase. In de locatieverkenning houden we voorlopig rekening met een vervolg met nog eens 10 woningen.
- Omdat het om kleine aantallen gaat en er een gemixt beeld is van de woonwensen moet samen met de potentiële bewoners gezocht worden naar het aantal woningen dat per jaar nodig is. Dat

maatwerk is ook belangrijk om te voorkomen dat de woningen uiteindelijk niet door de lokale woningzoekenden gekocht worden.

Welk soort woningen

- De werkgroep “Bouwen aan Loo” concludeert dat er behoefte is aan maatwerk bij het bepalen van het soort woningen: uit hun enquête blijkt dat veel jongeren belangstelling hebben om in Loo te (blijven) wonen en bij velen de voorkeur uitgaat naar een betaalbare woning.
- Het gaat om koopwoningen: starterswoningen tot € 200.000, aangevuld met gezinswoningen voor Loo met een maximale koopsom van € 325.000 (NHG-grens)¹;
- In het duurdere segment is er voldoende aanbod in de bestaande woningvoorraad en in het nieuwbouwaanbod bij de transitie van erven.
- De woningbouwcategorieën moeten aansluiten op de woningvraag van de lokale woningzoekenden: het bepalen van het soort woningen gebeurt in afstemming met de lokale woningzoekenden en wordt bij voorkeur door henzelf gebouwd als collectief particulier opdrachtgeverschap
- De woningbouwlocaties moeten de flexibiliteit hebben om daarop in te kunnen spelen.
- Om de starterswoningen voor een bedrag tot € 200.000 te kunnen bouwen zal het gaan om kleine wooneenheden: met de lokale jongeren wordt gekeken hoe dit aansluit bij hun behoefte.

2.2. Voorzieningen

De nieuwbouw zal beperkt bijdragen aan het aantal leerlingen voor basisschool de Looschool. Evenzo zal de nieuwbouw een beperkt aantal vrijwilligers en gebruikers van het Naoberlookaal genereren.

¹ De prijsgrenzen hebben betrekking op 2021 en de huidige Doelgroepenverordening. Deze prijzen worden jaarlijks geïndexeerd en de doelgroepenverordening wordt in 2022 geactualiseerd.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave

Voor het realiseren van het woningbouwprogrammamoeten geschikte plekken gevonden worden. Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden en de kwaliteit van de kern kunnen versterken en welke plekken weinig of geen ruimtelijke beperkingen hebben om te bouwen. Op basis van het woningbouwprogramma (aantal en type) is bepaald welke locaties in beeld komen voor woningbouw.

3.1. Welke locaties komen in beeld voor woningbouw

Op basis van de gebiedskenmerken zijn er drie ontwikkelingsrichtingen:

1. Versterken van de lintbebouwing door transformatie van bestaand vastgoed en gebruik achtererven,
2. Nieuwe woonbuurt die aansluit op de huidige lintbebouwing,
3. Transformatie van erven als een agrariër in de directe omgeving van Loo de bedrijfsvoering stopt.

Bij de uitbreidingen wordt ingezet op het versterken van de huidige structuur van Loo met de lintbebouwing. Gestart wordt met de locatie langs de Bettinkdijk (nummer 1 op de kaart). Deze locatie biedt ruimte voor ongeveer zeven woningen (bij een dichtheid van 25 woningen per hectare) maar het uiteindelijke aantal zal sterk afhangen van het type woningen waar de behoefte naar uitgaat.

Om te voorzien in de woningbehoefte na de locatie langs de Bettinkdijk (1) wordt daarna op een aantal plekken aan de twee linten (Looweg/ Bettinkdijk en Baarhorsterdijk/ Scheperboersweg) woningbouw mogelijk gemaakt. Daarmee blijft de kern compact en het ruimtelijk karakter van het organisch gegroeide Loo overeind. De woningen zijn hierbij gelegen aan de bestaande linten. De contouren uit de milieuanalyse, het behoud van belangrijke zichtlijnen op het omliggende landschap en de karakteristieke openheid van de evenementendriehoek zijn bepalend voor het aantal woningen dat past op een plek. Een bouwblokje van meerdere (betaalbare) woningen kan daarbij op dezelfde manier in het lint worden ingepast als recent de starterswoningen aan de Bettinkdijk.

3



De locaties langs de linten bieden genoeg ruimte om het gewenste woningbouwprogramma (tot circa 20 woningen) tot ontwikkeling te brengen. Afhankelijk van de behoefteontwikkeling kan op de langere termijn gekeken worden naar een invulling van een woonbuurtje achter de lintbebouwing op locatie 1 tussen de Bettinkdijk en de Scheperboersweg. Deze locatie aan de oostkant van de kern langs wordt hiervoor ruimtelijk als het meest kansrijk beschouwd. Deze biedt ruimte voor een goede landschappelijke inpassing en kent weinig (planologische) belemmeringen. In tegenstelling tot andere plekken die grenzen aan de kern zijn hier geen agrarische bedrijven in de nabijheid die belemmerend zijn voor woningbouw. Uiteraard is nader onderzoek nodig in zo'n volgende fase.

Tegelijkertijd met de ontwikkeling van de linten wordt bij de ontwikkeling van eventuele vrijkomende erven, rondom het dorp, ingezet op een aanvullend aanbod. De ontwikkeling van kleinere woningen in het goedkope en betaalbare segment daar kan ook bijdragen in de woningbehoefte.

3.2. Aandachtspunten bij de uitwerking

De voorgestelde aanpak in Loo is bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) voor lokale woningvragers. Deze aanpak is in lijn met de afspraken van de 'Woonagenda West-Overijssel 2021-2025' en het programmatische sleutelproject 'Leefbaarheid landelijk gebied en kleine kernen'.

"We stimuleren bijzondere woonconcepten [...] innovatieve woonvormen in het programma (afhankelijk van lokale situatie). We denken hierbij aan o.a. (C)PO en urban commoning. We kijken hierbij speciaal naar kansen in de kleine kernen. Juist daar kunnen bijzondere woonconcepten bijdragen aan de leefbaarheid, het aantrekken of vasthouden van specifieke doelgroepen en het aansluiten op de lokale behoefte. (p. 13)"

Toch is de ontwikkeling van woningen in en rond de kern van Loo vanuit het huidige (provinciale) beleidskader nog niet vanzelfsprekend. Het dorp is niet aangewezen als sleutelproject 'Leefbaarheid landelijk gebied en kleine kernen' en het betreft hier bouwen in het buitengebied. Dat was ook het geval bij de ontwikkeling van de 4 starterswoningen in 2019. Om woningen te kunnen toevoegen moet worden onderbouwd dat nieuwe woningen ruimtelijk inpasbaar zijn. Dat is ook het uitgangspunt in de 'Woonagenda West-Overijssel': '[...] zoveel mogelijk door inbreiding, maar we zien ook dat op sommige plekken uitbreiding nodig is. Ruimtelijke kwaliteit is hierin leidend, het behoud van onze unieke landschappen staat voorop. '

Daarbij is het naar verwachting noodzakelijk dat het instrument Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) moet worden toegepast. Hierbij moet de gevraagde ontwikkelingsruimte in de groene omgeving worden gecompenseerd met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.

