

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Routekaart Diepenveen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-04-2023
Notanummer	: 2023-339
Datum	: 25-04-2023
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: 20230418 - bewoners (nieuws)brief Diepenveen .docx,Antwoorden REACTIE OMWONENDEN VOORKEURSLOCATIE OP CONCEPT ROUTEKAART DIEPENVEEN april 2023.docx,Bijlage II Reactieformulier van bewonersavond Diepenveen april 2023.docx,Routekaart Diepenveen april 2023.docx

Parafering

19-04-2023: Wethouder18-04-2023: Programmamanager Herstructurering en Vastgoedontwikkeling

Agendering

* 20-04-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

Definitieve akkoord

26-04-2023

B & W d.d.: 25-04-2023

Besluit

1. De bewonersbrief en de antwoorden op de vragen vast te stellen
2. De raad voor te stellen om de routekaart Diepenveen, wonen &voorzieningen vast te stellen
3. De raad voor te stellen om in afwijking van de huidige Omgevingsvisie de locatie ten zuiden van het sportcomplex aan de Schuurmansweg als voorkeurslocatie voor woningbouw aan te wijzen
4. De raad voor te stellen om deze wijziging mee te nemen in de actualisatie van de Omgevingsvisie komend jaar
5. De raad voor te stellen de voorkeurslocatie aan te wijzen als locatie voor flexwoningen (20-25) met als doel om snel woningbouw te realiseren voor inwoners van Diepenveen
6. De raad voor te stellen een krediet vast te stellen van € 150.000 ten behoeve van de planontwikkeling woningbouw en voor het opstellen van een grondexploitatie voor de voorkeurslocatie
7. Het ontwerp-raadsvoorstel en raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken nadat de brief aan omwonenden is verzonden.

Inleiding

Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond voorzieningen, wonen en de vitaliteit is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. De raad heeft in januari 2021 deze woningbouwambitie besproken en 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. Met vertegenwoordigers uit de dorpen is ambitie uitgewerkt in een routekaart per dorp. In deze routekaarten is per dorp de concrete woningbouwopgave aangegeven, zijn geschikte locaties in beeld gebracht en is bepaald hoe gestuurd kan worden op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk. Voor alle dorpen en voor de stad Deventer zijn deze routekaarten in de zomer van 2021 aangeboden aan de raad.

In de raadsvergadering van 22 december 2021 is er een amendement aangenomen om de routekaart Diepenveen niet vast te stellen, maar eerst de bewoners van het dorp de ruimte te geven een dorpsvisie op te stellen. Dat is gebeurd en de dorpsvisie is aangeboden en gepresenteerd aan de raad.

Vervolgens zijn de overeenkomsten en verschillen, op het domein wonen & voorzieningen, tussen de dorpsvisie en de routekaart in beeld gebracht en besproken met het netwerk Diepenveen. Op basis van de dorpsvisie is de routekaart 2021 aangescherpt in een concept routekaart Diepenveen wonen & voorzieningen 2022. Deze concept routekaart is op 2 februari 2023 tijdens een bewonersavond gepresenteerd aan het dorp. Op 16 februari is met direct aanwonenden gesproken over hun vragen. Naar aanleiding van die gesprekken zijn verschillende reacties, vragen en bezwaren ontvangen. De aanwonenden van de Melchior van Brielstraat hebben een reactienota opgesteld. De reacties en bezwaren zijn aanleiding geweest om de voorgestelde locaties opnieuw te beoordelen en te wegen. De reacties zijn meegenomen bij de uitwerking van de routekaart die nu voorligt. (daarnaast is individueel antwoord gegeven op alle schriftelijke reacties).

De nieuwe woningbouwopgave van Diepenveen past niet binnen de huidige contouren van de Omgevingsvisie en het bestemmingsplan. Voor iedere locatie die we kiezen zal er een strijdigheid ontstaan met de huidige ruimtelijke kaders (Bestemmingsplan uit 2010, omgevingsvisie uit 2019) en impact hebben op de bewoners in de omgeving. Door de locaties op verschillende thema's te beoordelen kunnen we een keuze maken voor een locatie die over-all het minst afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit (en beleidsuitgangspunten) van Diepenveen en het meest geschikt is om de woningbouwopgave van Diepenveen te realiseren.

In de routekaarten voor de dorpen worden locaties gezocht voor de woningbouwopgave van het dorp, zo ook deze van Diepenveen. 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.

De voorliggende routekaart wijkt af van de omgevingsvisie waarin wordt aangegeven dat toename van wonen in groengebieden en sportterreinen in principe niet is toegestaan. De sportvoorzieningen worden in deze routekaart niet geraakt, maar een groenstrook gedeeltelijk wel. Gezien de potentie van deze locatie voor woningbouw en de gewijzigde ambitie ten opzichte van de omgevingsvisie in 2019, wordt voorgesteld af te wijken van de Omgevingsvisie 2019.

De voorkeur locatie voor verdere planontwikkeling kan gedurende de gefaseerde woningbouw gedeeltelijk ingezet worden als locatie voor flex woningen (20-25).

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een routekaart voor woningbouw in Diepenveen om de voorzieningen in het dorp op peil te houden en de vitaliteit te behouden.

Kader

- * Besluitvorming plan van aanpak "Wonen en voorzieningen Deventer" (2019 01906)
- * Motie: Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer, 7 november 2018
- * Voorjaarsnota 2021
- * Motie; routekaart Diepenveen, december 2021

Betrokken partijen en participatie

- * Netwerk Diepenveen
- * Bewoners Diepenveen
- * Aanwonenden Melchior van Brielstraat

Argumenten voor en tegen

Voor:

- * De dorpsvisie Diepenveen is opgesteld met medewerking van een groot aantal Diepenveeners
- * In de dorpsvisie is ook de ambitie opgenomen om ongeveer 150 woningen tot 2035 toe te voegen met een voorkeur om deze zoveel mogelijk binnen de kern te realiseren, waarbij wel is geconstateerd dat niet alle woningen binnen de kern gerealiseerd kunnen worden en er nieuwe locaties nodig zijn voor de ontwikkeling van de woningbouwambities.
- * De voorkeurslocaties zijn in lijn met de dorpsvisie, hoewel de dorpsvisie geen specifieke locaties aangeeft
- * De doelgroepen (starters en ouderen) waarvoor de woningen wenselijk zijn komen in de routekaart overeen met de dorpsvisie
- * Met het vaststellen van de routekaart kan de planvorming voor een woningbouwlocatie starten en perspectief bieden aan een grote groep (Diepenveense) woningzoekenden
- * Op de voorkeur locatie is bij een gefaseerde ontwikkeling het mogelijk om deze locatie gedeeltelijk in te zetten als locatie voor een beperkt aantal flex woningen (20-25)

Tegen:

- * Bij het vaststellen van de routekaart wordt tevens een voorkeur locatie vastgesteld voor verdere planontwikkeling voor een gefaseerde bouw van 70-90 woningen. Tegen het aanwijzen van deze locatie is bezwaar van de direct aanwonenden.
- * De routekaart wijkt af van de omgevingsvisie
- * Indien er flex woningen gerealiseerd worden als onderdeel van de gefaseerde ontwikkeling zal er bezwaar zijn om de aanwonenden.

Financiële consequenties en dekking

Voor het vervolg van de ontwikkeling van de voorkeurslocatie ten zuiden van de sportvelden, is een voorbereidingskrediet nodig van € 150.000 om de kosten voor onderzoeken, participatie en planvorming te dekken. Het voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de nog op te stellen grondexploitatie. Het uitgangspunt is dat er gerekend wordt met marktconforme prijzen zoals gebruikelijk bij gemeentelijke

Openbaarmaking en communicatie

Na besluitvorming in het college worden de bewoners in het dorp op de hoogte gebracht via een brief , website en sociale media. Ze kunnen dan kennis nemen van de routekaart en de antwoorden op de vragen. Ook wordt aangegeven wat de besluitvormingsprocedure betekent en dat ze de mogelijkheid hebben om de raad op de hoogte te brengen van hun reactie

Aanpak en uitvoering

Na besluitvorming van de raad zal gestart worden met de verdere planvoorbereiding en nader onderzoek in overleg met de woningcorporatie of flex woningen mogelijk is.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Routekaart Diepenveen
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2023-339
Datum B en W besluit	: 25-04-2023
Team	: DEV-PRO

Inleiding

Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond voorzieningen, wonen en de vitaliteit is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. De raad heeft in januari 2021 deze woningbouwambitie besproken en 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. Met vertegenwoordigers uit de dorpen is ambitie uitgewerkt in een routekaart per dorp. In deze routekaarten is per dorp de concrete woningbouwopgave aangegeven, zijn geschikte locaties in beeld gebracht en is bepaald hoe gestuurd kan worden op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk. Voor alle dorpen en voor de stad Deventer zijn deze routekaarten in de zomer van 2021 aangeboden aan de raad.

In de raadsvergadering van 22 december 2021 is er een amendement aangenomen om de routekaart Diepenveen niet vast te stellen, maar eerst de bewoners van het dorp de ruimte te geven een dorpsvisie op te stellen. Dat is gebeurd en de dorpsvisie is aangeboden en gepresenteerd aan de raad.

Vervolgens zijn de overeenkomsten en verschillen, op het domein wonen & voorzieningen, tussen de dorpsvisie en de routekaart in beeld gebracht en besproken met het netwerk Diepenveen. Op basis van de dorpsvisie is de routekaart 2021 aangescherpt in een concept routekaart Diepenveen wonen & voorzieningen 2022. Deze concept routekaart is op 2 februari 2023 tijdens een bewonersavond gepresenteerd aan het dorp. Op 16 februari is met direct aanwonenden gesproken over hun vragen. Naar aanleiding van die gesprekken zijn verschillende reacties, vragen en bezwaren ontvangen. De aanwonenden van de Melchior van Brielstraat hebben een reactienota opgesteld. De reacties en bezwaren zijn aanleiding geweest om de voorgestelde locaties opnieuw te beoordelen en te wegen. De reacties zijn meegenomen bij de uitwerking van de routekaart die nu voorligt. (daarnaast is individueel antwoord gegeven op alle schriftelijke reacties).

De nieuwe woningbouwopgave van Diepenveen past niet binnen de huidige contouren van de Omgevingsvisie en het bestemmingsplan. Voor iedere locatie die we kiezen zal er een strijdigheid ontstaan met de huidige ruimtelijke kaders (Bestemmingsplan uit 2010, omgevingsvisie uit 2019) en impact hebben op de bewoners in de omgeving. Door de locaties op verschillende thema's te beoordelen kunnen we een keuze maken voor een locatie die over-all het minst afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit (en beleidsuitgangspunten) van Diepenveen en het meest geschikt is om de woningbouwopgave van Diepenveen te realiseren.

In de routekaarten voor de dorpen worden locaties gezocht voor de woningbouwopgave van het dorp, zo ook deze van Diepenveen. 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.

De voorliggende routekaart wijkt af van de omgevingsvisie waarin wordt aangegeven dat toename van wonen in groengebieden en sportterreinen in principe niet is toegestaan. De sportvoorzieningen worden in deze routekaart niet geraakt, maar een groenstrook gedeeltelijk wel. Gezien de potentie van deze

locatie voor woningbouw en de gewijzigde ambitie ten opzichte van de omgevingsvisie in 2019, wordt voorgesteld af te wijken van de Omgevingsvisie 2019.

De voorkeur locatie voor verdere planontwikkeling kan gedurende de gefaseerde woningbouw gedeeltelijk ingezet worden als locatie voor flex woningen (20-25).

Raadsvoorstel

1. De routekaart Diepenveen, wonen & voorzieningen vast te stellen 2. In afwijking van de huidige Omgevingsvisie de locatie ten zuiden van het sportcomplex aan de Schuurmansweg als voorkeurslocatie voor woningbouw aan te wijzen 3. Deze wijziging mee te nemen in de actualisatie van de Omgevingsvisie komend jaar 4. De voorkeurslocatie aan te wijzen als locatie voor flexwoningen (20-25) met als doel om snel woningbouw te realiseren voor inwoners van Diepenveen 5. Een krediet vast te stellen van € 150.000 ten behoeve van de planontwikkeling woningbouw en voor het opstellen van een grondexploitatie voor de voorkeurslocatie

Kern raadsvoorstel

De routekaart Diepenveen geeft aan wat de woningbehoefte voor Diepenveen is tot 2030 en voor welke doelgroepen. Uit nadere analyse blijkt dat er voor ca. 80 woningen een nieuwe uitbreidingslocatie nodig is. Bij het opstellen van de Routekaart zijn vier potentiële uitbreidingslocaties in beeld gekomen, die is aangevuld met een locatie die tijdens een bijeenkomst met bewoners naar voren is gebracht. De locaties zijn op basis van vijf verschillende thema's (stedenbouw, landschap en cultuurhistorie, verkeer, doelgroepen/woningbehoefte en financiële haalbaarheid) met elkaar vergeleken en beoordeeld: hoe geschikt zijn deze locaties voor woningbouw en voor de specifieke woningbouwopgave van Diepenveen. Door voor de locaties alle thema's naast elkaar te zetten ontstaat een beeld welke locaties over-all het meest geschikt is. Tijdens de bewonersbijeenkomst en een nader gesprek met omwonenden is al wel gebleken dat er weerstand zal zijn tegen verdere uitbreiding, zeker als het een locatie betreft waar nu geen woningbouw is.

Beoogd resultaat

Een routekaart voor woningbouw in Diepenveen om de voorzieningen in het dorp op peil te houden en de vitaliteit te behouden.

Kader

- * Besluitvorming plan van aanpak "Wonen en voorzieningen Deventer" (2019 01906)
- * Motie: Toekomstige uitbreiding woningaanbod Deventer, 7 november 2018
- * Voorjaarsnota 2021
- * Motie; routekaart Diepenveen, december 2021

Argumenten ten behoeve van de raad

De dorpsvisie Diepenveen is opgesteld met medewerking van een groot aantal Diepenveners. Ook is er zeer veel bekendheid gegeven aan dit proces en aan de mogelijkheden voor eenieder om hierover mee te denken en mee te praten. De dorpsvisie kan dan ook rekenen op een breed draagvlak.

De dorpsvisie, onderdeel wonen&voorzieningen, komt in grote mate overeen met de routekaart Diepenveen die in december 2021 voorlag bij de raad. Zo kent ook de dorpsvisie een ambitie om tot 2030 ongeveer 150 woningen toe te voegen. In overeenstemming met de omgevingsvisie en de routekaart heeft het de voorkeur om

deze woningen zo veel als mogelijk binnen de huidige kern te realiseren. Maar daarbij is ook geconstateerd dat het niet mogelijk zal zijn alle woningen in de kern te realiseren en dat er daarom een uitbreiding van het dorp wenselijk is. Qua doelgroepen waarvoor de woningen wenselijk zijn komen dorpsvisie en routekaart met elkaar overeen. Het verschil tussen dorpsvisie en routekaart 2021 zit in de mogelijke locaties waar de dorpsuitbreiding plaats kan vinden. Op het onderwerp locaties is deze vernieuwde routekaart 2022 vervolgens aangepast, en in lijn gebracht met de dorpsvisie.

Met het vaststellen van de routekaart 2022 kan de planvorming voor een woningbouwlocatie aanvangen en zo perspectief bieden aan een grote groep (Diepenveense) woningzoekenden. De routekaart voorziet in een focus van woningen voor de doelgroepen jonge mensen (waaronder starters) en ouderen. Met name in de gesprekken die zijn gehouden blijkt dat er een vraag is naar gelijkvloerse woningen, als dan niet in de vorm van een naoberhof.

De omvang van de lokale woningbehoefte in Diepenveen hangt samen met de natuurlijke groei, het huidige woningtekort, huishoudensverduunning en migratie. Uit eerdere enquêtes in het dorp is gebleken dat er behoefte is aan woningen voor ouderen en betaalbare woningen voor onder andere jongeren. Er wordt uitgegaan van een woningbehoefte van ongeveer 150 woningen tot 2035. Van deze 150 woningen worden er al ca. 20 woningen gerealiseerd. Er resteert nog een opgave van 130 woningen, bij voorkeur op locaties binnen de huidige bebouwingsgrenzen. De inschatting is dat er op diverse inbreidingslocaties ca. 50 woningen gebouwd kunnen worden, waarbij er voor ca. 30 woningen al initiatieven zijn. Resteert er nog behoefte voor ca. 80 woningen. Voor deze ca. 80 woningen zijn diverse mogelijke locaties bekeken en gewogen. Daarbij komt de locatie Melchior van Brielstraat als best scorende locatie uit de bus. De routekaart, kijkt dan ook af van de Omgevingsvisie: daarin wordt de toename van Wonen in groengebieden en sportterreinen in principe niet toegestaan. De sportvoorzieningen worden met deze routekaart niet geraakt, de groenstrook wel. Gezien de potentie van deze locatie voor woningbouw en de gewijzigde ambitie ten opzichte van de Omgevingsvisie in 2019, wordt voorgesteld af te wijken van de omgevingsvisie 2019. Bij de uitwerking van de locatie Melchior van Brielstraat zal er wel ruimte gereserveerd moeten worden voor behouden en versterken van het gebied als groene verbinding die door het gebied loopt. Er resteert dan nog ruimte voor 70-90 woningen. Voldoende om aan de woningbehoefte te voldoen tot 2030.