4. Strategie voor de realisatie

Voor het invullen van de specifieke woningbouwopgave in Loo wordt gekozen voor het innemen van een gemeentelijke grondpositie op locatie 1. Daarna wordt het planologisch kader voor deze locatie geschikt gemaakt voor woningbouw. De grondpositie maakt het mogelijk om een strakke regie te hebben op de woningbouwtypologie en uitgifte tempo. Door bovendien te kiezen voor collectief particulier opdrachtgeverschap CPO kan de bouw één op één aansluiten op de lokale woningvraag.

We kiezen we volgende werkwijze:

- De gemeente verwerft de gronden van locatie 1 tegen een marktconforme prijs.
- Gemeentelijke gronduitgifte gaat tegen marktconforme prijzen die jaarlijks zijn vastgelegd in de grondprijzenbrief.
- Bij de ontwikkeling van de locatie is realisatie onder CPO verplicht.
- Vanuit de gemeente wordt het proces van een CPO-groep bij een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gefaciliteerd met extra ambtelijke inzet. Dat is een voorwaarde omdat de realisatie door een CPO-groep vaak complexer is en niet alleen een zakelijk proces omdat het om hun eigen woning gaat waarvoor de groep zelf de ontwikkelrisico's neemt.
- Via de uitgiftevoorwaarden bepaalt de gemeente aan welke doelgroepen de gronden worden uitgegeven. De inzet zal gericht zijn op lokale woningzoekenden maar door wettelijke beperkingen kan dat niet worden afgedwongen.
- Zowel in een uitvraag, koopovereenkomst als in de uitgiftevoorwaarden voor CPO wordt een zelfbewoningsplicht worden opgenomen voor 5 jaar. Dit sluit speculanten en beleggers uit.

5. Aan de slag

Voor de realisatie van de woningbouwambitie worden de onderstaande stappen doorlopen.

Voorwaarde bij deze aanpak is wel dat er overeenstemming wordt bereikt met de grondeigenaar over het marktconform verwerven van locatie 1:

Augustus 2021	Participatie met het dorp over de routekaart Loo <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwambitie 2030• Vervolgstappen
September (najaar) 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Vaststellen routekaart• Krediet aankoop gronden• Voorbereiden ruimtelijk besluit (Bestemmingsplan of Omgevingsplan)
Sep 2021 – eerste helft 2022	Planvorming en voorbereiden ruimtelijk besluit (Bestemmingsplan of Omgevingsvergunning voor planactiviteit) <ul style="list-style-type: none">• Planvorming woningen• Inrichting openbare ruimte• Start werving CPO en uitgifte• Voorbereiden bouwrijp maken
Maart 2022	Besluitvorming Raad Ruimtelijk en financieel
2023	Uitnodigen eerste groep woningzoekenden uit Loo en omgeving en start uitgifte gronden Bettinkdijk
Bij 75% verkoop + 1	Start plantraject voor volgende locatie(s)

jaar	
------	--

Routekaart Okkenbroek Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021

Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt. Deze is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk.

1. Ambitie Wonen en Voorzieningen Okkenbroek

Wonen in Okkenbroek is aantrekkelijk door de rustige ligging, met veel ruimte én de nabijheid van de natuur. Daarbij hoort wonen met een ruime tuin in de lintbebouwing nabij het landschap. Behouden van de basisschool en andere voorzieningen zoals het dorpshuis is erg belangrijk voor Okkenbroek want deze zorgt voor de samenhang in het dorp.

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 wel 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. Woningbouw moet gericht zijn op jonge stellen en gezinnen. Nieuwbouw voor de doorstroming van ouderen heeft minder zin. Als die niet langer thuis kunnen blijven wonen verhuizen ze naar elders door het ontbreken van ondersteunende voorzieningen in Okkenbroek.

Betaalbare woningbouw in het buitengebied is nu beperkt mogelijk, hoewel meerdere adressen op een kavel deze wel voor meer huishoudens betaalbaar maken.

Om voor de lokale vraag te kunnen bouwen moet actief gestuurd worden op het programma en de fasering. De gemeente moet dan ook haar rol pakken en actief sturen op het woningbouwprogramma zoals bij het gemengd woningbouwproject aan de Dijkmanstraat.

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

- De woningbehoefte voor Okkenbroek wordt geraamd op ongeveer 7 woningen voor de komende tien jaar.
- De omvang van de lokale woningbehoefte is bepaald op basis van het huidige woningtekort, bevolkingsgroei, huishoudensverdunding en migratie. Door de beperkte omvang van Okkenbroek en de grotere afstanden tot voorzieningen en infrastructuur is de behoefte relatief beperkt.
- Vooralsnog gaan we er van uit dat de recente woningbouwlocatie aan de Dijkmanstraat en de nog te ontwikkelen locatie Het Hoge Veld voldoende zijn om in de vraag te voorzien.

- Om te kunnen voorzien in een continue bouwstroom voor de lokale woningvraag als de behoefte hoger uitvalt dan nu is voorzien is het zaak om na de realisatie van locatie Het Hoge Veld tijdig te starten met een verkenning van locaties die hierna ontwikkeld kunnen worden.

Welk soort woningen

- Het woningbouwprogramma moet gericht zijn op starters op de woningmarkt en gezinnen, grotendeels in het betaalbare segment als aanvulling op het bestaande duurdere aanbod.
- Betaalbare woningen zijn nodig die bestaan uit een mix van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen.
- Bij de kwaliteiten van ruimte en de natuur hoort ook een ruime tuin, ook bij betaalbare woningen. Juist dat maakt wonen in Okkenbroek aantrekkelijk.
- 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 nabij Okkenbroek is wenselijk, het biedt een kans om gezinnen te trekken.