Het heeft de voorkeur om de locatie ten zuiden van de sportvelden als eerste met woningbouw te ontwikkelen. De belangrijkste reden hiervoor is haar ligging ten opzichte van de voorzieningen, die duidelijker beter is dan die van de locatie uit de omgevingsvisie; Eikendal 3. Verder is de inschatting dat de locatie ten zuiden van de sportvelden goed met woningbouw is te ontwikkelen én landschappelijk goed inpasbaar is. De landschappelijke elementen van de groenstrook tussen toekomstige woningbouw en de sportvelden, en van de watergang aan de zuidzijde, geven aanleiding om de landschappelijke structuur te versterken. Ook kan een eventuele verbinding voor langzaam verkeer door het gebied van west naar oost bijdragen aan het versterken van de recreatieve verbinding tussen dorp en buitengebied. Verkeerskundig heeft de Boxbergerweg nog voldoende capaciteit om extra woningen op deze weg te ontsluiten (de definitieve verkeerstructuur wordt in de volgen de fase ontworpen). Ook belangrijk in de afweging tussen beide locaties is de haalbaarheid van een ontwikkeling. De locatie Eikendal 3 wordt al jaren genoemd in de voormalige structuurvisie en haar opvolger de omgevingsvisie. Dit heeft niet tot initiatieven voor woningbouw geleid. De locatie ten zuiden van de sportvelden is in geheel eigendom van de gemeente (op het perceel van de woning in het midden van de locatie na) en na instemming van de gemeenteraad kan het planproces rap aanvangen. Tijdens de

bewonersbijeenkomst en een nader gesprek met omwonenden is al wel gebleken dat er weerstand zal zijn tegen verdere uitbreiding, zeker als het een locatie betreft waar nu geen woningbouw is. De omwonenden van de voorkeurslocatie hebben op voorhand al bezwaar gemaakt, maar voor de realisatie van de gewenste woningen is na zorgvuldige afweging dit wel de locatie met de meeste potentie om de voor het dorp gewenste woningen te realiseren. De planvorming zal met de omwonenden dan ook besproken worden en gekeken kan worden of er met wensen rekening gehouden kan worden.

Hier kunnen ongeveer 70-90 woningen worden gerealiseerd. Samen met de aanname van 50 nieuwe woningen binnen de huidige kern, is dit aantal voldoende groot om mee te starten teneinde tot 2030 de ambitie van 150 woningen te realiseren. Afhankelijk van de daadwerkelijke realisatie van de hoeveelheid woningen binnen de kern, kan er over 6 a 8 jaar gekeken worden of en welke aanvullende locatie er wenselijk is.

Betrokken partijen en participatie

- * Netwerk Diepenveen
- * Bewoners Diepenveen
- * Aanwonenden Melchior van Brielstraat

Financiële consequenties

Voor het vervolg van de ontwikkeling van de voorkeurslocatie ten zuiden van de sportvelden, is een voorbereidingskrediet nodig van € 150.000 om de kosten voor onderzoeken, participatie en planvorming te dekken. Het voorbereidingskrediet wordt gedekt uit de nog op te stellen grondexploitatie. Het uitgangspunt is dat er gerekend wordt met marktconforme prijzen zoals gebruikelijk bij gemeentelijke grondexploitaties

Betrokkenheid raad

De raad is de afgelopen 2 jaar op verschillende momenten bijgepraat over het gemeentebrede traject voor Wonen&Voorzieningen. Eind augustus 2021 is de raad bijgepraat door het netwerk Diepenveen over de routekaart versie 2021 in een sessie in cultuurhuis Braakhekke (samen met de andere dorpen). In december 2021 heeft de raad een motie aangenomen om de bewoners van Diepenveen eerst de kans te geven een dorpsvisie op te stellen en pas daarna een eventuele routekaart vast te stellen. De dorpsvisie Diepenveen is aangeboden en gepresenteerd aan de raad. De raad wordt nu gevraagd om de routekaart vast te stellen.

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

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Routekaart Diepenveen
Voorstelnummer : 2023-339
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25-04-2023, nummer 2023-339

BESLUIT

1. De routekaart Diepenveen, wonen & voorzieningen vast te stellen
2. In afwijking van de huidige Omgevingsvisie de locatie ten zuiden van het sportcomplex aan de Schuurmansweg als voorkeurslocatie voor woningbouw aan te wijzen
3. Deze wijziging mee te nemen in de actualisatie van de Omgevingsvisie komend jaar
4. De voorkeurslocatie aan te wijzen als locatie voor flexwoningen (20-25) met als doel om snel woningbouw te realiseren voor inwoners van Diepenveen
5. Een krediet vast te stellen van € 150.000 ten behoeve van de planontwikkeling woningbouw en voor het opstellen van een grondexploitatie voor de voorkeurslocatie

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

de voorzitter,

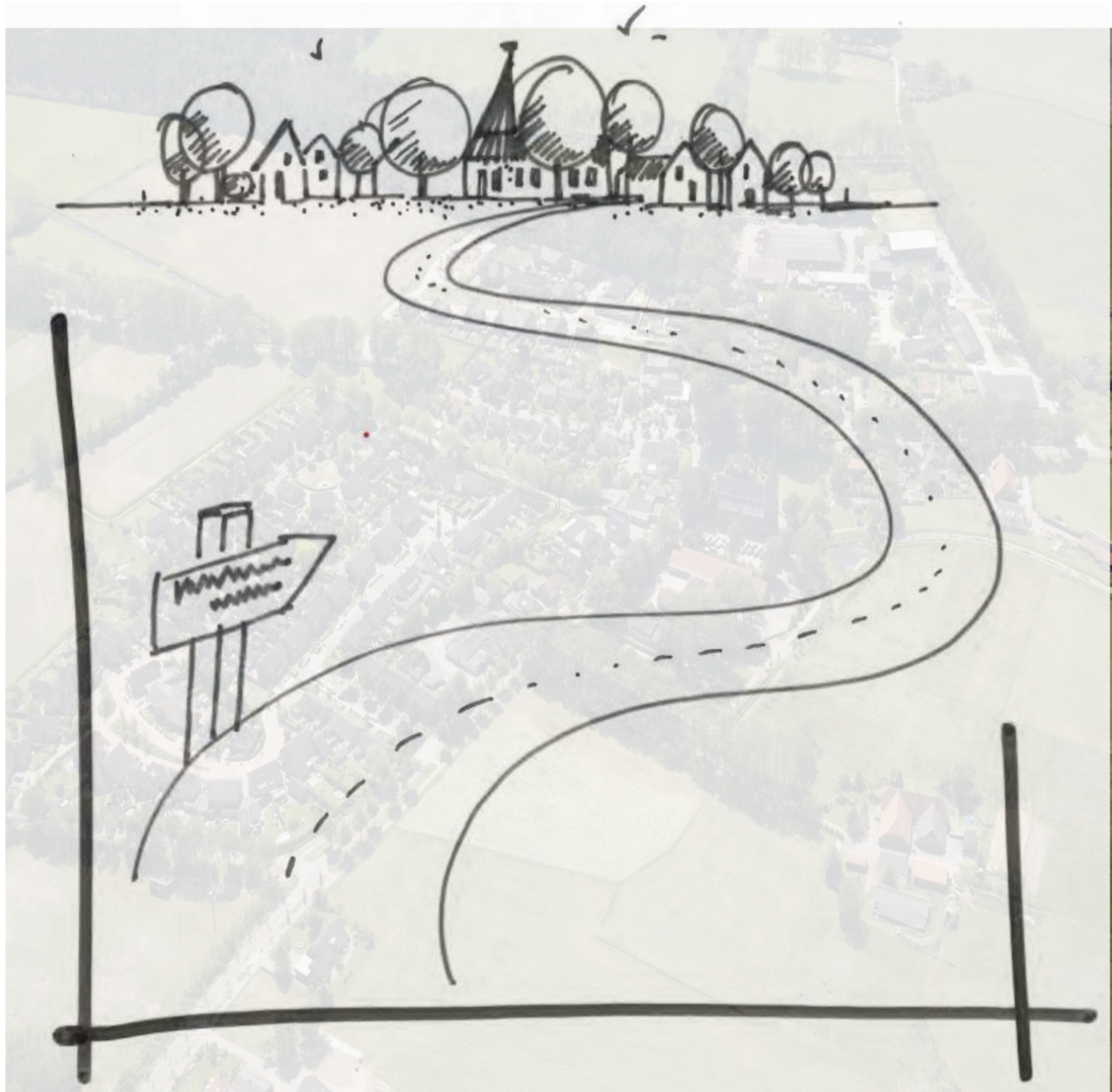
A. Kerver

R.C. König

Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen

Met Ruimtelijke afweging voor uitbereidingsgebied(en) Diepenveen

april 2023



INLEIDING/ TOTSTANDKOMING

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. Belangrijk daarbij was om de door het dorp nog op te stellen Dorpsvisie Diepenveen 2030 mee te nemen. Die was in de zomer van 2022 met behulp van de input van honderden Diepenveners gereed gekomen.

Met die input uit het dorp is de oorspronkelijke routekaart Diepenveen uit 2020 verder uitgewerkt: daarin is het woningbouwprogramma nader ingevuld, zijn geschikte locatie(s) zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma.

Op 2 februari 2023 is een eerste concept voor routekaart tijdens een bewonersavond in het dorp besproken en op 16 februari is met de direct aanwonenden gesproken over hun vragen. Naar aanleiding van die gesprekken zijn verschillende reacties, vragen en ook bezwaren ontvangen. De aanwonenden van de beoogde uitbreidingslocatie langs de Melchior van Brielstraat hebben een reactienota opgesteld. Al die reacties zijn meegenomen bij het uitwerken van de routekaart die nu voorligt (daarnaast is een individueel antwoord gegeven op alle schriftelijke reacties: terug te lezen in Bijlage II).

In de routekaarten voor de dorpen worden locaties gezocht voor de woningbouwopgave van het dorp, zo ook deze van Diepenveen. 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.

De nieuwe woningbouwopgave van Diepenveen past niet binnen de huidige contouren van de Omgevingsvisie en het bestemmingsplan. Voor iedere locatie die we kiezen zal er een strijdigheid ontstaan met de huidige ruimtelijke kaders (Bestemmingsplan uit 2010, omgevingsvisie uit 2019) en impact hebben op de bewoners in de omgeving. Door de locaties op verschillende thema's te beoordelen kunnen we een keuze maken voor een locatie die over-all het minst afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit (en beleidsuitgangspunten) van Diepenveen en het meest geschikt is om de woningbouwopgave van Diepenveen te realiseren.

AMBITIE WONEN EN VOORZIENINGEN 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 benut worden voor nieuwbouw van kleinere levensloopbestendige woningen en goedkope woningen. Bij voorkeur op inbreidingslocaties in de kern en indien nodig aan de rand van het dorp. 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.

1. Opgave voorzieningen

Diepenveen heeft nu en in de komende jaren voldoende draagvlak voor het behoud van de belangrijkste voorzieningen. De bouw van Steenbrugge heeft ook 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.

Groei positief voor voorzieningen

Groei van het aantal inwoners is positief voor de winkels in het dorp. Vooral als de bouwlocaties zo dicht als mogelijk bij het dorpshart worden gesitueerd, profiteert de middenstand hiervan. De korte afstand is ook belangrijk om lopend en fietsend winkels te bezoeken. De parkeercapaciteit in het dorpshart is namelijk beperkt, en uitbreiding hiervan is lastig.

Stimulans voor sportvoorzieningen

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. De extra woningbouw zal ook positief bijdragen aan het aantal vrijwilligers, in de sport maar ook de andere domeinen.

Groeiende zorgvraag

Samen met de huisartsen, de tandarts en andere (para) medische beroepen zal in de vervolgfase worden gekeken welke maatregelen er nodig zijn om de groeiende vraag naar zorg te kunnen faciliteren in het dorp.

2. Woningbouwopgave

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

	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

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.

Vergrijzing

Door de vergrijzing zullen er de komende jaren meer woonzorgvoorzieningen nodig zijn, én is er de maatschappelijke trend om te stimuleren dat ouderen langer thuis wonen.

Daarom 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 naoberhof te realiseren via een ontwikkelaar.

Daarnaast zal voor nieuwbouwplannen binnen de kern geëist worden dat de woningen levensloopgeschikt te maken zijn (met uitzondering van kleinere en betaalbare woningen voor jongeren) en ten minste 40% van de woningen (het aandeel specifiek voor ouderen) bij oplevering al levensloopgeschikt zijn (toegankelijk, sanitair en slaapvertrek).

Jongeren (18-35 jaar)

Het programma stuurt op betaalbare woningen voor jongeren, waarvan een deel zal bestaan uit goedkope kleinere woningen (rond de 50 m²). 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. Omdat dat niet altijd aansluit bij de behoefte van het dorp, kan ook gedacht worden aan andere type woningen zoals 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.

Toewijzing woningen voor Diepenveners

Een belangrijk onderdeel van de dorpsvisie is het toewijzen van meer woningen aan Diepenveners. Bij de uitwerking van de concrete plannen voor woningbouw wordt bekeken op welke manier het mogelijk is om Diepenveners meer kans op de koopmarkt te geven, op basis van regelgeving die dan geldt. Ten aanzien van de sociale huurwoningen is met corporatie de Marken overeengekomen om vanaf 1 januari 2023 maximaal de helft van de woningen in Diepenveen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van Diepenveen. Deze bindingsregeling geldt al voor Lettele, Bathmen en Okkenbroek en gaat ook gelden voor Schalkhaar.

Flexwoningen

Er is op dit moment een grote behoefte aan woningen. Ook in Diepenveen. Veel gehoord is dat er “niets beschikbaar” is voor jongeren en zij daarom uit het dorp wegtrekken. Een gemiddeld planproces in Nederland duurt ruim 7 jaar. Dat betekent dat de kans klein is dat planprocessen die ná besluitvorming van de raad over deze routekaart worden ingezet vóór 2030 ook daadwerkelijk woningen gaan opleveren.

Het valt daarom te overwegen om ook in Diepenveen flexwoningen te realiseren. Dit zijn woningen die met een versnelde procedure geplaatst kunnen worden. Ze worden geëxploiteerd door de woningbouwcorporaties voor een periode van 15 jaar, eenmalig te verlengen met nog eens 15 jaar. Door de bindingsregeling die de corporatie de Marken gaat toepassen in Diepenveen kunnen de helft van deze woningen ten goede komen aan de Diepenvener doelgroep.

WONINGBOUWPROGRAMMA

1. Omvang van het woningbouwprogramma

De nieuwbouwbehoefte voor het dorp Diepenveen wordt in de concept-Routekaart Diepenveen voor de periode tot 2030 geraamd op 150 woningen. In de Dorpsvisie Diepenveen 2030 is dit aantal als overgenomen als woningbouwopgave.

Woningbouw volgt de behoefte

Het getal van 150 is geen hard getal, maar een richtgetal. Er is geen kant en klare woningbehoefteberekening op het niveau van de kern Diepenveen beschikbaar, bovendien kunnen zich de komende jaren allerlei ontwikkelingen voordoen die van invloed zijn op dit aantal.

De woningen voegen we, gefaseerd in een aantal bouwfases, gespreid in de komende jaren toe. Om het huidige woningtekort in te lopen is het aantal woningen in de eerste fase gemiddeld ongeveer het dubbele van de fases erna. Om goed aan te sluiten op de Diepenveense behoefte zal in de gaten gehouden worden of dit aantal en het type woningen voldoende aansluit bij de vraag uit Diepenveen. Als het nodig is stellen we het woningbouwprogramma bij aan de veranderde behoefte.

Door voor het vervolg in de komende jaren voldoende locaties in voorbereiding te nemen voorkomen we dat er in de komende jaren onvoldoende gebouwd kan worden en jongeren en andere huishoudens die dat willen niet in Diepenveen kunnen blijven wonen.

Waarom ongeveer 150 woningen

Als we de woningbehoefte van de gemeente Deventer tot 2030 (PRIMOS-prognose 2022) op basis van het aantal inwoners één op één doorrekenen voor Diepenveen, is er een behoefte van ruim 200 woningen in Diepenveen. Deze houdt echter geen rekening met de specifieke situatie in Diepenveen.

Met de berekening op basis van de drie componenten is een meer passende behoefte-raming voor Diepenveen opgesteld. De 150 woningen zijn opgebouwd uit: 40 woningen voor de veranderende bevolkingsopbouw, 60 voor het inlopen van het woningtekort uit de afgelopen jaren en 50 woningen voor de opvang van de migratie naar Diepenveen. In totaal 150 woningen.

Op basis van de demografische opbouw van Diepenveen heeft K&V berekend dat er tot 2030 40 woningen bij moeten komen om in de woningvraag te voorzien. Hoewel het aantal inwoners niet groeit zijn er wel steeds meer woningen nodig om hetzelfde aantal mensen te huisvesten. Dat komt in belangrijke mate door de vergrijzing. Het aantal ouderen groeit sterk de komende jaren, ze wonen steeds vaker alleen en blijven bovendien zelfstandig wonen. In Diepenveen leidt dat ook bij een gelijkblijvend aantal inwoners tot een groeiende woningvraag.

Naast de groeiende behoefte in de komende jaren houden we rekening met een woningtekort dat is ontstaan in de afgelopen jaren. Hierbij is gerekend met het regionale tekort van 3,2% (Primos 2022) wat een woningtekort van 60 woningen voor Diepenveen oplevert. We hanteren dit regionale gemiddelde ook voor Diepenveen omdat niet alle woningzoekenden in Diepenveen een woning hebben kunnen vinden door de specifieke samenstelling van de woningvoorraad in Diepenveen. Door het beperkte aanbod van woningen voor jongeren (vooral betaalbare woningen) en het beperkte aanbod van voor ouderen geschikte woningen (gelijkvloers/ appartementen) is een deel van de bewoners noodgedwongen vertrokken naar elders (de stad). Een ander deel van die jongeren en ouderen doet dat liever niet, wacht met verhuizen of ziet de verhuizing naar de stad als een tijdelijke oplossing. In het nieuwbouwprogramma wordt gericht ingezet op woningen die aansluiten bij de behoefte van juist deze groepen.

Bij de berekening van de woningbehoefte is ook rekening gehouden met de migratiestroom naar Diepenveen. Voor de komende jaren houden we rekening met een migratiestroom die half zo groot is als in de voorgaande jaren: 50 woningen tot 2030¹. Diepenveen richt zich op de eigen behoefte en heeft geen ambitie om extra te groeien. Het is op voorhand niet aan te geven om hoeveel 'Diepenveners' het zal gaan. Waar het kan zal gestuurd worden op voorrang voor 'Diepenveners', zoals bij het toewijzen van sociale huurwoningen (dit kan voor maximaal 50% van de huurwoningen) en ook bij nieuwbouw zal gestuurd worden op lokale woningzoekenden. Maar voor het overgrote deel van het woningaanbod, de bestaande koopwoningen (77% van alle woningen) kan de toewijzing aan lokale woningzoekenden niet worden gereguleerd. Dat betekent dat we de woningbehoefte in Diepenveen niet los kunnen

¹ Gemiddeld was de groei door migratie de afgelopen jaren gemiddeld 25 inwoners per jaar: dat levert een behoefte van gemiddeld 10 woningen per jaar bij een woningbezetting van 2,5 personen per woning.

zien van de behoefte die er ook van buiten komt. Als daarmee geen rekening wordt gehouden wordt de verdringing door migratie van bewoners van buiten alleen maar groter.