2.2. Voorzieningen

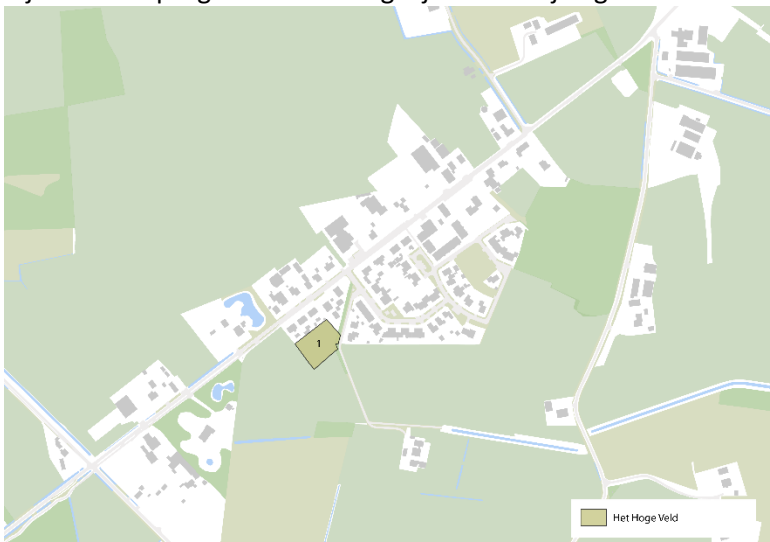
De nieuwbouw zal beperkt bijdragen aan het aantal leerlingen voor de basisschool. Evenzo zal de nieuwbouw een kleine bijdrage leveren aan de vitaliteit van Okkenbroek omdat het in aantal wat extra vrijwilligers voor de verenigingen en gebruikers van het dorps huis kan genereren.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma moeten geschikte plekken gevonden worden. Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden en de kwaliteit van de kern kunnen versterken en welke plekken weinig of geen ruimtelijke beperkingen hebben om te bouwen. Op basis van het woningbouwprogramma (aantal en type) is bepaald welke locaties in beeld komen voor woningbouw.

3.1. Welke locaties komen in beeld voor woningbouw

Na de realisatie van het woningbouwproject aan de Dijkmanstraat komt de locatie het Hoge Veld in beeld voor woningbouw. Op deze locatie kunnen, afhankelijk van het type woningen, 5 tot 10 woningen gebouwd worden. De locatie het Hoge Veld is planologisch al bestemd voor woningbouw en is in eigendom van de gemeente. Afhankelijk van de invulling van het aantal woningen en het bijbehorend programma zal mogelijk een afwijking van het huidige bestemmingsplan nodig zijn.



Als er na de bouw op het Hoge Veld behoefte is aan meer woningen zijn er een aantal opties:

- Woningbouw in het lint van de kern bij functieverandering, bijvoorbeeld bij het staken of verplaatsen van een landbouwbedrijf. Het behouden van de structuur van het lint is daarbij een uitgangspunt.
- Als dat geen of onvoldoende mogelijkheden oplevert zal brede locatieverkenning uitgevoerd worden.
- Erftransformaties in de directe omgeving van Okkenbroek bieden daarnaast ook kansen: daar kan ingezet worden op een gemixt programma met meerdere woningen in één of meer schuren voor bewoners die gebruik kunnen maken van de voorzieningen in Okkenbroek.

4. Strategie voor de realisatie (toe te passen instrumenten)

De gemeente heeft de locatie Het Hoge Veld in eigendom. Dat maakt het mogelijk om een strakke regie te hebben op de woningbouw (naar het aantal per jaar en de woningtypen) en door bovendien te kiezen voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (C)PO kan de bouw één op één aansluiten op de lokale woningvraag. We kiezen de volgende werkwijze:

- Gemeentelijke gronduitgifte gaat tegen marktconforme prijzen die jaarlijks zijn vastgelegd in de grondprijzenbrief.
- Via de uitgiftevoorwaarden bepaalt de gemeente aan welke doelgroepen de gronden worden uitgegeven. De inzet zal gericht zijn op lokale woningzoekenden maar door wettelijke beperkingen kan dat niet worden afgedwongen.
- Zowel in een uitvraag, koopovereenkomst als in de uitgiftevoorwaarden voor (C)PO wordt een zelfbewoningsplicht worden opgenomen voor 5 jaar. Dit sluit speculanten en beleggers uit.
- Vanuit de gemeente wordt het proces van een CPO-groep bij een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gefaciliteerd met extra ambtelijke inzet. Realisatie door een CPO-groep is vaak complexer en niet alleen een zakelijk proces omdat het om hun eigen woning gaat waarvoor de groep zelf de ontwikkelrisico's neemt.

5. Aan de slag

Voor de realisatie van het woningbouwprogramma is de locatie Het Hoge Veld in beeld. Voor de realisatie van de woningen daar worden de onderstaande stappen doorlopen:

Augustus 2021	Participatie met het dorp over de routekaart Okkenbroek <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwambitie 2030• Vervolgstappen
September 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Vaststellen routekaart
Sep 2021 – medio 2022	Planvorming en voorbereiden Omgevingsvergunning <ul style="list-style-type: none">• Verkennen (C)PO - mogelijkheden• Onderzoek omgevingsaspecten (incl. milieu, natuur)• Schetsontwerp/ Voorlopig ontwerp• Inrichtingsplan Openbare Ruimte• Participatie
Maart 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Grondexploitatie Het Hoge Veld
Vanaf medio 2022	Gefaseerde realisatie (omgevingsvergunning)

Routekaart Schalkhaar Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021

Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart verder uitgewerkt. Aangezien er bij het opstellen van de ambitie door vertegenwoordigers van sport, buurthuis, ondernemers etc. is aangegeven dat de woningbouwopgave wat hen betreft zich vooral moet richten op de bestaande inbreidingslocaties, is er bij het uitwerken van die ambitie geen verder contact meer geweest met deze groep bewoners. De ambitie is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma.

In de routekaarten voor de dorpen worden locaties gezocht voor de woningbouwopgave van het dorp. Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan de routekaart voor de stad. Daarin wordt ook verkend welke locaties mogelijk geschikt zijn voor de woningbouwopgave. Door de korte afstand tot de stad kunnen daar varianten uit komen die in de directe omgeving liggen van Diepenveen en Schalkhaar. De varianten die voortkomen uit de routekaart voor de stad zijn nog niet bekend en maken daarom ook geen deel uit van deze routekaart.

1

1. Ambitie woningbouw Schalkhaar

Voor het behoud van draagvlak voor voorzieningen en scholen is niet veel extra woningbouw nodig. Bij die bewoners die hebben meegepraat over de ambitie leeft geen streven naar uitgebreide woningbouw in het dorp na de nieuwbouw in de afgelopen jaren. Daarbij komt dat Schalkhaar tegen haar buitengrenzen aanloopt. Zo is de verkeersbelasting van de Oerdijk al jaren een belangrijk issue dat de toevoeging van woningen beperkt. Er liggen versnipperd in de woonwijken nog enkele inbreidingslocaties die de komende jaren benut kunnen worden voor de lokale behoefte.

Er ligt wel een opgave 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 en een woning vrijkomt.

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. Daarnaast is er de wens om ruimte te geven aan initiatieven van senioren die gezamenlijk een levensloopgeschikt, dorps woonproject willen ontwikkelen met grondgebonden wonen. Naast ouderen is er ook ruimte voor jongeren.

Woningbouw voor starters is achtergebleven en jongeren hebben wat minder kans om te starten in het dorp. Op een aantal plekken kan in beperkte mate voor starters gebouwd worden: kleine woningen en sociale huurwoningen. Omdat er voor jongeren vlakbij in de stad voldoende geschikt woningaanbod is hoeft het in Schalkhaar zelf niet om grote aantallen te gaan.

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

De omvang van de lokale woningbehoefte hangt samen met de lokale bevolkingsgroei, het huidige woningtekort, de huishoudensverdunding en de migratie.

De afgelopen jaren zijn relatief veel (eengezins-)woningen gebouwd in Schalkhaar. Dat is terug te zien in het positieve migratiesaldo. Er zijn in de afgelopen 5 jaar in Schalkhaar 300 mensen meer komen wonen dan er vertrokken zijn, het merendeel van binnen de gemeente (75%).

Als we de woningbehoefte van de gemeente Deventer (PRIMOS-prognose 2020) vertalen naar Schalkhaar is er een behoefte van ongeveer 200 woningen in de komende 10 jaar (10% groei ten opzichte van de huidige 2.000 woningen in Schalkhaar).

De ambitie van Schalkhaar ligt lager. Dergelijke aantallen passen niet binnen de huidige structuur en voor de vitaliteit van het dorp hoeft Schalkhaar in aantal woningen niet sterk meer te groeien. In het woningbouwprogramma staat maatwerk voorop om de kwaliteit van een aantal plekken in het dorp te versterken en daar in te spelen op specifieke woningbehoefte. De locaties die nu in beeld zijn bieden voldoende programma voor de komende jaren.

Welk soort woningen

De opgave is om het aanbod van het type woningen beter in balans te brengen met de diversiteit van de woningvraag in Schalkhaar. Naast het huidige aanbod dat vooral bestaat uit eengezinswoningen moet gericht voor ouderen gebouwd worden.

Realiseer levensloopbestendig woningaanbod voor ouderen zodat zij in Schalkhaar naar een geschikte woning kunnen doorstromen. De zorgvraag van ouderen neemt toe, maar er is onvoldoende geschikt woningaanbod voor hen. Zo creëer je ook doorstroming.

Op inbreidingslocaties binnen de kern en rond het centrum, zou meer van dergelijk aanbod gerealiseerd moeten worden. Daarnaast is er de wens om ruimte te geven aan initiatieven van senioren die gezamenlijk een levensloopgeschikt, dorps woonproject willen ontwikkelen met grondgebonden wonen.

Vanuit Schalkhaar ligt er al een concrete vraag van een groep ouderen die gezamenlijk een buurtje met woningen voor zichzelf wil bouwen en waar ze, indien nodig, wederzijdse hulp kunnen bieden of deze gezamenlijke inkopen. Naast de invulling met een groep bewoners die zelf gezamenlijk (hof-)woningen bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap kan dit concept ook via een ontwikkelaar gerealiseerd worden zodat ouderen uit het dorp ook oud kunnen worden in het dorp.

Voeg voor jongeren op beperkte schaal kleine woningen met een lage prijs toe: duplexwoningen of kleine appartementen. Woningcorporatie De Marken wil ook een aantal sociale huurwoningen in dit segment realiseren. Daarvoor is een locatie op Westenberg in beeld.

2.2. Opgave voorzieningen

Er zit meer potentieel in het winkelaanbod. Dat wordt niet optimaal benut door de versnipperde ligging. Er is behoefte aan een echt centrum in het dorp.

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.

In genoemde afweging speelt de kwetsbaarheid van het verkeerssysteem in het dorp een belangrijke rol. De belasting hiervan kent grenzen en staat onder druk van externe ontwikkelingen, zoals woningbouw in de stad en in de kernen rond Deventer.

Het voorgestelde woningbouwprogramma leidt tot wenselijke veranderingen bij voorzieningen. Het bundelen van voorzieningen bij sport en het versterken van de centrumfunctie geeft wel kansen voor woningbouw.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave (beschikbare locaties)

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma wordt gebruik gemaakt van locaties die op dit moment al in beeld zijn voor woningbouw. Op de meeste locaties is het te realiseren programma nog niet bepaald. Dat biedt mogelijkheden om het woningbouwprogramma uit deze routekaart op die locaties te realiseren.

3.1. Welke locaties komen in beeld

De woningbouwopgave voor Schalkhaar is erop gericht om het woningaanbod beter in balans te brengen met het groeiende aantal ouderen en is in aantallen niet omvangrijk. Daarvoor zijn nu al een aantal locaties in beeld die door een functieverandering vrijkomen voor woningbouw en de verwachting is dat er in de komende jaren meer van zulke locaties beschikbaar zullen komen.

Door de herontwikkeling van zorginstelling de Parabool (Colmschaterstraatweg en Prinses Beatrixweg) en de gemeentewerf komt er een aantal locaties beschikbaar voor woningbouw. Het programma op deze locaties is nog niet vastgesteld en biedt mogelijkheden om de woningbouw in lijn met het programma uit deze routekaart vooral te richten op ouderen en jongeren in combinatie met andere groepen. In aantallen gaat het bij deze locaties om 40 à 70 woningen.

Daarnaast kan de verplaatsing van voorzieningen in het centrum aanleiding geven voor het ontwikkelen van woningen. Door de verplaatsing/samenvoeging van voorzieningen kunnen de komende jaren meer locaties voor woningbouw in beeld komen. Die locaties krijgen dan ook een invulling met woningen gericht op ouderen.

In Westenberg langs de Garderegimentsweg en de Spanjaardsdijk zijn twee locaties in voorbereiding waar wordt ingezet op een gemengd programma met sociale huurappartementen voor jongeren, een 6-tal koopappartementen en verschillende typen grondgebonden woningen in de koopsector. In totaal gaat het om ongeveer 36 woningen. Door de grotere afstand tot de voorzieningen is in het programma hier niet de focus op ouderen gelegd. Dat is in lijn met het programma van deze routekaart.