De 150 woningen wordt gezien als een orde van grootte van de behoefte tussen 2021 en 2030. In 2022 en in 2023 zijn al ongeveer 20 woningen gebouwd voor de Diepenveense woningbehoefte². Daarmee resteert nog een opgave van 130 woningen.

2. Prioriteit voor woningbouw binnen de huidige bebouwingsgrenzen

Het heeft de voorkeur om de woningbouw zoveel mogelijk te realiseren op locaties binnen het dorp. Die kunnen beschikbaar komen door het wegvallen van de huidige functie van een gebouw of plek en op enkele locaties is er nog ruimte om woningen toe te voegen. Ook in de Dorpsvisie Diepenveen 2030 is dit een belangrijk uitgangspunt:

“Kleinschalig bouwen, bijvoorbeeld op inbreidingslocaties, heeft sterk de voorkeur boven het bouwen van een of meerdere grote wijken.”

Om de mogelijkheden voor inbreiding in de kern optimaal te benutten en om plek te kunnen geven aan de grote druk op de woningmarkt zal dat meegewogen worden bij het beoordelen van woningbouwinitiatieven. Door deze andere houding zal vaker dan in de afgelopen jaren medewerking verleend worden aan een aanpassing van het omgevingsplan als het woningaanbod aansluit bij de behoefte en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Inschatting van het aantal woningen op inbreidingslocaties

Rekening houdend met de grote bouwopgave is er een nieuwe inschatting gemaakt van het aantal woningen dat op inbreidingslocaties gebouwd zou kunnen worden. Uit een inventarisatie van verschillende aanvragen voor woningbouw binnen het dorp in de afgelopen vijf jaar ligt er initiatieven voor ongeveer 30 woningen. Het gaat om diverse initiatieven, onder meer aan de Molenweg, Dorpsstraat, Slingerbos, Burgemeester Doffegnieslaan, Binnenweg, Lindelaan en de Sallandsweg. Het gaat om kleine plannen met tussen de één en tien woningen. Een deel van deze bouwinitiatieven voor in totaal 30 woningen zal na heroverweging eventueel gebouwd kunnen worden. Daarnaast is te verwachten dat er nog een aantal andere locaties in beeld zullen komen voor woningbouw binnen het dorp. Samen met de nu bekende initiatieven schatten we het aantal potentiële bouwlocaties in de kern op totaal 50 woningen.

Omvang van de woningbouwopgave op de uitbreidingslocatie(s)

Om te voorzien in de behoefte van 150 woningen kunnen naast de 50 woningen op inbreidingslocaties ook de oplevering van woningen in 2022 en 2023 meegeteld worden. Het gaat om ongeveer 20 woningen. Voor de resterende opgave van ongeveer 80 woningen zal buiten de huidige bebouwingsgrenzen van Diepenveen naar woningbouwlocaties gezocht moeten worden.

² In 2022 en 2023 gaat het om bijna 50 woningen die gebouwd zijn of in de planning zitten. Het gaat om de hernieuwbouw van 13 woningen door woningstichting De Marke, ruim 10 losse woningen, en 25 woningen op Eikendal. Omdat het bij De Marke gaat om de herbouw van gesloopte woningen tellen deze niet mee. Bij Eikendal rekenen we de helft van de woningen mee: dit dure aanbod sluit maar voor een deel aan bij de Diepenveense woningbehoefte: die is grotendeels gericht op betaalbare woningen en woningtype voor senioren.

3. Woningbouwprogramma nader ingekleurd

De nieuwbouwpoging die is verwoord in de Woningbouwambitie Diepenveen en de Dorpsvisie Diepenveen 2030 richt zich op drie groepen:

- Senioren: 40 % van de toevoeging is gericht op de doelgroep senioren. Verdeeld over alle financiering categorieën. Het gaat om woningen die levensloopbestendig zijn en direct geschikt voor bewoners met een mogelijke lichamelijke beperking.
- Jongeren en starters: 40 % van de toevoeging is gericht op jongeren en starters op de woningmarkt. Het gaat om betaalbare woningen in huur en koopsector
- Overige huishoudens: 20 % levensloopgeschikte gezinswoningen middelduur en duur

De opgave voor Diepenveen is het realiseren van sociale huurwoningen voor een mix van jonge en senioren 1 of 2 persoons huishoudens. Het toevoegen van middeldure huurwoningen is met name gericht op de behoefte van senioren die willen doorstromen. De toe te voegen middeldure huurwoningen hebben een seniorenplattgrond. De betaalbare koopwoningen voorzien in de vraag van jonge huishoudens, maar zijn levensloopbestendig (met eenvoudige aanpassingen). De goedkoopste categorie is voor al gericht op jongeren die starten met een kleine 1-2 persoons woning op de woningmarkt.

Verdeling programma over inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties

Voor het invullen van het woningbouwprogramma kiezen we voor een onderscheid tussen kleinschalige inbreidingslocaties in het dorp en de woningen op een nieuwe uitbreidingslocatie. Op de inbreidingslocaties dicht bij voorzieningen ligt het accent op seniorenwoningen.

Naast de ligging nabij voorzieningen maken we dit onderscheid omdat het bouwen van betaalbare woningen op kleinschalige inbreidingslocaties financieel in veel gevallen niet haalbaar is. De kosten voor de ontwikkeling moeten verdeeld worden over een beperkt aantal woningen. Op uitbreidingslocatie is goedkope bouw beter haalbaar door de schaalvoordelen van een grotere bouwstroom en kunnen een deel van de kosten door de duurdere woningen gedragen worden.

Dat levert de onderstaande verdeling (prijsspeil 2023):

- inbreidingslocaties dicht bij voorzieningen:
 - Accent op seniorenwoningen, middelduur en duur
 - Aannee is 50 woningen op deze locaties
 - Klein aantal (ca. 5) *studio-achtig/bovenwoning* (voor jongeren) €180.000- €220.000
- uitbreidingslocatie
 - Accent op jongeren en betaalbaar en levensloopbestendig
 - Inzet is ongeveer 80 woningen op deze locatie(s)
 - 33% sociale huur met mix ouderen/jongeren
 - 10 % Goedkope koop (prijzen volgens doelgroepenverordening) met een grote variëteit in woningtype:
 - Tot €180.000, *klein/studio-achtig/beneden/bovenwoning*
 - €220.000-250.000, *rijwoningen/rug aan rug*
 - Middeldure huur geschikt voor ouderen: 5%
 - Betaalbare koop €250-300.000: 10% voor starters en doorstromers
 - Betaalbare koop €300.000-355.000: 20 % voor starters en doorstromers
 - Dure koop > €355.000 20% van de uitbreidingslocatie.

Voor de sociale en middeldure huurwoningen en de goedkope (sociale) koopwoningen is de doelgroepenverordening van Deventer van toepassing.

Programma naar prijssegment

Samengevat levert dat het volgende programma voor de verschillende prijssegmenten op:

Woningbouwprogramma	Inbreiding locaties ca	Uitbreiding locatie(s) ca	Totaal ca.
Sociale huur	-	26	26 (20%)
Goedkope koop	5	10	15 (11%)
Middeldure huur	5	4	9 (7%)
Betaalbare Koop	10	24	34 (26%)
Dure koop/huur	30	16	46 (36%)
Totaal woningen ca.	50	80	130

LOCATIEKEUZE

1. Potentiële nieuwe uitbreidingslocaties

Voor de bouw van ongeveer 80 woningen zijn één of meerdere nieuwe uitbreidingslocaties nodig. Bij het opstellen van de Routekaart zijn vier potentiële uitbreidingslocaties in beeld gekomen, die is aangevuld met een locatie die tijdens een bijeenkomst met bewoners naar voren is gebracht.

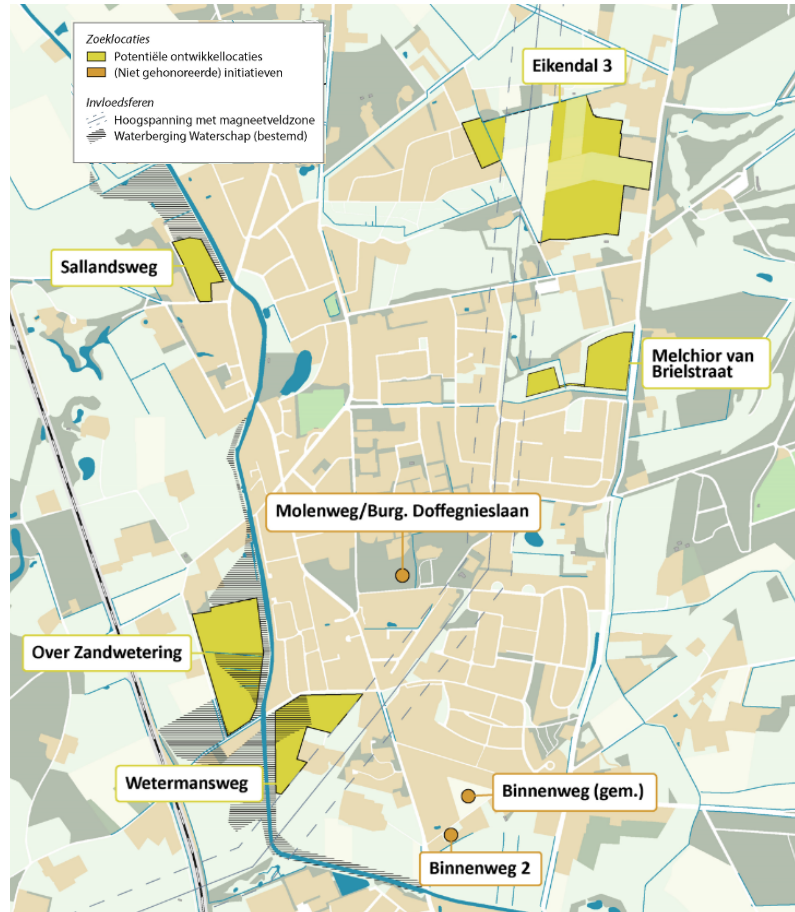
Ligging van de potentiële locaties

De potentiële locaties sluiten direct aan op de bebouwing van de huidige kern. Aan de noordoost kant van het dorp ligt **Eikendal 3**, dit is de beoogde uitbreiding van de villawijk Eikendal. Aan de oostkant van het dorp liggen agrarische gronden tussen de sportvelden en de **Melchior van Brielstraat**.

Ten zuiden van de **Wetermansweg** liggen agrarische gronden die direct aansluiten op de zuidrand van het dorp.

Aan de westkant van Diepenveen liggen **over de Zandwetering** agrarische gronden tussen de Koopmansweg en de Zandwetering. Aanvullend daarop is gevraagd om ook woningbouw op de agrarische gronden ten noorden van de **Sallandsweg** langs de Zandwetering te onderzoeken.

Op de kaart zijn de locaties indicatief ingetekend. Hierbij is rekening gehouden met verschillende invloedsferen die beperkend zijn voor woningbouw. Het gaat om het ruimtebeslag voor de natuurvriendelijke oever langs de Zandwetering en een zone onder de hoogspanningsmasten. Bij de Melchior van Brielstraat is ruimte gereserveerd voor een landschappelijke inpassing richting de sportvelden en de zuidelijk gelegen woonwijk.



Woningbouwaantallen op de potentiële locaties

Op basis van de omvang van de locaties is een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat op de locatie gerealiseerd zou kunnen worden. Daarbij wordt rekening gehouden met een 'dorpse dichtheid' van tussen de 20 en 25 woningen per hectare.

Raming aantal woningen		
Eikendal 3	185 tot 235	Excl. Hoogspanningszone
Van Brielstraat	70 tot 90	Excl. Hoogspanningszone en versterken groene vinger
Over Zandwetering	100 tot 125	Excl. Natuurvriendelijke oever/ waterberging
Wetermansweg	60 tot 75	Excl. Natuurvriendelijke oever/ waterberging
Sallandsweg	25 tot 30	Excl. Natuurvriendelijke oever/ waterberging

2. Integrale beoordeling locaties

De locaties zijn op basis van vijf verschillende thema's met elkaar vergeleken en beoordeeld: hoe geschikt zijn deze locaties voor woningbouw en voor de specifieke woningbouwopgave van Diepenveen. Door voor de locaties alle thema's naast elkaar te zetten ontstaat een beeld welke locaties over-all het meest geschikt is. De thema's waarop de locaties beoordeeld zijn:

1. Stedenbouw: Biedt de locatie de ruimte om een logische stedenbouwkundige structuur te realiseren en hoe sluit deze aan op de bestaande bebouwing en voorzieningen in het dorp
2. Landschap en cultuurhistorie: In welke mate past de woningbouwlocatie in de aanwezige landschapsstructuur, mogelijkheden om bestaande structuren te behouden en versterken of worden belangrijke cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden onevenredig aangetast. De uitgangspunten uit de Dorpsvisie zijn daarin meegewogen (hou de 'groene vingers' in het dorp in stand/niet over de Zandwetering bouwen/behoud buffer naar de stad en Steenbrugge)
3. Verkeer: Hoe zijn de ontsluitingsmogelijkheden voor de auto, voor langzaam verkeer, het openbaar vervoer en wat zijn de gevolgen voor de belasting van het bestaande wegennet of de mogelijkheden om deze weg te nemen.
4. Doelgroepen/ woningbehoefte: In welke mate biedt de locatie de mogelijkheid om woningen te bouwen die passen bij de woningbouwopgave, gericht voldoende betaalbare woningen van het gewenste type. Die bovendien tijdig gereed zijn om ook in de aankomende jaren een continu aanbod te kunnen hebben.
5. Financiële haalbaarheid: Welke investeringskosten moeten gemaakt worden om woningen te kunnen realiseren (locatie zelf en omgeving) en in hoeverre kan er gestuurd worden op de kwaliteit en snelheid van het programma.

Uitkomsten van de beoordeling op de verschillende thema's

Per thema zijn de locaties beoordeeld in een onderling vergelijking. Ze zijn daarmee niet 'absoluut'. Een slechte score betekent niet dat de locatie niet goed is of zou zijn voor woningbouw, maar de locatie scoort alleen lager ten opzichte van de andere locaties. In het schema hieronder is het samengevat, in **Bijlage I** is per vakje de onderbouwing voor de score terug te lezen. Op de volgende pagina's is per thema terug te lezen wat de verschillen tussen de locaties zijn.

SAMENVATTING		Beoordeling locaties Diepenveen				
THEMA/ CRITERIUM		Eikendal 3	Van Brielstraat	Over Zandwetering	Wetermansweg	Sallandsweg
1 Stedenbouw						
1.1	Logische aansluiting op bestaande stedenbouwkundige structuur					
1.2	Relatie met bestaande bebouwing in het dorp					
2 Landschap en cultuurhistorie						
2.1	Aantasting landschaps- elementen en structuren en cultuurhistorische waarden					
2.2	Uitgangspunt Dorpsvisie: Hou de 'groene vingers' in het dorp in stand					
2.3	Uitgangspunt Dorpsvisie: Niet over de Zandwetering bouwen					
2.4	Uitgangspunt Dorpsvisie: Behoud buffer naar de stad en Steenbrugge					
2.5	Mogelijkheden voor goede inpassing en versterking landschapsstructuur					
3 Verkeer						
3.1	Ontsluitingsmogelijkheden autoverkeer					
3.2	Ontsluitingsmogelijkheden langzaam verkeer					
3.3	bereikbaarheid openbaar vervoer					
4 Doelgroepen/ woningbehoefte						
4.1	Bereikbaarheid voorzieningen (ouderen)					
4.2	Betaalbaar bouwen					
4.3	Realisatietermijn					
5 Financiële haalbaarheid						
5.1	Investeringslasten/ Exploitatiekosten/ Economische haalbaarheid					
TOTAALSCORE						

Definities scores: uitstekend/ goed/ neutraal/ negatief/ slecht

Door de scores per thema naast elkaar te zetten ontstaat het beeld welke locatie over-all het meest geschikt is. De locatie bij de Melchior van Brielstraat scoort duidelijk het best, gevolgd door Eikendal. Daarna volgen de locaties Wetermansweg en over Zandwetering.

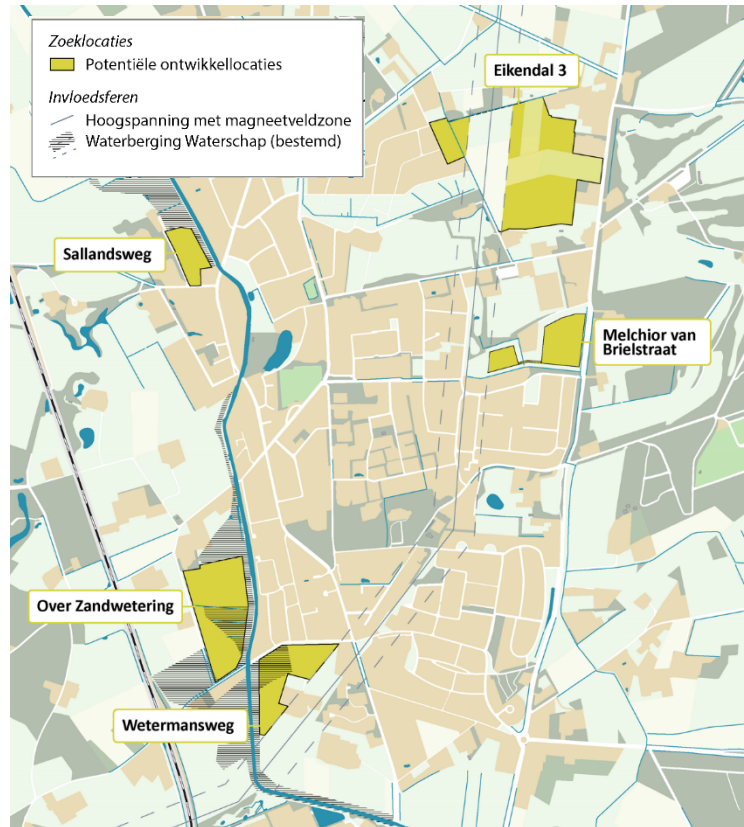
3. Belangrijkste verschillen tussen de locaties per thema.

1. Stedenbouw

Bij het beoordelen van de locaties is bekeken of de locatie de ruimte biedt voor het realiseren van een logische stedenbouwkundige structuur waarbij de blokken woningbouw en de verkeersontsluiting goed ingepast kunnen worden. Vooral bij smalle of versnipperde bouwpercelen kan dat lastig zijn. Daarnaast is gekeken hoe de locatie aansluit op de omliggende bestaande bebouwing en voorzieningen in het dorp.

Op de twee onderdelen van het thema stedenbouw scoort de Melchior van Brielstaat het beste in verhouding tot de andere locaties, gevolgd door de Wetermansweg en Over Zandwetering.

De kavel over de Zandwetering heeft een rechthoekige maat en de meest optimale vorm om te verkavelen. Gevolgd door de Melchior van Brielstaat en de Wetermansweg. Bij Eikendal 3 wordt het gebied versnipperd in kleine delen als gevolg van de zones van de hoogspanningsmasten. De Sallandsweg is lang en smal wat een verkaveling lastig maakt. De Melchior van Brielstaat heeft goede aansluitingsmogelijkheden op de voorzieningen in de naastgelegen buurten (basisschool, speelveld, sportvelden). Eikendal 3 scoort daarop minder door de grotere afstand tot de kern van het dorp. Locatie Over Zandwetering scoort wat lager door de barrière die de Zandwetering vormt. Voor de Sallandsweg geldt naast de barrière die de Zandwetering vormt nog de beperkingen die er zijn om de plek toegankelijk te maken (alleen via de Sallandsweg).



2. Landschap en cultuurhistorie

Hierbij wordt beoordeeld in welke mate de woningbouwlocatie in te passen is in de aanwezige landschapsstructuur zonder te veel landschappelijk waardevol gebied te verliezen en de belangrijke cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden onevenredig aan te tasten.

In de Dorpsvisie Diepenveen 2030 is een aantal uitgangspunten meegegeven voor het beoordelen van nieuwe woningbouwlocaties. Die zijn nog eens apart meegenomen bij het scoren van de locaties. Het gaat om de uitgangspunten:

- Behoud 'groene vingers', versterken groene zones
- Niet over de Zandwetering bouwen.
- Behoud groene zone tussen Diepenveen en Steenbrugge.

OVERZICHTKAART GROENSTRUCTUUR DIEPENVEEN



11

Woningbouw op Eikendal 3 geeft de minste verstoring van het landschap. Eikendal 3 heeft weinig tot geen landschapselementen die behouden moeten worden en geeft geen spanning met de uitgangspunten uit de Dorpsvisie om de groene structuren te behouden.

De aantasting van de bestaande landschappelijke waarden bij de Melchior van Brielstaat is beperkt omdat de huidige landschappelijke waarde van de agrarische gronden niet zo groot is en de aanwezige waarden in te passen zijn in de ontwikkeling. Wel ligt hier een van de groene vingers die de verschillende groenelementen oost en west met elkaar verbinden. In vergelijking met de andere groene vinger is deze een stuk smaller en liggen de huidige kwaliteiten met name aan de noordzijde van de locatie en aan de zuidrand van de sportvelden. Bij de woningbouwontwikkeling liggen er kansen om de sloot te verbreden met een natuurlijke oever en daarmee de ecologische verbinding (oost- west) te versterken.

Bebouwing ten zuiden van de Wetermansweg heeft meer impact. Het is een historische weg met beeldbepalende laanbeplanting. Het bebouwingslint vormt nu een fraaie dorpsrand en de aangelegen agrarische gronden vormen de buffer naar de stad Deventer. Het in het gebied aanwezige erf heeft een cultuurhistorische waarde.

De twee locaties over de Zandwetering scoren het laagste, niet alleen omdat zij niet voldoen aan het uitgangspunt om niet over de Zandwetering te bouwen, maar ook omdat dit gebied een waardevolle buffer is tussen het dorp Diepenveen en de stad Deventer en de aanwezige landgoederen langs de IJssel.

3. Verkeer

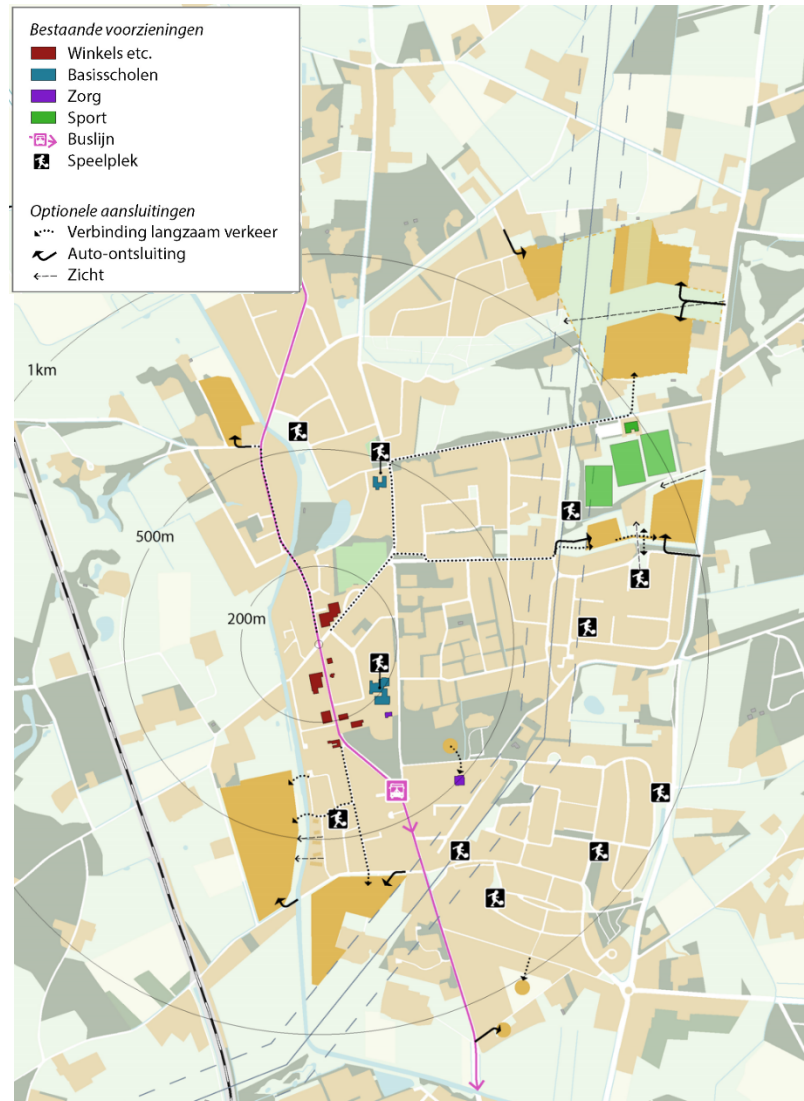
Bij het thema verkeer is op drie onderdelen naar de locatie gekeken. Hoe zijn de ontsluitingsmogelijkheden voor de auto, voor langzaam verkeer, de bereikbaarheid van het openbaar vervoer en wat zijn de gevolgen voor de belasting van het bestaande wegennet of de mogelijkheden om deze weg te nemen.

Eikendal 3 scoort goed op de ontsluitingsmogelijkheden voor de auto omdat de Boxbergerweg voldoende capaciteit heeft voor de ontsluiting. De Melchior van Brielstaat scoort een kleine voldoende op ontsluiting autoverkeer. Er kan gebruik gemaakt worden van het netwerk van de bestaande wegenstructuur. Maar een goede aansluiting op de bestaande wijk vraagt nog wel aandacht in de uitwerking. Hierbij zou een auto-ontsluiting in de nabijheid van de Boxbergerweg het meest wenselijk zijn vanwege de effecten op de aanliggende wijk. De locaties in het zuiden van Diepenveen vragen een aanpassing van de verkeersinfrastructuur. De Wetermansweg te smal om verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw op te vangen. Daarnaast is een versterkte brug over de Zandwetering nodig. Voor de locatie ten westen van de Zandwetering is daarnaast een extra brug voor voetgangers en fietsers nodig.

Voor het langzaam verkeer scoort de Melchior van Brielstaat uitstekend. Er zijn diverse mogelijkheden om de locatie in alle richtingen aan te laten sluiten op de bestaande infrastructuur. Eikendal en de Wetermansweg scoren iets minder, maar ook nog goed. Bij de Wetermansweg speelt mee dat deze alleen aan de noordkant ontsloten wordt en bij Eikendal is de grotere afstand tot de voorzieningen minder gunstig.

De locaties Over Zandwetering en Sallandsweg scoren neutraal en niet positief omdat de routes naar het dorp afhankelijk zijn van bruggen over de Zandwetering en daarmee beperkt zijn.

Als het gaat om bereikbaarheid met het OV scoren Wetermansweg en Sallandsweg positief omdat de afstand tot de dichtstbijzijnde bushalte acceptabel is. Daarop scoren Eikendal en de Melchior van Brielstaat slecht omdat de bushalte op 800-900 meter ligt. Over Zandwetering scoort neutraal op OV.



4. Doelgroepen/ woningbehoefte

Een deel van de woningbouw is gericht op senioren. Bij de bouw op locaties binnen het dorp zal de focus op seniorenwoningen liggen, maar ook bij een nieuwe uitbreidingslocatie wordt gebouwd voor deze doelgroep. Vooral voor deze doelgroep speelt de bereikbaarheid (afstand) tot de voorzieningen mee als afweging.

	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

De woningbouwopgave in Diepenveen bestaat voor een groot aandeel uit betaalbare woningbouw. Die bovendien tijdig gereed zijn om ook in de aankomende jaren een continu aanbod te kunnen hebben. Voor de grondeigenaren betekent betaalbaar bouwen dat er maar een beperkte grondopbrengst per m² haalbaar is (zie ook nadere toelichting onder 5. Financiële haalbaarheid). Om op korte termijn te kunnen bouwen is snel medewerking van de grondeigenaren nodig. Een gemiddelde doorlooptijd tussen plan en de oplevering van woningen is namelijk 7 jaar.

Op de afstand tot de voorzieningen scoren Eikendal 3 negatief, de Melchior van Brielstraat neutraal en de andere locaties positief.

13

Als het gaat om betaalbaar bouwen scoren behalve de Melchior van Brielstraat alle locaties neutraal. Dat komt omdat de gronden van de locatie Melchior van Brielstraat in eigendom zijn van de gemeente zijn en bovendien een beperkte boekwaarde heeft. Dat biedt goede uitgangspunten om te sturen op een betaalbaar programma. De grond op de andere locaties is in eigendom van particulieren. Nieuwbouw zal geld moeten opbrengen voor compensatie huidige economische waarde. Daarnaast zal een ontwikkelaar voor de aankoop van de grond ook een vergoeding nodig hebben voor het dekken van het risico en de aankoopkosten. Dat gaat ten koste van het betaalbaar programma. Gronden die nu nog in particulier (agraris) eigendom zijn zullen voordat de bouw kan starten nog gekocht moeten worden door ontwikkelende partijen. Het vraagt tijd voor onderhandeling voordat de huidige eigenaren tegen de gewenste voorwaarden de gronden te willen verkopen. Dat heeft invloed op de snelheid waarmee de locatie tot ontwikkeling wordt gebracht. De Melchior van Brielstraat scoort positief op realisatietermijn, als de gemeente kiest voor bouw op deze locatie kan de grond relatief snel voor woningbouw worden uitgegeven.

5. Financiële haalbaarheid

Een deel van de financiële haalbaarheid is al meegenomen onder doelgroepen/ woningbehoefte bij het beoordelen op de kans rijkheid van een betaalbaar programma en een snelle realisatie. Bij dit thema worden de locaties met elkaar vergeleken op de orde van grootte van de investeringskosten die gemaakt moeten worden om woningen te kunnen realiseren op de locatie zelf en in de omgeving. Daarnaast is de financiële haalbaarheid van het gewenste programma beoordeeld.

De investeringskosten om de locatie aan de Melchior van Brielstaat tot ontwikkeling te brengen zijn beperkt. Bij Eikendal 3 moet rekening gehouden met de invulling van een strook binnen de invloedssfeer van de hoogspanning. Daarnaast kent de locatie op dit moment een uit te werken woonbestemming specifiek voor 70 royale kavels (minimaal 1.500 m²). Dit sluit niet aan bij de behoefte vanuit Diepenveen. Voor de omzetting van deze bestemming is draagvlak van de grondeigenaren nodig.

Bij de locaties Over Zandwetering en Wetermansweg moeten we investeringskosten in de verbreding van de Wetermansweg en de verbreding van de brug gefinancierd moeten worden met nieuwbouw. Op deze twee locaties zijn daarnaast delen van het perceel bestemd als waterberging voor het waterschap. Bij het invullen van het gebied moet daarmee rekening gehouden worden.

Doordat de locatie Melchior van Brielstraat in eigendom is van de gemeente kan er direct gestuurd worden op het programma, de grondprijs en de snelheid van de realisatie (ook om bij te sturen bij een veranderende woningvraag). Bij de andere locaties is deze directe sturing pas mogelijk als de gemeente investeert in de aankoop van deze gronden.

In algemene zin geldt dat het erg lastig is om het gewenste programma (met het grote aandeel betaalbare woningen) te realiseren met een sluitende exploitatie. Zeker als er ook aanvullende investeringen nodig zijn in de infrastructuur in de omgeving en gronden door ontwikkelende partijen tegen een reële waarde verworven moeten worden. De kans om het gewenste programma te realiseren is daardoor groter op gemeentelijke grond zoals bij de Melchior van Brielstaat. De gemeente is eerder bereid om haar eigendommen in te zetten voor het bereiken van de gewenste maatschappelijke doelen zonder een winstoogmerk. Maar ook dan zal er aandacht moeten zijn voor een rendabel plan. Bij een locatieontwikkeling met een lage dichtheid en een relatief groot aandeel betaalbare woningen is de kans op een sluitende exploitatie klein.

CONCLUSIE LOCATIEVERKENNING

De Melchior van Brielstraat komt als de meest geschikte locatie uit de bus, Eikendal is goede tweede. Op basis van de analyse scoren de andere locaties minder goed, vooral door de grotere impact op de landschappelijke omgeving en de hoge investering in infrastructuur die daar nodig is. De Melchior van Brielstraat valt binnen de huidige stedenbouwkundige structuur en wegenstructuur van Diepenveen. De locaties Wetermansweg, Over Zandwetering en Sallandsweg vallen buiten de huidige grenzen van het dorp en vragen om een nieuw te vormen ruimtelijke structuur met de daar bij behorende investeringen.

Aandachtspunt bij woningbouw bij de Melchior van Brielstraat is nog wel dat er ruimte gereserveerd moeten worden voor het behouden en versterken van het gebied als groene verbinding die door het gebied loopt. Daarnaast vraagt de goede ruimtelijke inpassing van ontsluiting, de grote afstand tot het openbaar vervoer en de afstand tot de sportvelden nog aandacht bij de uitwerking.

Voor de realisatie van het gevraagde betaalbare woningbouwprogramma heeft de Melchior van Brielstraat het voordeel dat deze grond al in eigendom is van de gemeente en een beperkte boekwaarde heeft. De gemeente is eerder bereid om haar eigendommen in te zetten voor het bereiken van de gewenste maatschappelijke doelen zonder een winstoogmerk om zo het gewenste betaalbare programma te realiseren. Het voordeel is ook dat de gemeente op eigen grond beter regie kan houden op het uiteindelijke programma, het bouwtempo en bij een veranderende behoefte kan bijsturen in het programma.

De Melchior van Brielstraat geeft ruimte voor 70 tot 90 tot woningen. Samen met de inbreidingslocaties (geraamd op 50 woningen) hebben we met de Melchior van Brielstraat ruimte voor 130 woningen. Dat geeft voldoende ruimte om in de komende tien jaar het gewenste aantal gefaseerd in de tijd te kunnen bouwen in Diepenveen.

AAN DE SLAG

De geschetste ontwikkelrichting en de voorkeur voor de Melchior van Brielstraat is uitgevoerd op basis van een globale verkenning die nog nader zal worden verkend. Daarin worden de randvoorwaarden en mogelijke belemmeringen verder onderzocht zoals milieu, bereikbaarheid, bodem, archeologie etc.

De (vaak) kleinschalige inbreidingslocaties in het dorp zelf kennen hun eigen uitwerking en ontwikkeling 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 jaren de volgende stappen doorlopen:

Q2 2023	Besluitvorming raad routekaart Diepenveen <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwambitie• Voorkeurslocatie(s)• Vervolgstappen
Q3 en Q4 2023	Nadere verkenning gewenste ontwikkeling <ul style="list-style-type: none">• Nadere verkenning op omgevingsaspecten• Samenhang met voorzieningen• Vaststellen ontwikkelstrategie
Q1 en Q2 2024	Uitwerking gewenste ontwikkeling: Planvorming en brede participatie op planvorming, met omwonenden en mogelijke nieuwe bewoners. <ul style="list-style-type: none">• Locatie en invulling• Verwerken in Omgevingsvisie (in periodieke actualisatie dan wel separaat)• Raadsbesluit ontwikkellocatie(s)
Q2 – Q4 2024	Planvorming locaties/ voorbereiding herziening Omgevingsplan <ul style="list-style-type: none">• Planvorming locatie(s)• Participatie• Benodigde onderzoeken• MER beoordeling• Beoordeling natuur
Vanaf 2025	Herziening Omgevingsplan onherroepelijk <ul style="list-style-type: none">• Start uitgifte gronden• Start aanvraag omgevingsvergunning

Afhankelijk of er al dan niet een beroep en bezwaar wordt ingesteld op het bestemmingsplan kan het bouwrijp maken op zijn vroegst in 2026 plaatsvinden en een half jaar later de bouw van de woningen aanvangen. In deze planning waarin veel mee zit, kunnen de eerste woningen dan in 2027 worden opgeleverd. De realiteit is dat dit gemiddeld vaak 3 jaar later is. In geval er wordt besloten tot de bouw van flex woningen dan zal dit veel sneller kunne.

NB: Het betreft hier een planning. De data zijn dan ook onder voorbehoud van capaciteit van de ambtelijke organisatie en besluitvormingsprocessen bij college en raad.

BIJLAGE I

Beoordeling potentiële ontwikkellocaties buiten de grenzen van Diepenveen

Integrale beoordeling nieuw uitbreidingslocatie op verschillende thema's ten opzichte van elkaar.