Daarnaast heeft de gemeente gronden op de locatie Hagenvoorde aan de noordwestrand van Schalkhaar in eigendom verkregen en de locatie van de voormalige manege aan de oostrand. Momenteel wordt onderzocht of hier op termijn woningbouw mogelijk is.

4. Strategie voor de realisatie (toepassing instrumenten)

Voor Schalkhaar wordt de woningbouwopgave gerealiseerd via de lopende projecten en daarnaast komt er mogelijk nog een enkele locatie in beeld door een functieverandering binnen de kern. Voor de locaties in eigendom van derden wordt daarbij gewerkt met intentie- en anterieure overeenkomsten met de eigenaar/ontwikkelaar die deze locaties voor eigen winst en risico ontwikkelt. De raad is daarbij aan zet bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Voor de locaties van de gemeente wordt gewerkt volgens de kaders van de raad die hij meegeeft in ruimtelijke zin (wat uiteindelijk neerslaat in het bestemmingsplan of omgevingsplan) en in financiële zin (wat uiteindelijk neerslaat in de grondexploitatie).

5. Aan de slag

De locaties bevinden zich allemaal in een verschillend stadium van ontwikkeling, dus het is niet mogelijk om dit in een generieke routekaart voor Schalkhaar weer te geven. Het woningbouwprogramma naar prijs en type woningen is van toepassing op deze locaties.

De uitwerking en ontwikkeling van deze locaties kennen hun eigen traject waarbij doorgaans de volgende stappen worden gevolgd:

Fase	Activiteit
Initiatief	<ul style="list-style-type: none">• Opstellen Nota van Uitgangspunten door de gemeente• Sluiten anterieure overeenkomst met ontwikkelende partij*
Verkenning:	<ul style="list-style-type: none">• Planvorming: ontwikkelaar tekent, gemeente toetst• Participatie omgeving• Vaststellen herziene omgevingsplan (raad)
Uitvoering	<ul style="list-style-type: none">• Voorbereiden uitvoering• Uitvoeringsvergunningen• Omgevingsmanagement tijdens bouw
Nazorg	<ul style="list-style-type: none">• Beheer openbare ruimte in onderhoudscyclus

*Bij CPO (collectief opdrachtgeverschap) fungeren de initiatiefnemers/toekomstige bewoners als ontwikkelende partij.

Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021

Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt. Deze is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk.

In de routekaarten voor de dorpen worden locaties gezocht voor de woningbouwopgave van het dorp. Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan de routekaart voor de stad. Daarin wordt ook verkend welke locaties mogelijk geschikt zijn voor de woningbouwopgave. Door de korte afstand tot de stad kunnen daar varianten uit komen die in de directe omgeving liggen van Diepenveen en Schalkhaar. De varianten die voortkomen uit de routekaart voor de stad zijn nog niet bekend en maken daarom ook geen deel uit van deze routekaart.

1. Ambitie woningbouw Diepenveen

Diepenveen heeft nu en in de komende jaren voldoende draagvlak voor het behoud van de belangrijkste voorzieningen. De opgave ligt in het creëren van meer diversiteit in woningen en de bewonerssamenstelling: een betere balans tussen jong en oud. Daarvoor moeten kansen voor woningbouw in de kern en aan de rand ervan 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. Bouw betaalbare woningen aan de onderkant van de woningmarkt, onder andere voor jongeren, als aanvulling op het huidige woningbouwprogramma met veel dure woningen in Eikendal.

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

De omvang van de lokale woningbehoefte hangt samen met de natuurlijke groei, het huidige woningtekort, de huishoudensverduunning en de migratie. Voor de lokale woningbehoefte van Diepenveen gaan we uit van ongeveer 150 woningen tot 2030.

Het aantal inwoners van de Diepenveen groeit niet door de natuurlijke groei (er worden minder mensen geboren dan er overlijden). Wel is er behoefte door de huishoudensverduunning, we schatten in dat het om ongeveer 40 woningen in 10 jaar tijd gaat. Als we het huidige woningtekort van de gemeente Deventer (3%) ook op Diepenveen toepassen zijn er 60 extra woningen nodig. Daarnaast is er groei door migratie: De afgelopen 5 jaar was er een groei van gemiddeld 25 inwoners per jaar: dat levert een behoefte van gemiddeld 10 woningen per jaar bij een woningbezetting van 2,5 personen per woning. Omdat dat deels samenhangt met de specifieke nieuwbouw in villapark Eikendal rekenen we die migratie maar deels mee in de lokale behoefte. De lokale behoefte komt daarmee op 150 woningen tot 2030 (40 door gezinsverduunning, 60 vanuit het woningtekort en 50 door migratie (50% van 100)).

Als we de woningbehoefte van de gemeente Deventer voor de komende 10 jaar (in de PRIMOS-prognose 2020) één op één doorrekenen voor Diepenveen is er een woningbehoefte van ongeveer 200 woningen in de komende 10 jaar (10% groei ten opzichte van de huidige 2.000 woningen). Diepenveen is meer vergrijsd dan de gemeente en kent geen natuurlijke aanwas, maar juist een krimp. Een groei van 150 woningen lijkt daarmee realistischer.

Welk soort woningen

Een belangrijk uitgangspunt voor het woningbouwprogramma van Diepenveen is om voor senioren multifunctionele levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast moeten er betaalbare woningen (onder de prijsgrens van Nationale Hypotheek Garantie en de sociale huur) worden toegevoegd aan het woningaanbod voor onder andere jongeren.

In het onderstaande overzicht is een eerste aanzet gegeven van de opbouw van het programma. Met input uit de werkgroep wonen Diepenveen en aan de hand van concrete locaties moet hier nog een verdere invulling aan gegeven worden.