De locaties zijn op basis van vijf verschillende thema's met elkaar vergeleken en beoordeeld: hoe geschikt zijn deze voor woningbouw en voor de specifieke woningbouwopgave van Diepenveen. Door voor de locaties alle thema's naast elkaar te zetten ontstaat een beeld welke locaties over-all het meest geschikt is. De thema's waarop de locaties beoordeeld zijn:

1. Stedenbouw: Biedt de locatie de ruimte om een logische stedenbouwkundige structuur te realiseren en hoe sluit deze aan op de bestaande bebouwing en voorzieningen in het dorp.
2. Landschap en cultuurhistorie: In welke mate past de woningbouwlocatie in de aanwezige landschapsstructuur, mogelijkheden om bestaande structuren te behouden en versterken of worden belangrijke cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden onevenredig aangetast. De uitgangspunten uit de Dorpsvisie zijn daarin meegewogen (hou de 'groene vingers' in het dorp in stand/ niet over de Zandwetering bouwen/ behoud buffer naar de stad en Steenbrugge).
3. Verkeer: Hoe zijn de ontsluitingsmogelijkheden voor de auto, voor langzaam verkeer, het openbaar vervoer en wat zijn de gevolgen voor de belasting van het bestaande wegennet of de mogelijkheden om deze weg te nemen.
4. Doelgroepen/ woningbehoefte: In welke mate biedt de locatie de mogelijkheid om woningen te bouwen die passen bij de woningbouwopgave, gericht voldoende betaalbare woningen van het gewenste type. Die bovendien tijdig gereed zijn om ook in de aankomende jaren een continu aanbod te kunnen hebben.
5. Financiële haalbaarheid: Welke investeringskosten moeten gemaakt worden om woningen te kunnen realiseren (locatie zelf en omgeving) en in hoeverre kan er gestuurd worden op de kwaliteit en snelheid van het programma.

17

Wijze van scores

De toegekende scores per locatie zijn gemaakt in onderling vergelijk en zijn niet 'absoluut'. Een slechte score op een thema betekent niet dat de locatie niet goed is of zou zijn voor woningbouw, maar de locatie scoort alleen lager ten opzichte van de andere locaties op dit criterium.

DEFINITIES SCORES
uitstekend
goed
neutraal
negatief
slecht

De score wordt met een kleur weergegeven. Door de scores van alle thema's naast elkaar te zetten ontstaat een beeld welke locatie over-all het meest geschikt is. Het gaat niet om een harde telling, maar meer om een totaalindruk die ontstaat. Om die reden is gewerkt met kleuren en niet met punten bij de beoordeling.

De verschillende thema's zijn niet gewogen ten opzichte van elkaar. Die weging zal afhangen van de doelstelling en verschilt per belanghebbenden en verschilt in de raad per politieke stroming. Die afweging laten we hier buiten beschouwing.

Beoordeling op de verschillende thema's

Hoe per thema en per locatie tot de beoordeling is gekomen is terug te lezen in het onderstaande schema. Er is niet gekozen om aan de verschillende thema's een weging te geven ten opzichte van elkaar.

	THEMA/ CRITERIUM	Eikendal 3 ANALYSE	Van Brielstraat ANALYSE	Over Zandwetering ANALYSE	Wetermansweg ANALYSE	Sallandsweg ANALYSE
1	Stedenbouw					
1.1.	Logische aansluiting op bestaande stedenbouwkundige structuur	Zeer ruim perceel voor de inpassing van woningen aan de dorpsrand. De locatie wordt sterk beïnvloed door de aanwezige hoogspanningsleiding, waardoor de aansluiting op het gerealiseerde deel van Eikendal niet vanzelfsprekend is, ook de aansluiting op bestaande wegenstructuur moet ingepast worden.	Gemiddeld perceel dat ruimte biedt voor logische stedenbouwkundige structuur. De locatie kan ruimtelijk en verkeerskundig aansluiten op de bestaande wijk de Marken en als noordelijke uitbreiding daarvan worden opgevat. De te versterken groenstructuur kan tevens als buffer dienen tussen wijk en sportvelden.	Ruim perceel dat ruimte biedt voor een afgeronde woonbuurt. In de stedenbouwkundige structuur moeten de natuurvriendelijke oevers langs de zandwetering en de waterberging ingepast worden.	Gemiddeld perceel dat beperkt ruimte biedt voor uitbreiding/afroning van het dorp aan de zuidwestzijde. In de stedenbouwkundige structuur moeten de natuurvriendelijke oevers langs de zandwetering en de waterberging en de hoogspanningsleidingen ingepast worden.	Smal klein perceel dat beperkt ruimte biedt voor een logische stedenbouwkundige structuur. Daarin moeten de natuurvriendelijke oevers langs de zandwetering en de waterberging ingepast worden.
1.2.	<i>Relatie met bestaande bebouwing in het dorp</i>	De locatie heeft ligt als min of meer losse wijk aan de noordrand van het dorp, op relatief wat grotere afstand van de kern van het dorp: (detailhandel)voorzieningen, basisschool. Wel nabij sportvelden.	Goede aansluitingsmogelijkheden op de voorzieningen in de naastgelegen buurten (basisschool, speelveld, sportvelden). Dorpskern met huisartsen en detailhandel binnen fietsafstand.	Ligging aan de overkant van de Zandwetering; ten opzichte van het dorp heeft deze locatie een relatief geïsoleerde ligging zonder basisvoorzieningen (speelgelegenheid). Dorpskern met huisartsen en detailhandel binnen korte afstand (potentieel op loopafstand).	Kan aansluiten op de dorpsstructuur door aan te sluiten op het stratenpatroon ten noorden van de Wetermansweg. Dorpskern met huisartsen en detailhandel binnen korte afstand	Heeft weinig relatie met het dorp; alleen toegankelijk vanaf de Sallandsweg en ingesloten door de Zandwetering en bosperceel naastgelegen villa's
2	Landschap en cultuurhistorie					
2.1	<i>Aantasting landschaps- elementen en structuren en cultuurhistorische waarden</i>	Het gebied is grotendeels in gebruik als landbouwgrond en ligt als open gebied tussen de groengebieden (golfbaan, landgoederen) ten oosten van de Boxbergerweg en de groenstructuren van Eikendal. Bouwvelden kennen weinig landschapselementen. Ontsluiting vanuit Boxbergerweg doet afbreuk aan de kwaliteit (laanbomenstructuur) van de Boxbergerweg	De huidige landschappelijke waarde is beperkt doordat een groot deel bestaat uit agrarische gronden en sloten. De houtsingel, de heemtuin, het erf met beplanting alsmede de ontsluiting naar het erf en de ligging aan de Boxbergerweg heeft landschappelijke waarde.	Dit gebied zorgt voor een zachte overgang van het dorp naar het westelijk gelegen landgoederenlandschap. Daarbij is de Zandwetering, inclusief de natuurvriendelijke oever/waterberging, is een belangrijke landschapsstructuur.	De Wetermansweg is een historische weg met beeldbepalende laanbeplanting. Het duidelijk lint vormt een fraaie dorpsrand en vormt deze locatie de ruimtelijke overgang tussen de stad Deventer en het Dorp Diepenveen.	Gelegen direct naast de Zandwetering. Het perceel heeft een agrarische bestemming maar lijkt al natuurwaarden te hebben. Gebied is onderdeel van een bosachtige/natte zonen met verspreid liggende bebouwing (voormalig agrarisch erf en woonhuizen op grote, parkachtige percelen)
2.2.	<i>Uitgangspunt Dorpsvisie: Hou de 'groene vingers' in het dorp in stand</i>	Dit gebied is in de huidige situatie een agrarisch gebied met weinig/geen landschapselementen. De omgeving met de Boxbergerweg, Schurmansweg en de de aanwezig erven met bouselementen, lanen en houtwallen hebben waarde.	In omgevingsvisie is dit 1 van de groene scheggen (open ruimten) die de verschillende groenelementen oost en west met elkaar verbinden. In vergelijking met de andere Groene vinger is deze een stuk smaller en liggen de huidige kwaliteiten met name aan de noordzijde.	nvt	nvt	Dit gebied vormt samen met de Zandwetering, de in de nabijheid gelegen waterberging met beplanting (landschapskunst) en de aanwezigheid met groene erven een kwaliteit als onderdeel van een doorgaande groen, noord-zuid, verbinding door het dorp
2.3.	<i>Uitgangspunt Dorpsvisie: Niet over de Zandwetering bouwen</i>	nvt	nvt	Ten opzichte van Diepenveen ligt de locatie over de Zandwetering.	nvt	Ten opzichte van Diepenveen ligt de locatie over de Zandwetering.

	THEMA/ CRITERIUM	Eikendal 3 ANALYSE	Van Brielstraat ANALYSE	Over Zandwetering ANALYSE	Wetermansweg ANALYSE	Sallandsweg ANALYSE
	Landschap en cultuur					
2.4.	<i>Uitgangspunt Dorpsvisie: Behoud buffer naar de stad en Steenbrugge</i>	nvt	nvt	Belangrijke buffer tussen dorp en de landgoederenlandschap	De Wetermansweg met laanbomen (eik) en de lintbebouwing is een fraaie dorpsrand. De in het gebied aanwezige erf heeft een historische waarde.	nvt
2.5.	<i>Mogelijkheden voor goede inpassing en versterking landschapsstructuur</i>	Kans om het park uit Eikendal fase 1 en 2 door te trekken in oostelijke richting en daarmee een sterkere verbinding te maken tussen de landgoederen oostelijk van de Boxbergerweg en de gebieden westelijk van het dorp Diepenveen. De huidige landschappelijke waarde van het gebied is niet hoog.	De huidige landschappelijke waarde bestaat uit sloten en agrarische gronden (grasland) en een houtsingel aan de noordwestzijde. Bij de woningbouwontwikkeling ligt de kans om de zuidelijke sloot, aan de noordzijde, te verbreden met een natuurlijke oever beplanting om de ecologische verbinding (oost west) te versterken. Door de ligging bij de van Melchior van Brielstraat is	De Zandwetering kan als landschapselement met waterberging versterkt worden.	De kwaliteit is hier het open karakter tussen Deventer en het dorp Diepenveen, dat verdwijnt deels bij woningbouw. De Zandwetering kan als landschapselement met waterberging versterkt worden, en als recreatieve route benut worden.	Gaat ten koste van de huidige landschappelijke waarden. Locatie is erg smal en in de directe nabijheid van de Zandwetering gelegen. Dit gebied is wellicht in de toekomst nodig als waterberging vanuit het principe bodemwater sturend. Lage delen reserveren voor waterberging, natuurontwikkeling, etc.
3	Verkeer					
3.1.	<i>Ontsluitingsmogelijkheden autoverkeer</i>	Ontsluiting op Boxbergerweg die hiervoor voldoende geequipt is. Bij voorkeur geen ontsluiting aan andere zijden i.v.m. belasting interne wegennet en stimuleren duurzame mobiliteit.	Ontsluiting op Van Brielstraat die hiervoor voldoende geequipt is, maar wel ligt in bebouwd gebied.	Schapezandweg en Wetermansweg te smal om verkeersbewegingen nieuwbouw op te vangen. Daarnaast is versterkte brug (en/of extra brug) over de Zandwetering nodig.	Wetermansweg te smal om verkeersbewegingen nieuwbouw op te vangen. Daarnaast is versterkte brug over de Zandwetering nodig.	Sallandsweg te smal om verkeersbewegingen nieuwbouw op te vangen
3.2.	<i>Ontsluitingsmogelijkheden langzaam verkeer</i>	Diverse richtingen in aansluiting op netwerk is mogelijk met maaswijdte van max. 150m, aansluiting op bestaande infrastructuur, waaronder Neusinksdijk. Afstand tot dagelijkse voorzieningen is wel relatief groot.	Diverse richtingen in aansluiting op netwerk is mogelijk met maaswijdte van max. 150m., aansluiting op bestaande infrastructuur..	Plangebied ligt aan Zandwetering. Afstand tussen beide bruggen (Schapenzandweg en Wetermansweg) is dusdanig groot dat extra fietsbrug is gewenst naar dorpskern.	Plangebied ligt goed ontsloten op fietsnetwerk en binnen acceptabele afstand van dorpskern. Te overwegen is om nieuwe fietsverbinding aan te leggen tussen plangebied en Deventer.	Plangebied ligt aan Zandwetering. Voor de ontsluiting is alleen de smalle Sallandsweg beschikbaar.
3.3.	<i>bereikbaarheid openbaar vervoer</i>	Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte (buslijn 161 Zwolle-Deventer) is 800-900m. Dit is ruim het dubbele van de acceptabele loopafstand. Optie is om 1 of meerdere bushaltes in het dorp op te waarden naar mobiliteitshub, zodat deelmobiliteit een kans/plek krijgt.	Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte is 800-900m. Dit is ruim het dubbele van de acceptabele loopafstand. Optie is om 1 of meerdere bushaltes in het dorp op te waarden naar mobiliteitshub, zodat deelmobiliteit een kans/plek krijgt.	Gemiddelde loopafstand tot de bushalte is meer dan de acceptabele 400m. Aan de noord- en zuidrand van het plangebied is deze wel acceptabel.	Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte is acceptabel.	Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte is acceptabel

	THEMA/ CRITERIUM	Eikendal 3 ANALYSE	Van Brielstraat ANALYSE	Over Zandwetering ANALYSE	Wetermansweg ANALYSE	Sallandsweg ANALYSE
4	Doelgroepen/ woningbehoefte					
4.1	<i>Bereikbaarheid voorzieningen (ouderen)</i>	Naar centrum Diepenveen/ AH: 1,9 km via Boxbergerweg of 1,5 km via Eikendal	Naar centrum Diepenveen/ AH: 1 km	Naar centrum Diepenveen/ AH: ruim 0,8 km of 0,55 bij een nieuwe brug	Naar centrum Diepenveen/ AH: 0,66 km	Naar centrum Diepenveen/ AH: 0,65 km
4.2	<i>Betaalbaar bouwen</i>	Grond in eigendom van particulieren. Nieuwbouw zal geld moeten opbrengen voor compensatie huidige economische waarde. Dat zet het betaalbare woningbouwprogramma onder druk.	De grond is in eigendom van de gemeente. Dat biedt goede uitgangspunten om te sturen op het gewenste woningbouwprogramma en inpassing van de woningen in het plangebied.	Grond in eigendom van particulieren. Nieuwbouw zal geld moeten opbrengen voor compensatie huidige economische waarde. Samen met de overige noodzakelijke investeringen zet dit de haalbaarheid van een betaalbaar programma onder druk.	Grond in eigendom van particulieren. Nieuwbouw zal geld moeten opbrengen voor compensatie huidige economische waarde. Samen met de overige noodzakelijke investeringen zet dit de haalbaarheid van een betaalbaar programma onder druk.	Grond in eigendom van particulieren. Nieuwbouw zal geld moeten opbrengen voor compensatie huidige economische waarde. Samen met de overige noodzakelijke investeringen zet dit de haalbaarheid van een betaalbaar programma onder druk.
4.3	<i>Realisatietermijn</i>	De locatie is in eigendom van verschillende particulieren. Dat kan van invloed zijn op de snelheid waarmee de locatie in ontwikkeling genomen kan worden. De gronden moeten door (ontwikkende partijen) verworven worden en overeenkomst bereikt over de kaders voor de ontwikkeling.	Grond is van de gemeente. Omdat de grond niet verworven hoeft te worden scheelt dat een stap in het voortrajecten	De locatie is in eigendom van verschillende particulieren. Dat kan van invloed zijn op de snelheid waarmee de locatie in ontwikkeling genomen kan worden. De gronden moeten door (ontwikkende partijen) verworven worden en overeenkomst bereikt over de kaders voor de ontwikkeling.	De locatie is in eigendom van verschillende particulieren. Dat kan van invloed zijn op de snelheid waarmee de locatie in ontwikkeling genomen kan worden. De gronden moeten door (ontwikkende partijen) verworven worden en overeenkomst bereikt over de kaders voor de ontwikkeling.	De locatie is in eigendom van verschillende particulieren. Dat kan van invloed zijn op de snelheid waarmee de locatie in ontwikkeling genomen kan worden. De gronden moeten door (ontwikkende partijen) verworven worden en overeenkomst bereikt over de kaders voor de ontwikkeling.
5	Financiële haalbaarheid					
6.1	<i>Investeringslasten/ Exploitatiekosten/ Economische haalbaarheid</i>	De invloedssfeer van de hoogspanning (ca 3,5 ha) en de groenstructuren maken dat veel grond verworven moet worden zonder ontwikkelpotentie, maar met kosten voor de inrichting. Dit maakt het erg lastig om (betaalbare) woningen te realiseren. De locatie heeft nu een bestemming 'wonen uit te werken' voor de ontwikkeling van dure kavels. Draagvlak van de grondeigenaren om dit om te zetten naar betaalbare woningbouw en groenstructuren is dus noodzakelijk.	Op deze locatie zijn geen (grote) bijzondere investeringen nodig om tot ontwikkeling te komen. Circa 0,4 hectare valt binnen de invloedssfeer van de hoogspanning maar ligt grotendeels in bestaande groenstructuur en kan een functionele inrichting krijgen.	Buiten het plangebied moet een stukje van de Wetermansweg verbreed worden samen met de investering in een of twee brug(gen) over de Wetering. Met name de verbreding van de brug kan een behoorlijke kostenpost zijn.	Investering in de aanpassing van een gedeelte van de Wetermansweg noodzakelijk. Deze weg is te smal om een grote toename van verkeersbewegingen nieuwbouw op te vangen.	Investering in een brug over de Zandwetering, de verbreding van de brug kan een behoorlijke kostenpost zijn.
	TOTAALSCORE					

**ANTWOORD GEMEENTE DEVENTER OP:
REACTIE OMWONENDEN VOORKEURSLOCATIE OP CONCEPT ROUTEKAART DIEPENVEEN**

april 2023

De aanwonenden (van ruim 30 adressen) van de onderzochte locatie aan de Melchior van Brielstaat hebben een document opgesteld waarin zij aangeven van mening te zijn dat er daar niet gebouwd kan worden.

In deze notitie wordt op hoofdlijnen aangegeven hoe hun reactie is meegenomen in de hernieuwde afweging voor een nieuwe uitbreidingslocatie in Diepenveen. Ook in de hernieuwde afweging is de Mechior van Brielstaat als meest geschikte uit te bus gekomen. Wel zijn er mede door de opmerkingen vanuit de aanwonenden een aantal aandachtspunt vastgesteld bij de ontwikkeling van de Melchior van Brielstraat. Zo moet er ruimte gereserveerd worden voor het behouden en versterken van het gebied als groene verbinding (groene vinger) die door het gebied loopt. Daarnaast vraagt de goede ruimtelijke inpassing van ontsluiting en de grote afstand tot het openbaar vervoer nog aandacht bij de uitwerking.

Per paragraaf uit het document van de omwonenden wordt een antwoord gegeven. De opmerking en mening uit het document is terug te lezen in het document zelf en wordt hier niet herhaald.

Hoofdstuk 1. Geen woningbouw op de voorkeurslocatie

A. Op de groene vinger kan niet gebouwd worden

B. De Dorpsvisie sluit de voorkeurslocatie uit

In de notitie wordt de dorpsvisie aangehaald waarin wordt aangegeven dat de groene vingers behouden en versterkt moeten worden.

De nieuwe woningbouwopgave van Diepenveen past niet binnen de huidige contouren van de omgevingsvisie en het bestemmingsplan. Voor iedere locatie die we kiezen zal er een strijdigheid ontstaan met de huidige ruimtelijke kaders (Bestemmingsplan uit 2010, omgevingsvisie uit 2019). Door de locaties op verschillende thema's te beoordelen kunnen we een keuze maken voor een locatie die over-all het minst afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit (en beleidsuitgangspunten) van Diepenveen en het meest geschikt is om de woningbouwopgave van Diepenveen te realiseren.

Bij de hernieuwde afweging is gekeken naar de groene vingers en de andere aandachtspunten die vanuit de Dorpsvisie zijn meegegeven zoals het behoud van de groene buffer tussen Diepenveen en Deventer en het uitgangspunt om niet over de Zandwetering te bouwen.

Bij de afweging op het behouden van de groene vingers scoort de locatie van Brielstraat slechter dan de andere locaties. Maar op andere punten scoort deze locatie juist beter.

In omgevingsvisie ligt één van de groene scheggen (open ruimten) die de verschillende groenelementen oost en west met elkaar verbinden op de locatie bij de Melchior van Brielstraat. In vergelijking met de andere groene vinger is deze een stuk smaller. Bij de ontwikkeling van de locatie zal er groene ruimte worden gereserveerd om deze groene vinger te behouden en te versterken. De huidige landschappelijke waarde is beperkt doordat een groot deel bestaat uit agrarische gronden en sloten. Bij de woningbouwontwikkeling liggen er kansen om de sloot te verbreden met een natuurlijke oever en daarmee de ecologische verbinding (oost- west) te versterken. Daarvoor zal groene ruimte worden gereserveerd in het plangebied.

C. Reeds voorhanden alternatief: Eikendal 3

Deze locatie is immers al bestemd voor woningbouw.

Bij het vergelijken van de locaties komt Eikendal 3 als tweede uit de bus, maar de Melchior van Brielstaat scoort nog wel op een flink aantal punten beter dan Eikendal 3.

Bij de afweging speelt mee dat Eikendal als min of meer los woongebied los ligt van de kern Diepenveen. Ook de afstand naar de voorzieningen is groter dan bij de andere locaties.

Eikendal kent op dit moment een uit te werken woonbestemming specifiek voor 70 royale kavels (minimaal 1.500 m²). Dit sluit niet aan bij de behoefte vanuit Diepenveen. Voor de omzetting van deze bestemming is draagvlak van de grondeigenaren nodig. De invloedssfeer van de hoogspanning (ca 3,5 ha) en de landschappelijke inpassing maken dat veel grond verworven moet worden zonder ontwikkelpotentie, maar met kosten voor de inrichting. Nieuwbouw zal geld moeten opbrengen voor compensatie huidige economische waarde voor de eigenaren. Dat maakt het betaalbare woningbouwprogramma dat gewenste is door Diepenveen erg lastig tot onmogelijk.

D. Eén verkenningslocatie wordt niet uitgesloten door de Dorpsvisie

Wat ons betreft is de verkenningslocatie Wetermansweg nog wel in beeld. Daar zou verkend worden of lintbebouwing een optie was, met in achtneming van de groene buffer tussen Diepenveen en Deventer.

Het invullen van de locatie een de Wetermansweg met lintbebouwing levert niet genoeg woningen op voor de woningbouwopgave. Niet in de gewenste aantallen en bij lintbebouwing gaat het veelal om vrijstaande en tweekappers die niet aansluiten bij het gewenste programma . Daarnaast zijn we terughoudend met het toevoegen van meerdere nieuwe uitbreidingslocaties. Dan wordt het groen om de kern op meerdere plekken verstoord. Bovendien vraagt een nieuwe locatie vraagt investeringen in infrastructuur voor de ontsluiting. Als we kiezen voor verschillende locaties moeten we op meerdere plekken die kosten maken voor een klein aantal woningen. Dat maakt het lastiger om een betaalbaar programma te realiseren.

De Melchior van Brielstraat valt binnen de huidige stedenbouwkundige structuur en wegenstructuur van Diepenveen. De locaties Wetermansweg, Over Zandwetering en Sallandsweg vallen buiten de huidige grenzen van het dorp en vragen om een nieuw te vormen ruimtelijke structuur met de daar bij behorende investeringen.

E. De voorkeurslocatie is niet geschikt vanwege de licht- en geluidsoverlast vanuit de Sportvelden

Bij de invulling van de locatie bij de sportvelden zal rekening gehouden worden met mogelijke overlast. Door de groene zone tussen de sportvelden en het woongebied te vergroten ontstaat een buffer tussen beide gebieden. Door die groen in te richten wordt de groene vinger die door het gebied loopt versterkt. Daarnaast gelden er afstandsrichtlijnen voor de afstand tussen de sportvoorzieningen en de woningen daarmee zal rekening worden gehouden bij de planuitwerking.

F. Klimaatverandering = vergroenen, niet vergrijzen

Bij de hernieuwde afweging is gekeken naar waterkwaliteit en of de locatie past binnen de huidige stedenbouwkundige structuur van het dorp en de locatiekeuze niet te veel ten kosten gaat van het buitengebied.

Binnen de te ontwikkelen locatie(s) zal de klimaatadaptatie, waterberging en groene kwaliteit worden ingepast. Om daar voor voldoende plek te hebben hanteren we in Diepenveen ook voor een lagere/ dorpse bebouwingsdichtheid.

Hoofdstuk 2 – Algemene opmerkingen en vragen bij Routekaart

A. Status Dorpsvisie vs. Inbreng Omwonenden

De aanwonenden willen in aparte gesprekken met de gemeente over hun belangen kunnen praten los van het “ Kernteam wonen in Diepenveen”.

Het kernteam en de omwonenden hebben ieder een eigen rol in de vervolgstappen. Bij het kernteam gaat het om de visie en keuzes op hoofdlijnen. Bij omwonenden gaat het om de invulling van een specifieke locatie. De raad zal na weging van belangen de routekaart vaststellen en daarmee voorkeurslocatie(s) aangeven om verder te onderzoeken en planvorming te starten.

Bij de planvorming worden de omwonenden betrokken (zoals toegezegd in het gesprek met de aanwonenden op 16 februari 2023). Dat gebeurt in drie stappen:

- *Het ophalen van ideeën en aandachtspunten bij omwonenden voor de ontwikkeling van locatie;*
- *Het opstellen van een concept plan voor de invulling van het gebied;*
- *Het bespreken van het concept plan met de omwonenden.*

B. De hoeveelheid woningen: 150 in totaal

Vanuit de buurt zijn orden vraagtekens geplaatst bij de berekening van de hoeveelheid benodigde woningen voor Diepenveen (150 stuks) tot 2035.

In de hernieuwde routekaart is de behoefte van de 150 nader onderbouwd. Het getal van 150 is geen hard getal, maar een richtgetal. Er is geen kant en klare woningbehoefteberekening op het niveau van de kern Diepenveen beschikbaar, bovendien kunnen zich de komende jaren allerlei ontwikkelingen voordoen die van invloed zijn op dit aantal. Als het nodig is stellen we het woningbouwprogramma bij aan de veranderde behoefte.

Hieronder wordt kort ingegaan op een aantal specifieke vragen.

- *Gevraagd wordt of de verdunning niet te hoog is ingeschat, zeker omdat de stijging van het aantal een- en tweepersoons huishoudens in Diepenveen achter blijft bij dat van Deventer. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens in Diepenveen ligt inderdaad onder het gemiddelde van Deventer. Maar de samenstelling van deze groep is in Diepenveen wel anders dan in Deventer. Het gaat bij die kleine huishoudens vooral om de groep ouderen in Diepenveen en de groep jongeren is relatief kleiner. Bovendien neemt het aantal ouderen nu al sneller toe in Diepenveen, een tendens die de komende jaren zal doorzetten. Door de vergrijzing zal de huishoudensverdunning in Diepenveen (door overlijden blijft er vaak een inwoner achter in een woning) hoger liggen dan in het gemiddelde van Deventer.*
- *Voor de berekening van het huidige woningtekort zijn de Primos cijfers voor de regio Apeldoorn gebruikt (waar Deventer ook onder valt). Er zijn nieuwe cijfers van Atlas Research, daarin ligt het tekort voor Deventer lager. De buurt wil dat lagere getal hanteren voor Diepenveen. Er zijn verschillende berekeningsmethoden en die leveren verschillende uitkomsten op. Voor onze analyse hebben we Primos gebruikt, die ook wordt gehanteerd in de Woonagenda van de Stedendriehoek. Ook in de meest recente Primos-berekening van 2022 is het huidige tekort in de regio 3%. We hanteren dit regionale gemiddelde ook voor Diepenveen. Onder meer omdat bij het opstellen van de routekaarten werd vastgesteld dat er voor jongeren een groot woningtekort is door het beperkte aanbod betaalbare woningen.*
- *Hoeveel van de migratiebehoeftevolle woningzoekers zijn Diepenveners? Het is op voorhand niet aan te geven om hoeveel ‘Diepenveners’ het zal gaan. Dit deel van het woningbouwprogramma is bedoeld om een deel van de vraag van buiten op te vangen. Voor het*

overgrote deel van het woningaanbod, de bestaande koopwoningen (77%) kan de toewijzing aan lokale woningzoekenden niet worden gereguleerd. Dat betekent dat we de woningbehoefte in Diepenveen niet los kunnen zien van de behoefte die er ook van buiten komt. Als daarmee geen rekening wordt gehouden wordt de verdringing door migratie van bewoners van buiten alleen maar groter.

De migratie zoals die zich de afgelopen jaren heeft voorgedaan in Diepenveen hebben we maar voor de helft doorgetrokken voor de komende jaren. Diepenveen wil zich richten op de eigen behoefte en geen ambitie om extra te groeien. Met het specifiek woningbouwprogramma gericht op jongeren en ouderen (en toewijzing) wordt zo gericht als mogelijk ingezet op de behoefte vanuit Diepenveen.

C. Idee voor een extra bouwlocatie

In de aangepaste routekaart wordt de prioriteit nog meer gelegd bij kleinere inbreidingslocaties binnen de kern. Daarbij zal ook gekeken worden of de in de notitie geopperde locatie Burgemeester Doffegnieslaan geschikt is. Maar samen met andere potentiële locaties binnen het dorp levert dat niet voldoende locaties op voor de woningbehoefte. Er is dan nog steeds uitbreiding nodig.

Bijlage II

Antwoorden op reactieformulieren ontvangen naar aanleiding van bewonersavond over de concept routekaart Diepenveen op 2 februari 2023.

1. Reactieformulier

1. In de uitnodiging staat dat tijdens de Bewonersavond een reactie gegeven kan worden op de Routekaart. Hier wordt een verslag van gemaakt dat samen met de Concept Routekaart wordt aangeboden aan de Raad ter besluitvorming. Wat wordt de status van dit verslag? Is dit slechts "ter kennisgeving"? Of is het voor ons als omwonenden van belang dat we hierbij aangeven bezwaar te maken tegen woningbouw op de genoemde voorkeurslocatie?

ANTWOORD:

De vragen en opmerkingen uit de bewonersavond zijn niet enkel "ter kennisgeving", ze zijn gebruikt om nog een keer te kijken naar de voorkeurslocatie. De vragen en opmerkingen worden ook beschikbaar gesteld aan de raad als achtergrondinformatie.

Bedenkingen of bezwaren kunnen op een aantal momenten worden ingebracht: bij het raadsbesluit over de routekaart waarin wordt bepaald wat de voorkeurslocatie is die verder onderzocht wordt om de planvorming te starten.

Bij die planvorming worden de omwonenden betrokken. Dat gebeurt in drie stappen:

-Het ophalen van ideeën en aandachtspunten bij omwonenden voor de ontwikkeling van locatie;

-Het opstellen van een concept plan voor de invulling van het gebied;

-Het bespreken van het concept plan met de omwonenden.

Als het plan gereed is en de woonbestemming wordt ingepast in het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) bestaat ook nog de mogelijkheid om bezwaar te maken.

2. In de nieuwe versie van de Routekaart wordt aangegeven dat de Dorpsvisie de twee nader te verkennen potentiële bouwlocaties uit zou sluiten. Met name het uitsluiten van de locatie ten zuiden van de Wetermansweg vinden wij mager onderbouwd. In de 1e versie van de Routekaart staat immers te lezen: "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)". Er lijkt te staan dat de locatie ten zuiden van de Wetermansweg wél een te onderzoeken locatie kan zijn, want er wordt rekening gehouden met de groene buffer. En nu vervalt die locatie, want er wordt rekening gehouden met de groene buffer. Kunnen we daar een uitgebreidere toelichting op ontvangen?

ANTWOORD:

Aan de hand van de verschillende reacties en opmerkingen over de verkenning van de meest geschikte bouwlocatie is een nieuwe afweging gemaakt. Daarbij is gebruik gemaakt van de reactie die is ontvangen op het eerste concept. De afweging is in de nieuwere versie uitgebreider onderbouwd. Ook in deze nieuwe afweging komt de Wetermansweg niet als voorkeurslocatie naar voren.

3. In de nieuwe Routekaart staat dat op Eikendal 3 reeds geheel voorzien zou kunnen worden in de ambitie van het realiseren van 150 woningen. Maar er zal dan verkend moeten worden "of de eigenaren mee willen werken aan woningbouw en onder welke ruimtelijke en financiële condities dat dan zou kunnen." Kunt u een toelichting geven over de financiële condities?

ANTWOORD:

Eikendal kent op dit moment een uit te werken woonbestemming specifiek voor 70 royale kavels (minimaal 1.500 m²). Dit sluit niet aan bij de actuele behoefte van Diepenveen. Voor de omzetting van deze bestemming is draagvlak van de grondeigenaren nodig.

Nieuwbouw zal geld moeten opbrengen voor compensatie van de huidige economische waarde. Dat maakt het realiseren van betaalbare woningbouw, zoals gewenst voor Diepenveen, daar lastig.

De invloedssfeer van de hoogspanning (ca 3,5 ha) en de landschappelijke inpassing maken dat veel grond verworven moet worden zonder ontwikkelpotentie, maar met kosten voor de inrichting.

4. Wat als de Bewonersavond zorgt dat er daarna extra vragen ontstaan? Kunnen we die dan ook nog stellen en kunnen die nog worden meegenomen in het verslag dat naar de Raad gaat?

ANTWOORD:

Deze reactieformulieren gaan (met beantwoording) naar de raad bij de behandeling van de routekaart Diepenveen.

5. Is het bij u bekend dat de voorkeurslocatie één van de twee groene vingers is van Diepenveen?

In uw concept versie staat te lezen "De dorpsvisie geeft aan dat het dorpsse en groene karakter van Diepenveen behouden en versterkt moeten worden. Dit door de groene vingers in stand te houden en de groene buffers naar de stad Deventer en Steenbrugge intact te houden én niet over de Zandwetering te bouwen." De voorkeurslocatie betreft echter één van de twee groene vingers van Diepenveen, zoals terug te vinden is in het vigerende bestemmingsplan Kom Diepenveen. Op meerdere plekken in de toelichting op dit Bestemmingsplan staat te lezen dat de gemeente Deventer wil voorkomen deze groene vingers te verdichten. Deze voor Diepenveen kenmerkende open gebieden in het dorp dienen volgens te gemeente Deventer behouden te blijven, aldus het huidige Bestemmingsplan.

ANTWOORD:

De nieuwe woningbouwopgave past inderdaad niet binnen de huidige contouren van de omgevingsvisie en het bestemmingsplan. Voor iedere locatie die we kiezen zal er een strijdigheid ontstaan met de huidige ruimtelijke kaders. Door verschillende elementen te bekijken kiezen we de locatie die het minst strijdig is met de kaders en geschikt is voor de woningbouwopgave.

Bij de hernieuwde afweging is gekeken naar de groenstructuren (groene vingers) en andere aandachtspunten die vanuit de Dorpsvisie. Op dat punt scoort de locatie van Brielstraat minder positief dan de andere locaties. Maar op andere punten scoort deze locatie juist beter. In de Omgevingsvisie is dit één van de groene scheggen (open ruimten) die de verschillende groenelementen oost en west met elkaar verbindt. In vergelijking met de andere Groene vinger is deze echter een stuk smaller.

De huidige landschappelijke waarde is beperkt doordat een groot deel bestaat uit agrarische gronden en sloten. Bij de woningbouwontwikkeling bij de Melchior van Brielstaat liggen er kansen om de groene wig in het gebied te versterken door de sloot te verbreden met een natuurlijke oever en daarmee de ecologische verbinding (oost- west) te versterken. Aan de zijde van de sportvelden wordt groene ruimte opgenomen in het plangebied.

6. Hoe staat het belang van aanwonenden in verhouding tot de uitkomsten van het "Kernteam Wonen in Diepenveen"?

De mensen achter de Dorpsvisie hebben bewust er voor gekozen om niet een bouwlocatie op te nemen in de Dorpsvisie. De locatiekeuze en de discussie met belanghebbenden is volgens de organisatoren aan de gemeente Deventer. Ondertussen heeft men wel een Kernteam Wonen in Diepenveen opgericht. Hoe zwaar weegt hun stem mee ten opzichte van de stem van de aanwonenden? Net als het niet benoemen van een locatie bij opstellen van de Dorpsvisie, hopen wij als aanwonenden dat wij in aparte gesprekken met de gemeente over onze belangen kunnen praten. Dit om te voorkomen dat mogelijk conflicterende belangen tussen aanwonenden en woningzoekenden binnen het "Kernteam Wonen in Diepenveen" uitgroeien tot ruzies binnen het dorp.