	Wat voor woningen	Randvoorwaarden	Welk aantal
Senioren/ ouderen	Levensloopbestendige (kleinere) woningen. In diverse segmenten: <ul style="list-style-type: none">• Sociale huur• Middel dure koop en huur• Duurdere koop en huur Deels met de mogelijkheid voor lichte zorg.	In de dorpskern en de buurt van voorzieningen. In een vorm die aansluit op de lokale vraag van ouderen (CPO).	40% /ongeveer 60 woningen
Jongeren/ Betaalbaar	Betaalbaar in diverse vormen (sociale huur/ middel dure huur/ betaalbare koop) als aanvulling op de huidige woningvoorraad die grotendeels in de duurdere categorieën valt.	Een deel van de woningen bestaat uit kleinere (goedkope) wooneenheden voor de start van een wooncarrière	40%/ ongeveer 60 woningen
In een mix met andere doelgroepen (o.a. gezinnen)	Uitgangspunt voor woningbouwprojecten is het wonen in een mix met verschillende doelgroepen. Naast een mix van woningen die gericht zijn op ouderen en jongeren ook andere woningtypen in een plan.	Voorwaarde stellen aan de levensloop geschiktheid van woningen (?)**	20% /ongeveer 30 woningen

Ouderen

Door de vergrijzing zullen er de komende jaren meer woonzorg voorzieningen nodig zijn. Daarnaast gaan we op zoek naar mogelijkheden om woningen toe te voegen die geschikt zijn voor (groepen) ouderen. Deze woningen vallen niet in de categorie woonzorg. Het idee hierachter is dat ouderen die dat willen in kleinere levensloopbestendige woningen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De veelal grotere gezinswoningen die men achterlaat komen dan weer beschikbaar voor de doorstroming.

Onderdeel van het programma is de verkenning of er behoefte is aan een nieuw cluster van speciaal voor ouderen geschikte woningen, bij voorkeur in de nabijheid van voorzieningen. Een invulling kan zijn dat een groep bewoners zelf gezamenlijk (hof-)woningen bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Landelijk zien we steeds meer van dit soort initiatieven waarbij ouderen gezamenlijk een woning voor zichzelf bouwen en waar ze, indien nodig, wederzijdse hulp kunnen bieden of deze gezamenlijk inkopen. Een dergelijke vorm zou mogelijk ook passen in Diepenveen. Als dit niet via CPO lukt kan er gekeken worden om een dergelijk hof te realiseren via een ontwikkelaar. Daarnaast zal voor nieuwbouwplannen binnen de kern geëist worden dat de woningen levensloopgeschikt te maken zijn en ten minste 40% van de woningen (het aandeel specifiek voor ouderen) bij oplevering al levensloopgeschikt is (toegankelijk, woonvertrek, sanitair en slaapvertrek op dezelfde bouwlaag).

Jongeren (18-35 jaar)

Voor jongeren zal in het programma gestuurd worden op betaalbare woningen, waarvan een deel zal bestaan uit goedkope kleinere woningen (rond de 50m²). Die zijn een aanvulling op de bestaande woningvoorraad in het dorp die zich kenmerkt door ruime, grondgebonden woningen. Bij kleinere woningen wordt vaak gedacht aan appartementen, maar omdat dat niet altijd aansluit bij de behoefte van het dorp kan hier ook gedacht worden aan andere type woningen, bijvoorbeeld grondgebonden rug aan rug woningen. Belangrijk is de levensloopbestendigheid van de kleinere woningen, zodat ze geschikt zijn of eenvoudig geschikt te maken zijn voor meerdere levensfasen.

3

2.2. Opgave voorzieningen

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 en de winkels. De kwaliteit van het voorzieningenaanbod in het centrum kan wel een impuls gebruiken door voorzieningen beter te clusteren en een levendig dorpsplein te creëren.

Voor de dependance bibliotheek en het Kulturhus zal de groei bijdragen aan extra deelnemers, extra vrijwilligers en extra klanten, zonder dat hier een bouwopgave uit voortvloeit.

De groei van het aantal inwoners zal positief zijn voor de winkels in het dorp. Vooral als de bouwlocaties zo dicht als mogelijk bij het dorpshart worden gesitueerd zal de middenstand hiervan profiteren. De korte afstand is ook belangrijk om het bezoek van de winkels zo veel als mogelijk met de fiets of lopend mogelijk te maken. De parkeercapaciteit in het dorp is namelijk beperkt, en uitbreiding hiervan is lastig.

De woningbouw zal ook een positieve invloed hebben op het gebruik van de sportvoorzieningen. De verwachting is dat de huidige sportfaciliteiten het sportende deel van de extra inwoners kan opvangen, los van de wensen voor een sportzaal voor wedstrijdsport. De extra woningbouw zal ook positief bijdragen aan het aantal vrijwilligers, in de sport maar ook de andere domeinen.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave (beschikbare locaties)

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma moeten geschikte plekken gevonden worden. Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden, hoe daarmee de kwaliteit van de kern versterkt kan worden. Daarbij is gekeken welke locaties al bestemd zijn voor wonen en welke locatie mogelijk passend zijn met behoud van de aanwezige kwaliteiten zoals benoemd in de Omgevingsvisie.

3.1. Welke locaties komen in beeld



De Omgevingsvisie van de gemeente Deventer (2019) geeft een ontwikkelgebied voor woningbouw aan in het noordoosten van het dorp, Eikendal fase 3 (op de kaart rood/geel gearceerd). Daarnaast koerst de Omgevingsvisie vooral op een aantal kleine inbreidingslocaties.

Het landschap rondom en de groenstructuren binnen Diepenveen zijn van grote waarde. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen daarom binnen het dorp moeten plaatsvinden, door verdichting (passend binnen de bestaande kwaliteiten) of door het omvormen van bestaand vastgoed. De meeste locaties binnen het dorp zijn inmiddels benut voor woningbouw (zoals de tennisbanen en locaties aan de Dorpstraat) maar de verwachting is dat er zich in de komende jaren nog nieuwe locaties zullen aandienen, bijvoorbeeld op plekken die beschikbaar komen als een deel van de hoogspanningsleidingen onder de grond wordt gebracht.

Met de woningbouwlocaties die nu in beeld niet voorzien worden in de lokale behoefte woningen. Naast de (beperkte) mogelijkheden voor nieuwbouw op locaties die binnen de kern kunnen vrijkomen voor woningbouw zijn er buiten de kern één of meer locaties voor woningbouw nodig.