ANTWOORD:

Het kernteam en de omwonenden hebben ieder een eigen rol. Bij het kernteam gaat het om de visie en keuzes op hoofdlijnen. Bij omwonenden gaat het om de invulling van een specifieke locatie. De raad zal na weging van belangen de routekaart vaststellen en daarmee voorkeurslocatie(s) aangeven om verder te onderzoeken en planvorming te starten. Bij de planvorming worden de aanwonenden betrokken. (Zie ook antwoord onder 1).

7. In de nieuwe versie van de Routekaart wordt gesproken over de mogelijke plaatsing van Flexwoningen. Er wordt gesproken over een verkorte procedure. Worden de belangen van de aanwonenden ook in de verkorte procedure meegenomen? Een korte online zoektocht leert dat dat in andere gemeenten niet altijd het geval is.

ANTWOORD:

Bij het zoeken naar een geschikte inpassing van flexwoningen op de voorkeurslocatie voor de uitbreiding in Diepenveen zal dat moeten passen binnen het te ontwikkelen plan voor die locatie. Afgesproken is dat omwonenden betrokken zullen worden bij het invullen van dat plan (zie ook antwoord op vraag 1).

3

2. Reactieformulier

Mijn voorkeuren wat betreft nieuwbouw in Diepenveen is dat de pijn zoveel mogelijk gespreid wordt. Dus een deel bij de van Brielstraat en ook een deel over de zandwetering heen. En mogelijk ook een deel bij de wetermansweg.

Daarnaast zou ik het onlogisch vinden om de wijk Eikendal 3 al te realiseren voordat het deel bij de van Brielstraat is gerealiseerd. Gezien het dan een losse wijk wordt die niet verbonden is aan de rest van het dorp.

Daarnaast vraag ik me af of de weilandjes aan de Molenweg ook onderzocht zijn als mogelijke locatie?

ANTWOORD: ...

De voorkeur wordt gelegd bij inbreidingslocaties binnen de kern. Daarbij zal ook gekeken worden of de weilandjes aan de Molenweg geschikt zijn. Maar dat levert niet voldoende locaties op voor de lokale woningbehoefte. Daarvoor is uitbreiding nodig. Een nieuwe locatie vraagt investeringen in infrastructuur voor de ontsluiting. Als we kiezen voor verschillende locaties moeten we op meerdere plekken die kosten maken voor een klein aantal woningen. Dat maakt het lastiger om een betaalbaar programma te realiseren. De Melchior van Brielstraat valt binnen de huidige stedenbouwkundige structuur en wegenstructuur van Diepenveen. De locaties Wetermansweg, Over Zandwetering en Sallandsweg vallen buiten de huidige grenzen van het dorp en vragen om een nieuw te vormen ruimtelijke structuur met de daar bij behorende investeringen.

Bij de afweging hebben we inderdaad meegewogen dat Eikendal als min of meer los woongebied los ligt van de kern Diepenveen.

3. Reactieformulier

Wij hebben die avond onze mening niet gegeven vanwege het feit dat er heel veel tegenstanders waren voor de voorkeurlocatie 1, echter hebben wij wel een mening.

- Voorkeur locatie 1 vinden wij prima, hier kunnen jullie eerder beginnen met bouwen, omdat de grond al van jullie is.
- Onze kinderen en de andere jeugd moet in het dorp blijven de vergrijzing slaat toe, dat is ook te zien aan het aantal levensloop woning die jullie willen realiseren
- Flexwoningen vinden wij prima, dit is een goede oplossing voor de afgestuurde jeugd die op zichzelf wil gaan wonen en nog niet zoveel inkomen heeft, gescheiden ouders voor een tijdelijk oplossingen en misschien ouderen.
- De locatie aan de wetermansweg zijn we ook voor, mits daar op korte termijn kan worden gebouwd, dit vinden wij een beter plan dan op het eikendal 3, dit gebied kunnen jullie beter vrijhouden voor de duurere sector in de toekomst, en je houdt nog een behoorlijke groenstrook over tussen Diepenveen en Borgele.
- Wij zelf zijn op zoek naar een betaalbare twee onder 1 kap woning zelfbouw of projectbouw of als alles lang duurt misschien wel naar een levensloopwoning.
- Als projecten nog 7 t/m 10 jaar duren dan zou eventueel een levensloopwoning met minimaal 3 slaakkamers voor ons ook wat zijn.
- Is het een idee om een HBO groep een afstudeer opdracht te geven om een enquête uit te zetten in Diepenveen waar de behoefte aan is, ook al vanwege het feit dat er max 50 procent van de woningen worden toegewezen naar Diepenveners.
- Kunnen jullie tevens controleren of het e mail adres in de lijst staat van de mensen die de info willen krijgen "concept routekaart Diepenveen "? Wij hebben dit donderdag wel ingevuld.
- Wij zelf laten wij een tussenwoning achter in Diepenveen waar wij nu 25 jaar in wonen.
- Wij zijn een gezin met twee kinderen van 19 en 21 jaar en zelf zijn wij 46 en 51 jaar en geboren en getogen in Diepenveen.

ANTWOORD: ...

In de uitgebreidere analyse komt locatie 1 wederom naar voren als voorkeurslocatie. In het programma wordt ingezet op een groot aandeel levensloop bestendige woningen naast betaalbare woningen voor jongeren.

Als de locatiekeuze is gemaakt en de locatie wordt voorbereid zal meer in detail gekeken worden naar de specifieke woningbehoefte in Diepenveen. Mogelijk kunnen studenten daarbij helpen.

Bij de afweging hebben we inderdaad meegewogen dat Eikendal als min of meer los woongebied los ligt van de kern Diepenveen.

4. Reactieformulier

In vervolg op de bewonersavond d.d. 2 februari 2023 willen wij graag onderstaande reactie geven op de routekaart Deventer.

1. In onze ogen is het ongelooflijk zonde om de groene vinger bij de sportvelden op te offeren voor woningbouw. Er zitten o.a. ooievaars, reigers, vleermuizen, hazen, konijnen, etc. De aantrekkelijkheid van Diepenveen neemt steeds verder af door alles dicht te bouwen (Steenbrugge, het kappen van alle laanbomen, etc.). Natuur is zo belangrijk voor het welbevinden van mensen. We zouden graag zien dat de gemeente Deventer meer werk maakt van het serieus verkennen van andere lokaties. Dat het gemakkelijk is voor de gemeente omdat de grond tussen de sportvelden en de Melchior van Brielstraat reeds in eigendom is van de gemeente Deventer getuigt niet van een doordachte toekomstvisie. Dat Eikendal 3 verderaf ligt van de dorpskern lijkt een gelegenheidsargument aangezien er geen concrete afstanden (met auto en met fiets) genoemd worden. Graag hierop uw reactie.

ANTWOORD: ...

Bij de hernieuwde afweging is gekeken naar de groene vingers en andere aandachtspunten uit de Dorpsvisie. Op het punt van scoort de locatie Melchior van Brielstraat minder positief dan de andere locaties. Maar op andere punten scoort deze locatie juist beter.

In Omgevingsvisie is dit één van de groene wiggen (open ruimten) die de verschillende groenelementen oost en west met elkaar verbinden. In vergelijking met de andere Groene vingers is deze bij de sportvelden een stuk smaller.

De huidige landschappelijke waarde is beperkt doordat een groot deel bestaat uit agrarische gronden en sloten. Bij de woningbouwontwikkeling liggen er kansen om de sloot te verbreden met een natuurlijke oever en daarmee de ecologische verbinding (oost- west) te versterken. Daarvoor zal groene ruimte worden gereserveerd in het plangebied.

Eikendal 3 scoort naast de afstand ook op andere thema's minder goed dan de locatie aan de Melchior van Brielstraat (zie schema in routekaart).

2. Uit de media hebben we vernomen dat de gemeente Deventer is op zoek naar verschillende plekken waar flexwoningen gerealiseerd kunnen worden. Deze woningen worden in verschillende gemeentes ook gebruikt voor tijdelijke bewoners (studenten, spoedzoekers, overlastgevers, dak- en thuislozen, statushouders, woningzoekende met een medische indicatie, gescheiden ouders etc.). Kortom allerlei doelgroepen die opgevangen moeten worden om ergens tijdelijk te wonen en nauwelijks tot geen binding hebben met hun woonplek. Een hoog verloop is daaraan inherent. We begrijpen dat het jullie intentie is om ook op de nieuwe woonlocatie in Diepenveen flexwoningen te gaan plaatsen. Dat lijkt ons een buitengewoon slecht idee in een dorp als Diepenveen, waar het van belang is om de sociale cohesie in een dorp goed te behouden om voorzieningen blijvend in stand te houden. Graag hierop uw reactie.

ANTWOORD:

We overwegen om flexwoningen in Diepenveen te realiseren omdat er ook in Diepenveen een grote behoefte aan woningen is. Veel gehoord is dat er "niets beschikbaar" is voor jongeren en zij daarom uit het dorp wegtrekken. Voor reguliere woningen duur het planproces jaren en laat nieuwbouw nog jaren op zich wachten. Met flexwoningen kan dat veel sneller. 50% daarvan zal gericht toegewezen worden aan (jongeren) uit Diepenveen, de overige woningen zullen aan een mix van woningzoekende worden toegewezen, naast woningzoekenden uit Diepenveen gaat het om een mix van bewoners uit de groepen die u ook noemt (met uitzondering van de groep overlastgevers die u noemt). Met de kleinschaligheid van dit project in Diepenveen, rond de 20 woningen, met een goede kwaliteit van de woningen en een mix met diverse bewoners zetten we in op een prettige woonsituatie die past bij de schaal van Diepenveen.

3. De locatie nabij de sportvelden wordt omgeven door de hoogspanningslijn aan de westzijde en de felle verlichting van de schijnwerpers en geluidshinder van de sportvelden. Naar ons idee is

deze locatie niet geschikt of aantrekkelijk om woningbouw op te realiseren. Wij zijn van mening dat de gemeente zuinig zou moeten zijn om de groene vingers van Diepenveen in lijn met de recent vastgestelde dorpsvisie en meer werk zou moeten maken van Eikendal fase 3 dat reeds is aangewezen voor bebouwing en waar al een woonbestemming op zit. Graag hierop uw reactie.

ANTWOORD:

Bij de invulling van de locatie bij de sportvelden zal rekening gehouden worden met deze aspecten van overlast. Door tussen de sportvelden en de toekomstige woningen een groene strook van voldoende breedte te handhaven ontstaat een bredere buffer tussen beide gebieden. Door dit groen in te richten kan de groene vinger die door het gebied loopt worden versterkt. De zone in de omgeving van de hoogspanningsmasten komen geen woningen. Daarnaast zal er onderzocht worden of er nog aanvullende maatregelen op het sportcomplex nodig zijn om de invloed op het woongebied verder te beperken.

Wij verzoeken bovengenoemde punten mee te nemen en vast te leggen in de verslaglegging van de bewonersavond 02/02/2023.

ANTWOORD: ...

Deze opmerking wordt meegegeven bij de stukken voor de gemeenteraad bij de besluitvorming over de routekaart en de voorkeurslocatie.

5. Reactieformulier

Aantal woningen

Er wordt gesteld dat het aantal van woningen in de dorpsvisie bevestigd wordt, dat klopt echter niet. In de dorpsvisie is het aantal van 150 woningen als vast gegeven beschouwd. Bij de gesprekken over de dorpsvisie is aangegeven dat toevoeging alleen relevant is als er gestuurd kan worden dat deze woningen beschikbaar komen (en blijven) voor de gewenste doelgroepen. In de routekaart worden daar nauwelijks voorstellen voor gedaan. In de praktijk van de afgelopen 10 jaar leidt het toevoegen van extra woningen alleen tot meer migratie van buiten, wat ik zie en hoor. Is er bij de gemeente inzicht hoe de verhuisbewegingen zijn naar herkomst?

ANTWOORD: ...

De opgave is gericht op de eigen behoefte en heeft geen ambitie om extra te groeien. Bij de uitwerking van de concrete plannen voor woningbouw wordt bekeken op welke manier het mogelijk is om Diepenveeners meer kans op de koopmarkt te geven, op basis van regelgeving die dan geldt. Ten aanzien van de sociale huurwoningen is met corporatie de Marken overeengekomen om vanaf 1 januari 2023 maximaal de helft van de woningen in Diepenveen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van Diepenveen. Deze bindingsregeling geldt al voor Lettele, Bathmen en Okkenbroek en gaat ook gelden voor Schalkhaar. Maar voor het overgrote deel van het woningaanbod, de bestaande koopwoningen (77% van alle woningen) kan de toewijzing aan lokale woningzoekenden niet worden gereguleerd. Dat betekent dat we de woningbehoefte in Diepenveen niet los kunnen zien van de behoefte die er ook van buiten komt. Als daarmee geen rekening wordt gehouden wordt de verdringing door migratie van bewoners van buiten alleen maar groter. Wel kunnen we sturen met het nieuwbouwprogramma, dat wordt specifiek gericht op de behoefte van Diepenveen.

Samenstelling 150 woningen

Het is onduidelijkheid wat onder de 150 toe te voegen woningen valt.

- de eerste routekaart (2021) sprak van 150 toe te voegen woningen. Dit getal wordt ook gehanteerd in de huidige routekaart (2023). Vallen de inmiddels opgeleverde en in aanbouw genomen woningen (oa. Eikendal, Dorpsstraat, Oranjelaan en van de Marke) onder deze 150 woningen en zo ja om welke aantallen gaat dit. Als ze niet meegenomen worden, waarom niet?

- deze vraag geldt ook voor de nog te bouwen woningen in Eikendal in fase 2? Zijn deze onderdeel van de in de routekaart genoemde opgave?
- Op de avond is gesproken over flexwoningen, voor jongeren. Zijn deze woningen extra bovenop de 150 woningen, of daar onderdeel van?

ANTWOORD: ...

- *In de nieuwe versie van de routekaart is (mede naar aanleiding van deze opmerking) de nieuwbouw in de afgelopen twee jaar bekeken en voor zover die was gericht op de woningbehoefte in Diepenveen is die in mindering gebracht op de 150. De opgave kan daardoor verlaagd naar ca 130 woningen.*
- *Eikendal 3 is geen onderdeel van de routekaart omdat woningbouw op deze locatie minder goed past bij de woningbouw die nodig is voor Diepenveen (zie afweging in routekaart). De huidige situatie wordt gelaten zoals die nu is (een uit te werken woonbestemming specifiek voor 70 royale kavels) en wordt niet aangepast vanuit de routekaart.*
- *Flexwoningen zijn onderdeel van de opgave van de 150 (cq 130) en maken het mogelijk om sneller betaalbaar woningaanbod (voor vooral jongeren) te kunnen realiseren.*

Flexwoningen en sturing

De Marke zou 50% van de sociale woningen kunnen toewijzen van Diepenveeners (met sociale binding, nog verder te omschrijven). Zijn er gegevens over het aantal woningen van de Marke die jaarlijks vrijkomen en toegewezen kunnen worden.

Van de flexwoningen zou ook 50% aan jongeren in Diepenveen toegewezen kunnen worden, hoe wordt de andere 50% toegewezen en aan welke doelgroepen.

Is er inzicht in de vraag van flexwoningen van 50 m2, is het passend bij het dorp (en hoe is straks de doorstroming naar reguliere woningen?)

ANTWOORD: ...

Binnen bestaande rapportages (jaarverslag De Marken en Woonkeus stedendriehoek) zijn geen gegevens over het aantal vrijgekomen huurwoningen in Diepenveen.

Woonstichting De Marken wijst haar vrijkomende huurwoningen toe via Woonkeus Stedendriehoek. Ten aanzien van de sociale huurwoningen is met corporatie de Marken overeengekomen om vanaf 1 januari 2023 de helft van de woningen in Diepenveen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van Diepenveen. De andere helft wordt zonder voorrang toegewezen via woonkeus, in de regel aan de woningzoekenden met de langste woonduur die reageert.

Flexwoningen in Diepenveen zullen voor 50% gericht toegewezen worden aan jongeren uit Diepenveen. De overige zullen beschikbaar komen voor een mix van doelgroepen: studenten, spoedzoekers, statushouders, spoedzoekers met een gebroken relatie etc.

In de volgende fase bij de uitwerking van het programma op de locaties wordt bekeken welk woningaanbod goed aansluit bij de Diepenveense vraag.

Eikendal 3

Fase 3 van Eikendal biedt de uitwerkingsmogelijkheid van 70 woningen. Deze locatie is ook in beeld voor de ambities uit de routekaart. Mocht deze locatie niet ontwikkeld worden voor de realisatie van de ambitie zoals in de routekaart vermeld (150 woningen) wat gebeurt er dan met deze locatie? Als deze locatie alsnog ontwikkeld wordt in het luxe segment is het strijdig met de ambities van de routekaart.

ANTWOORD: ...

Voor het realiseren van woningen die passen bij de specifieke behoefte van Diepenveen is Eikendal 3 minder geschikt. Die locatie komt daarvoor niet in beeld en gaan we in het kader

van de routekaart niet verder uitwerken.

Hoe in de toekomst wordt omgegaan met de uit te werken woonbestemming specifiek voor 70 royale kavels (minimaal 1.500 m²) is nu nog niet aan te geven.

Onderbouwing locaties

Er wordt de voorkeur uitgesproken voor één locatie. De onderbouwing voor de keuze voor deze locatie ten opzichte van de andere locaties is marginaal. Oa. weegt mee de bereikbaarheid voor openbaar vervoer en de afstand tot de voorzieningen. Op de schaal van het dorp zijn de afstanden tot de voorzieningen nauwelijks onderscheidend. De afstand tot het openbaar vervoer is (vanwege de huidige zeer beperkte dienstregeling) niet relevant. Voorkeur is om niet slechts één locatie verder te verkennen, maar meerdere locaties nader te onderzoeken op haalbaarheid. Dan zou niet alleen gekeken moeten worden naar kwantiteit, maar ook integraal gekeken worden naar andere waarden, zoals groen, blauwe structuur en recreatie. Als meerdere locaties in beeld blijven biedt dit ook de mogelijkheid om slechts een deel van de locatie te ontwikkelen. Waarbij ook gekeken zou moeten worden naar de locatie ten zuiden van de Weteringsweg. Het benutten van deze locatie met behoud en versterking van de groene buffer kan ten opzichte van het huidige rommelige gebruik (schuur!) kwaliteit opleveren.