Omgevingsvisie Deventer: kaart Diepenveen

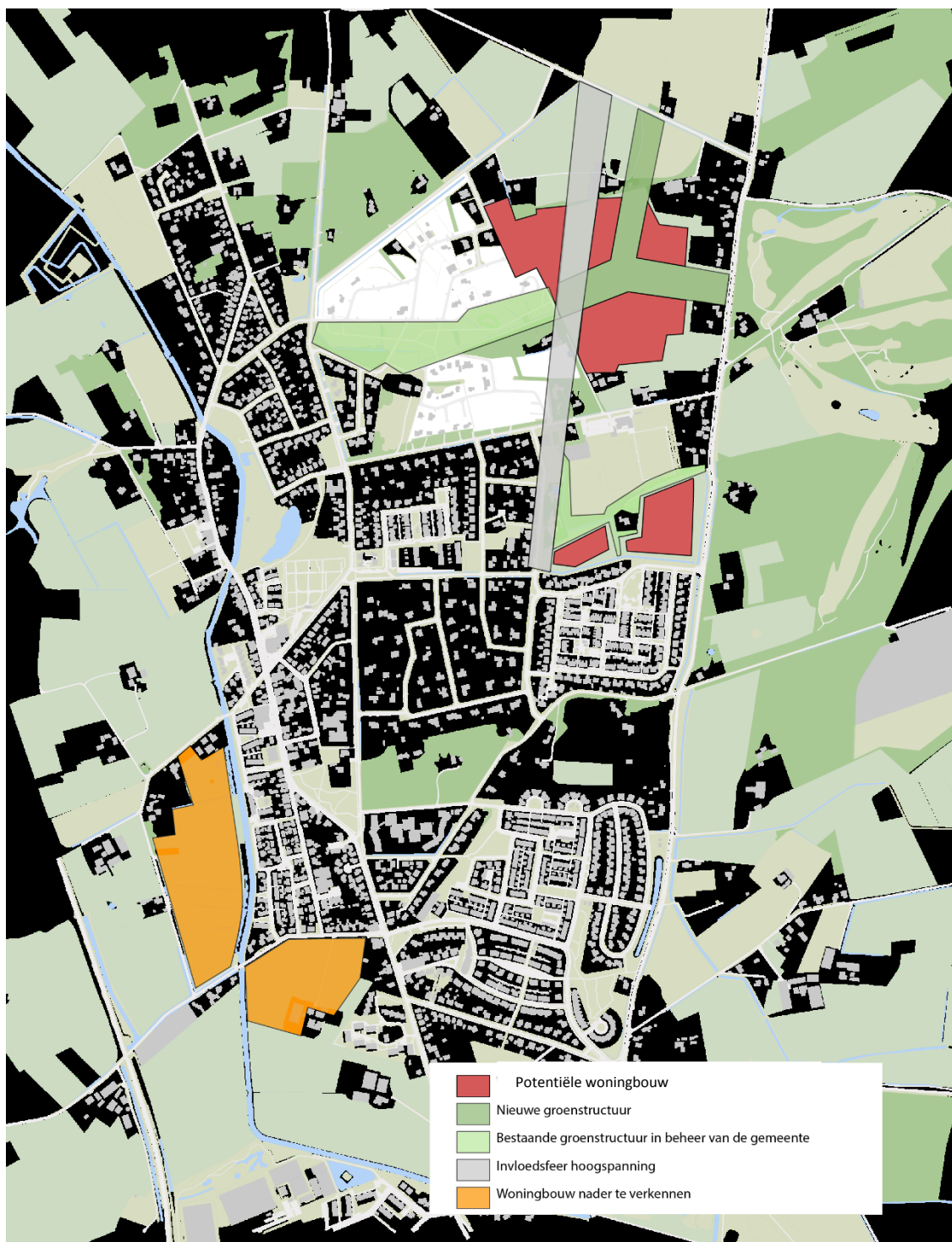
zijn kan
van 150

Verkenning nieuwe locaties

In de eerste verkenning komt naar voren dat voor woningbouw aan de oostkant (westelijk van de Boxbergerweg) voornamelijk nog twee locaties in beeld komen: de groene wig ten zuiden van de sportvelden en het bestaande woonerf en het gebied ten noorden van de Schuurmansweg dat in de Omgevingsvisie al is opgenomen als woningbouwlocatie (Het Eikendal fase 3).

In het proces met vertegenwoordigers uit Diepenveen is naar voren gebracht om ook voor twee locaties aan de westkant en zuidwestkant van het dorp de mogelijkheden voor woningbouw te verkennen. Het voordeel van deze locaties is dat ze op korte afstand van de voorzieningen in het dorpshart liggen.

Wel zijn daar landschappelijke en verkeerskundige beperkingen voor woningbouw door de aanwezigheid van de Zandwetering, landgoederen, de aanwezige agrarische bedrijven en het beschermde gezicht. In een nader onderzoek zal worden gekeken of er mogelijkheden zijn voor woningbouw binnen de huidige milieutechnische en verkeerskundige situatie en of woningbouw niet onevenredig ten koste gaat van de daar aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.



De op de kaart opgenomen locaties zijn naar voren gekomen bij de eerste globale verkenning als mogelijke plekken voor woningbouw. In de volgende fase van de nadere verkenning worden alle argumenten op een rij gezet om te kunnen komen tot een keuze voor één of meer locaties.

Potentiële locatie 1; rondom sportcomplex Schuurmansweg

Het oostelijk deel van de bebouwde kom ter hoogte van de groene wig met daarin de sportvelden biedt mogelijkheden voor woningbouw in combinatie met behoud en versterking van de aanwezige groenblauwe elementen. Deze locatie staat in de Omgevingsvisie als sport/groenstructuur. In tegenstelling tot de andere groenstructuren in Diepenveen bestaat deze groene wig uit agrarische gronden met landschapselementen, watergangen en een erf. Landschappelijk, stedenbouwkundig en verkeerskundig is deze locatie mogelijk geschikt voor woningbouw. De hoogspanningslijn ligt in het

westelijk deel van de locatie, maar op dit moment vindt een haalbaarheidsstudie plaats naar het ondergronds brengen van de hoogspanningslijn wat de ruimte voor woningbouw iets kan vergroten.

Als de locatie wordt benut voor de Diepenveense woningbehoefte (in een mix van woningen voor ouderen en betaalbare woningen) kunnen er ongeveer 90 woningen worden gebouwd (uitgaande van 20 tot 25 woningen per hectare).

Potentiële locatie 2: Eikendal fase 3

Eikendal fase 3 ligt ten noorden van de Schuurmansweg aan de noordostrand van Diepenveen op een grotere afstand van de dorpskern dan de andere locaties. Het heeft al een bestemming voor woningbouw (uitwerkingsplan) en laat nu de bouw toe van 70 dure woningen (met een bouwpercelen van 1.500 m²). In lijn met Eikendal fase 1 en 2 is de ontwikkeling gericht op exclusief woningaanbod.

Het valt te overwegen om de locatie te benutten voor de Diepenveense woningbehoefte en daarbij een deel van het programma (en het bestemmingsplan) om te zetten naar betaalbare woningen (rijwoningen en woningen op kleinere kavels). Als het programma van de hele locatie wordt aangepast aan de Diepenveense behoefte kunnen er ongeveer 250 woningen worden gebouwd (uitgaande van 20-25 woningen per hectare). Met het omzetten van een deel van de locatie kan al voorzien worden in de 150 woningen voor de lokale behoefte.

Verkenninglocaties 3: Westkant

De locatie tussen Wetermansweg, Koopmansweg en Schapenzandweg ligt op korte afstand van de voorzieningen aan de Dorpsstaat (100 à 500 meter).

Naast de mogelijke belemmeringen van de agrarische bedrijven in de omgeving is een beperkende factor de maatvoering en het karakter van de omsluitende wegen. Deze zijn in de huidige vorm niet geschikt voor meer verkeer. Voorwaarde vanuit mobiliteit is dan ook om voor een ontwikkeling als woningbouwlocatie een verbreding van de Schapenzandweg toe te passen over een bij voorkeur zo kort mogelijke lengte (inclusief de verbreding van de brug over de Zandwetering). Een ontsluiting voor autoverkeer aan de zuid- en westzijde is verkeerstechnisch en vanuit de landschappelijke kwaliteit van de Wetermansweg en de Koopmansweg niet mogelijk. De Zandwetering met natuurvriendelijke oevers en waterberging kan fungeren als groenstructuur bij de ontwikkeling en betekenis hebben als potentiële langzaam verkeersroute naar de voorzieningen.

Deze locatie is ongeveer zeven hectare groot en als deze geheel benut zou worden kunnen er ongeveer 150 woningen worden gebouwd (uitgaande van 20 tot 25 woningen per hectare).

Verkenninglocatie 4: Zuidwestkant

Aansluitend aan de kern Diepenveen, ten zuiden van de Wetermansweg en ten noorden van het tracé van de hoogspanningslijnen kan woningbouw verkend worden. Hier spelen mogelijk nog belemmeringen van de agrarische bedrijven in de omgeving. De ontsluiting zal via de Wetermansweg moeten lopen. Het smalle profiel van deze weg laat (met behoud van de laanstructuur) daarentegen weinig ruimte voor het ontsluiten van veel woningbouw. Bovendien is het de ambitie om met de groene buffer met Deventer, Diepenveen als zelfstandig dorp herkenbaar te houden. Binnen deze kaders wordt vooralsnog gerekend met een beperkte toevoeging van woningen in een strook langs de Wetermansweg (met lintbebouwing).

Voor deze locatie is de begrenzing voor woningbouw nu nog niet te bepalen. Bij een strook van lintbebouwing langs de Wetermansweg gaat het om een tiental woningen, bij een uitgebreidere variant met grenzen zoals geschetst op de kaart biedt dit een locatie met 3,5 hectare met ruimte voor ongeveer 75 woningen (beide uitgaande van 20 tot 25 woningen per hectare).

Ontwikkelrichting locaties voor Diepenveens woningbehoefte

De lokale behoefte is ingeschat op 150 woningen. Een beperkt deel daarvan kan mogelijk via transformatie van locaties in de kern gerealiseerd worden. Het onder de grond brengen van de hoogspanningslijnen in het dorp biedt ook kansen voor woningbouw. Hoeveel dat er zijn zal de tijd moeten uitwijzen. We schatten dat aantal voorlopig in op ongeveer 25 tot 50 woningen want er zijn inmiddels al veel locaties benut.

De verkenning van nieuwe locaties levert in potentie meer capaciteit voor woningbouw op dan de behoefte van ongeveer 100 tot 125 woningen. Uit de verschillende opties zal nog gekozen moeten worden.

Deze locatieverkenning geeft nog geen voordeel van de ene variant boven de andere variant. Het kan ook nog een optie zijn om een combinatie van beide varianten uit te werken.

In deze routekaart is opgenomen dat in volgende fases de locatieverkenning wordt voortgezet.

4. Strategie voor de realisatie

Het bepalen van een passende strategie voor het tot ontwikkeling brengen van de woningbouwlocaties kan pas als er een keuze is gemaakt welke locaties tot ontwikkeling worden gebracht. Bij de ontwikkeling op gemeenteground heeft de gemeente de regie en dat vraagt minder sturingsinstrumenten dan als er gekozen wordt voor locaties die door de markt ontwikkeld worden.

5. Aan de slag

De geschetste ontwikkelrichting is een globale verkenning die nog nader zal worden verkend. Daarin worden de randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen verder onderzocht zoals milieu, bereikbaarheid, bodem, archeologie etc. Het voorstel is om nu geen keuze te maken tussen deze locaties maar de argumenten vóór en tegen via een participatietraject eerst met het dorp te bespreken. Na die participatie zal de raad een voorstel worden voorgelegd.

De (vaak) kleinschaligere inbreidingslocaties in het dorp zelf kennen hun eigen dynamiek en worden niet meegenomen in de verkenning van nieuwe uitleglocaties. De uitwerking en ontwikkeling van deze locaties kennen hun eigen traject en gaan gewoon door. Het woningbouwprogramma naar prijs en type woningen is al wel van toepassing op deze locaties.

Proces voor verdere uitwerking ontwikkelrichting

Voor het vaststellen en de te ontwikkelen uitbreidingslocaties in Diepenveen worden in het aankomende jaar de volgende stappen doorlopen:

Oktober 2021	Besluitvorming raad routekaart Diepenveen <ul style="list-style-type: none"> • Woningbouwambitie 2030 • Scenario's • Vervolgstappen
Q2 en Q4 2022	Nadere verkenning gewenste ontwikkeling <ul style="list-style-type: none"> • Nadere verkenning op omgevingsaspecten • Samenhang met voorzieningen • Vaststellen ontwikkelstrategie • Onderzoek kostenverhaal • Brede participatie bewoners Diepenveen • Besluitvorming raad
Q1 en Q2 2023	Uitwerking gewenste ontwikkeling <ul style="list-style-type: none"> • Locatie en invulling • Vaststellen kostenverhaal • Verwerken in Omgevingsvisie (in periodieke actualisatie dan wel separaat) • Raadsbesluit ontwikkellocatie(s)
2024	Planvorming locaties/ voorbereiding herziening Omgevingsplan <ul style="list-style-type: none"> • Planvorming locatie(s) • Participatie • Benodigde onderzoeken • Mer beoordeling • Beoordeling natuur Einde jaar besluitvorming raad
Medio 2024	Herziening Omgevingsplan onherroepelijk <ul style="list-style-type: none"> • Start uitgifte gronden • Start aanvraag omgevingsvergunning