ANTWOORD: ...

Bij de hernieuwde afweging in de routekaart is op meer punten gekeken naar de verschillen tussen de locaties. Deze afweging is tevens uitgebreider toegelicht in de routekaart.

Er is gekozen voor één voorkeurslocatie. Een nieuwe locatie vraagt investeringen in infrastructuur voor de ontsluiting. Als we kiezen voor verschillende locaties moeten we op meerdere plekken die kosten maken voor een klein aantal woningen. Dat maakt het lastiger om een betaalbaar programma te realiseren.

Afstemming met PPLG

In de eerste versie van het Provinciaal Programma Landelijk Gebied ligt het dorp in een te ontwikkelen NNN gebied. Een van de instrumenten die hierin wordt aangegeven is de rood voor rood regeling. Zijn daarbinnen ook mogelijkheden om voor specifieke doelgroepen projecten te ontwikkelen? Hoe vindt de afstemming plaats met de verschillende routekaarten voor de dorpen.

ANTWOORD: ...

De routekaart richt zich op het wonen en de behoefte in het dorp en staat los van de ontwikkelingen in het buitengebied.

De routekaart is in ieder dorp maatwerk die past bij de lokale ambitie en behoefte.

Andere ruimteclaims

In de routekaart wordt bijna alleen naar nieuwe woningbouwlocaties gekeken. Er ligt echter ook een opgave voor oa. de energietransitie, klimaatadaptatie, waterkwaliteit die ook ruimte vragen. Het is noodzakelijk de verschillende ruimteclaims in samenhang te bekijken om zo tot een integraal voorstel te komen.

ANTWOORD: ...

Bij de hernieuwde afweging is gekeken naar waterkwaliteit en of de locatie past binnen de huidige stedenbouwkundige structuur van het dorp en de locatiekeuze niet te veel ten kosten gaat van het buitengebied.

Binnen de te ontwikkelen locatie(s) zal de energietransitie, klimaatadaptatie, waterkwaliteit worden ingepast. Om daar voor voldoende plek te hebben hanteren we in Diepenveen ook voor een lagere/ dorpse bebouwingsdichtheid.

6. Reactieformulier

Tijdens de bewonersbijeenkomst op 2 februari in het Kulturhus in Diepenveen werd door u gevraagd of er aanwezigen waren die rond de Wetermansweg wonen. Wij hebben toen niet gereageerd maar willen nu wel via de mail reageren.

We staan achter de argumentatie om vooralsnog niet te gaan bouwen op de Wetermansweg en het stuk daarachter (verkenninglocatie 4, Zuidwestkant), ten behoud van het groen maar ook om de stad en het dorp gescheiden te houden.

Meer bebouwing langs de Wetermansweg doet afbreuk aan het wijdse gevoel. Wij vinden het ook belangrijk dat er een duidelijke afscheiding is tussen het dorp en de stad. Dat is nu zeer duidelijk als je over de Wetermansweg het dorp binnenrijdt en verdwijnt als je er zou gaan bouwen. Wij zijn van mening dat het ook geen goed idee is om overal de vrije plekken in het dorp te gaan bebouwen. Het is juist belangrijk dat het dorp de ruime opzet en groenstroken behoudt, kenmerkend voor Diepenveen.

Daarnaast vinden wij dat de Wetermansweg nu al een te smalle straat is voor het huidige verkeer, laat staan voor nog meer verkeer.

Logischer zou het zijn om te gaan bouwen op een plek waar uitbreiding nu en in de toekomst mogelijk is, daarbij ruimte is voor groei en voor het creëren van ruime groenstroken.

We hopen hiermee onze visie op de routekaart kenbaar te hebben gemaakt.
Graag willen wij bij volgende bewonersbijeenkomsten uitgenodigd worden.

ANTWOORD: ...

Bij de hernieuwde afweging zijn de door u genoemde punten meegenomen bij het bepalen van de meest geschikte locatie.

9

7. Reactieformulier

- Hoe verhouden de genoemde voorkeurslocaties zich tot alle andere plekken in Diepenveen waar op dit moment nog geen woningen staan (zowel binnen als buiten de bebouwde kom) op basis van belangrijke criteria, zoals:
 - behouden van groen aanzicht, groene zones en groene vingers voor het gehele dorp
 - afstand van te bouwen woningen tot voorzieningen
 - bereikbaarheid van nieuwe woningen?
- In de concept routekaart staat op pagina 2: 'De dorpsvisie geeft aan dat het dorps- en groene karakter van Diepenveen behouden en versterkt moeten worden. Dit door de groene vingers in stand te houden en de groene buffers naar de stad Deventer en Steenbrugge intact te houden én niet over de Zandwetering te bouwen.' In de dorpsvisie wordt expliciet ingegaan op de zuid- en westgrens van de bebouwde kom. Het weiland ten noorden van de Melchior van Brielstraat is één van de groene vingers aan de noordoostkant van het dorp. Wij hebben het belang van deze groene vinger tijdens de sessies bij de totstandkoming van de dorpsvisie benoemd, maar dit is niet expliciet in de dorpsvisie teruggekomen. Wat ons betreft is dit een belangrijke zone om het groene karakter van Diepenveen te behouden en staat dit in onze ogen gelijk aan de vaak genoemde voorwaarde om niet over de Zandwetering te bouwen.
- In de concept routekaart wordt gezocht naar één plek om een groot aantal woningen te bouwen. Bij de introductie gaf de wethouder aan dat er geen makkelijke besluiten te nemen zijn en dat alle besluiten ergens pijn zullen doen. Waarom wordt er niet voor gekozen om de 'pijn' te verdelen? Iedereen in Diepenveen wil graag zicht houden op een groene omgeving, dus waarom kan er niet op meerdere plekken een beperkt aantal huizen worden gebouwd (zowel binnen als buiten de bebouwde kom) waardoor iedereen een groen aanzicht houdt?
- Tijdens de bijeenkomst werd genoemd dat de dorpsvisie het eens was met het aantal

benodigde woningen in Diepenveen (150). Wij waren bij sessies waaruit de dorpsvisie tot stand is gekomen aanwezig en de 150 benodigde woningen waren aan de dorpsvisie als kader meegegeven. Dit is dus geen conclusie of eigen inzicht van de dorpsvisie.

- Ongeacht de locatie waar gebouwd gaat worden, vinden wij de voorbeelden van flexwoningen die we tot dusver hebben gezien niet bij een dorps uitstraling passen. Onze visie voor huizen die goed bij een groen dorp als Diepenveen passen zijn bijvoorbeeld: huizen met groene daken, regenafvoer naar wadi's, infiltratiekratten in tuinen, huizenblokken die worden omgeven door veel groen.
- Bij de afweging tussen het bouwen van woningen ten noorden van de Melchior van Brielstraat en de locatie die bekend staat als Eikendal 3 werd onder andere de afstand tot de voorzieningen als argument genoemd om de voorkeur te geven aan de locatie ten noorden van de Melchior van Brielstraat. Tijdens de bijeenkomst werd door meerdere aanwezigen aangegeven dat de afstand van de voorzieningen tot beide locaties beperkt van elkaar verschilt. Waarom is dit beperkte verschil toch doorslaggevend geweest bij de keuze voor de voorkeurslocatie?
- Zijn de huidige voorzieningen in Diepenveen toereikend voor het verwachte aantal nieuwe bewoners? Wij wonen inmiddels ruim 5 jaar in Diepenveen, maar kunnen ons vanwege beperkte capaciteit nog altijd niet bij de tandarts inschrijven.

ANTWOORD: ...

Bij de hernieuwde afweging zijn de door u genoemde punten uitgebreid meegenomen bij het bepalen van de meest geschikte locatie. Waaronder de groene vingers, de afstand tot voorzieningen. Op basis van vijf verschillende thema's zijn de locaties vergeleken.

De 150 is nader onderbouwd in de nieuwe versie van de routekaart.

Bij de invulling van de flexwoningen zal rekening gehouden met de dorps schaal en dorps wonen. Het zal in Diepenveen om een kleinschalig project gaan, met een goede kwaliteit van de woningen die past bij de schaal van Diepenveen. De kwaliteit van veel flexwoningen doet tegenwoordig niet meer onder van die van permanente woningen.

Er is gekozen voor één voorkeurslocatie. Een nieuwe locatie vraagt investeringen in infrastructuur voor de ontsluiting. Als we kiezen voor verschillende locaties moeten we op meerdere plekken die kosten maken voor een klein aantal woningen. Dat maakt het lastiger om een betaalbaar programma te realiseren.

Er is tijdens de bijeenkomst aangegeven dat er notulen worden gemaakt. Wij zouden aan de notulist willen vragen om de volgende twee belangrijke punten die tijdens de bijeenkomst zijn genoemd op te nemen in de notulen:

* Er is tijdens de bijeenkomst gezegd dat als blijkt dat er geen betaalbare huizen gebouwd kunnen worden voor de doelgroep die in de concept routekaart is beschreven, dat er dan in plaats daarvan ook geen andere huizen gebouwd zullen worden.

* Er is tijdens de bijeenkomst toegezegd dat buurtbewoners zullen worden meegenomen in het vervolgtraject, zodat voor hen bekend is op welke momenten zij inspraak hebben, wanneer welke acties kunnen worden ondernomen, et cetera.

ANTWOORD: ...

Inspraak of bezwaren kunnen op een aantal momenten worden ingebracht: bij het raadsbesluit over de routekaart waarin wordt bepaald wat de voorkeurslocatie is die verder onderzocht wordt om de planvorming te starten.

Bij die planvorming worden de omwonenden betrokken. Dat gebeurt in drie stappen:

-Het ophalen van ideeën en aandachtspunten bij omwonenden voor de ontwikkeling van de locatie;

-Het opstellen van een concept plan voor de invulling van het gebied;

-Het bespreken van het concept plan met de omwonenden.

Als het plan gereed is en de woonbestemming wordt ingepast in het Omgevingsplan

(voorheen bestemmingsplan) bestaat ook nog de mogelijkheid om bezwaar te maken.

8. Reactieformulier

Tijdens de avond in het Kulturhus in Diepenveen heeft u opgeroepen voor meningen en ideeën. Helaas moest ik snel weg, zodat ik mijn idee niet op een briefje kon optekenen. Ik hoop dat het nu nog kan.

Gezien de opbouw van Diepenveen en de mogelijkheid om snel te handelen lijkt me de insteek om aan de Nieuwe Aanleg/melchior van Brielstraat als eerste te gaan bouwen een goede keuze. Voor Eikendal 3 zou je kunnen bedenken dat een strook aansluitend aan Eikendal 2 het oorspronkelijk geplande karakter krijgt, zodat de bewonder van Eikendal 2 het geplande uitzicht krijgen. Het grootste deel van Eikendal 3 kan dan veel dichter worden bebouwd. De ontsluiting zou m.i. kunnen via huidige toegang aan de Schuurmansweg én via de Boxbergerweg [als dat verkeerskundig nog nodig is].

Nogmaals de complimenten voor hoe u de avond heeft geleid en ik wens u succes met de verdere uitwerking.

ANTWOORD: ...

Ook bij de hernieuwde afweging is de Melchior van Brielstraat als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Eikendal 3 is niet nodig voor de Diepenveense bouwopgave.

9. Reactieformulier

Suggestie voor woningbouw op locatie Wetermansweg. De locatie leent zich uitstekend voor bouw van een deel van de beoogde woningen.

Voordelen:

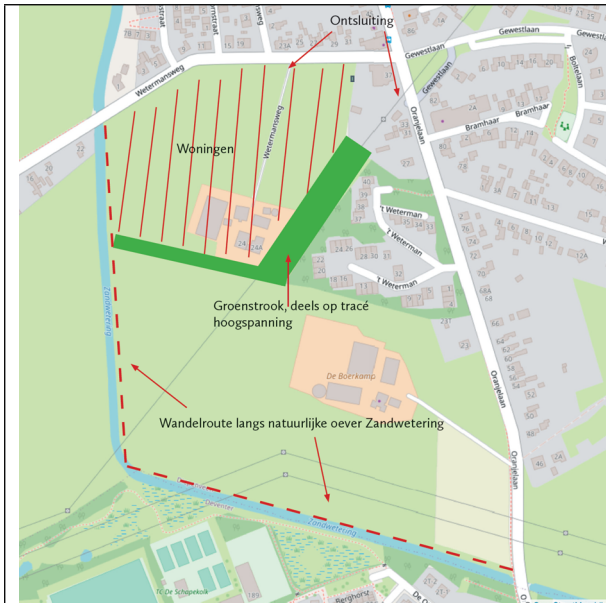
- Een nu rommelig, niet aantrekkelijk en niet publiek toegankelijk gebied wordt verfraaid door woningbouw en groenstroken en ontsloten;
- Sluit mooi aan op bebouwing 't Weterman;
- D.m.v. groenstrook wordt tracé hoogspanning fraaier gemaakt;
- Groenstrook in verlengde locatie 't Weterman vormt met het daarachter liggende asperge- en melkveebedrijf

De Boerkamp een robuuste groene en qua zicht open buff er tussen Diepenveen en Deventer;

- Ontsluiting kan zowel aan de Wetermansweg, waar nu al een toegangsweg op uitkomt, als naar de

Oranjelaan, ter plekke van tracé hoogspanning;

- Wanneer de oevers van de Zandwetering natuurlijker worden gemaakt kan er een aantrekkelijk wandelpad langs komen.



ANTWOORD: ...

Bij de hernieuwde afweging is opnieuw gekeken naar de locatie langs de Wetermansweg. Op een aantal punten scoort deze locatie goed. Maar over-all komt deze niet als voorkeurslocatie uit de bus. Een van de redenen is dat de Wetermansweg buiten de huidige grenzen van het dorp valt en er een nieuw te vormen ruimtelijke structuur nodig is met de daar bij behorende investeringen.

10. Reactieformulier

Graag nagaan waarom de Sallandsweg geen voorkeurslocatie is

ANTWOORD: ...

Bij de hernieuwde afweging van de meest geschikte locatie is de locatie aan de Sallandsweg meegenomen.

11. Reactieformulier

Meerdere locaties onderzoeken, niet alleen deze locatie, ondanks dat deze in eigendom is. De noodzaak voor uitbreiding voor eigen jeugd en senioren spreiden op bijv locaties over de Wetermansweg. Seniorenwoning dichtbij de kern en voorzieningen.

ANTWOORD:

Bij de hernieuwde afweging die in de nieuwe versie van de routekaart is gemaakt is in eerste stap een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat binnen en de kern Diepenveen gerealiseerd kan worden. De locaties liggen veelal gunstig nabij voorzieningen en zijn geschikt voor ouderen, Die inbreidingslocaties geven we prioriteit, maar zijn in aantal niet voldoende.

Bij de afweging zijn vijf verschillende locaties met elkaar vergeleken en beoordeeld.

12. Reactieformulier

Wij vinden dat er te makkelijk over de andere locaties heengestapt wordt.

ANTWOORD: ...

Bij de hernieuwde afweging in de routekaart is op meer punten gekeken naar de verschillen tussen de locaties. Deze afweging is tevens uitgebreider toegelicht in de routekaart.

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

Aan de bewoners / gebruikers van
«STRAATNAAM» «HUISNUMMERCOMPLEET»
Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer
«POSTCODE» «WOONPLAATS

wonendiepenveen@deventer.nl
e-mail

DEV-BLD/
kenmerk

uw referentie

25 april 2023
datum

Willemien Berkers
contactpersoon

Onderwerp
Update toekomstige woningbouw in
Diepenveen

Beste heer, mevrouw,

De stad en dorpen van Deventer zijn populair: mensen willen hier graag blijven en komen wonen. Om die groei in goede banen te leiden moet de gemeente de komende jaren veel woningen bouwen, zorgen voor goede voorzieningen en de vitaliteit van stad en dorpen goed op peil houden.

De routekaart voor Diepenveen beschrijft hoe de gemeente die groei wil opvangen. Zo is onder meer aangegeven wat de voorkeurslocatie is voor deze woningbouwopgave.

Op 2 februari 2023 vond er een inwonersavond plaats waar de concept-routekaart voor Diepenveen werd toegelicht. De opkomst was groot, inwoners gaven hun reactie op de routekaart. Met direct aanwonenden van de Melchior van Brielstraat vond op 16 februari 2023 nog een aanvullend overleg plaats.

Met de inbreng van de inwoners van Diepenveen heeft de gemeente Deventer de een routekaart voor Diepenveen verder aangescherpt. Het college van burgemeester en wethouders heeft de routekaart aangeboden aan de gemeenteraad van Deventer, die uiteindelijk een besluit zal nemen over de vaststelling ervan.

Proces/procedure

Met deze brief willen wij u informeren over de verdere procedure:

- Het college van burgemeester en wethouders heeft de routekaart aangeboden aan de gemeenteraad. De gemeenteraad is gevraagd om de routekaart vast te stellen.
- Voordat de gemeenteraad deze routekaart vaststelt, heeft u de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk uw mening aan de gemeenteraad kenbaar te maken. [Dit kan bijvoorbeeld door uw reactie te mailen naar griffie@deventer.nl](mailto:griffie@deventer.nl). Via hetzelfde mailadres kunt u zich ook aanmelden als u wilt inspreken bij de gemeenteraad.
- De gemeenteraad bepaalt zelf wanneer ze de routekaart behandelt. Een datum kunnen we nu nog niet noemen, maar zullen we publiceren op www.deventer.nl/diepenveen of u kunt de agenda van de raad lezen op: <https://deventer.raadsinformatie.nl>

DEV-BLD./
kenmerk

Vervolg

Na het besluit van de gemeenteraad krijgt u informatie over de vervolgstappen daarna.

Meer informatie

Doorlopend kunt u op www.deventer.nl/diepenveen informatie vinden over de voortgang van het traject. Heeft u vragen, dan kunt u een mail sturen naar: wonendiepenveen@deventer.nl

Met vriendelijke groet,

Willemien Berkers,
projectmanager Projecten Realisatie en Ontwikkeling