

Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021



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

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

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

1. Ambitie woningbouw Diepenveen

Diepenveen heeft nu en in de komende jaren voldoende draagvlak voor het behoud van de belangrijkste voorzieningen. De opgave ligt in het creëren van meer diversiteit in woningen en de bewonerssamenstelling: een betere balans tussen jong en oud. Daarvoor moeten kansen voor woningbouw in de kern en aan de rand ervan benut worden voor nieuwbouw van kleinere levensloopbestendige woningen en goedkope woningen. Dit kan door op sommige plekken te verdichten, woningsplitsing en bijvoorbeeld twee laags appartementen te bouwen (zoals in de Draaiomsbuurt).

Het is wenselijk om woningen te realiseren die voor ouderen het gat vullen tussen het zelfstandig wonen en het verpleegtehuis. Die behoefte is al gebleken uit eerdere enquêtes in het dorp.

Bouw betaalbare woningen aan de onderkant van de woningmarkt, onder andere voor jongeren, als aanvulling op het huidige woningbouwprogramma met veel dure woningen in Eikendal.

2. Opgaven

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

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

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

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

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

Welk soort woningen

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

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

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

Ouderen

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

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

Jongeren (18-35 jaar)

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

3

2.2. Opgave voorzieningen

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

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

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

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

3. Ruimtelijke invulling van de opgave (beschikbare locaties)

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

3.1. Welke locaties komen in beeld



Omgevingsvisie Deventer: kaart Diepenveen

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

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

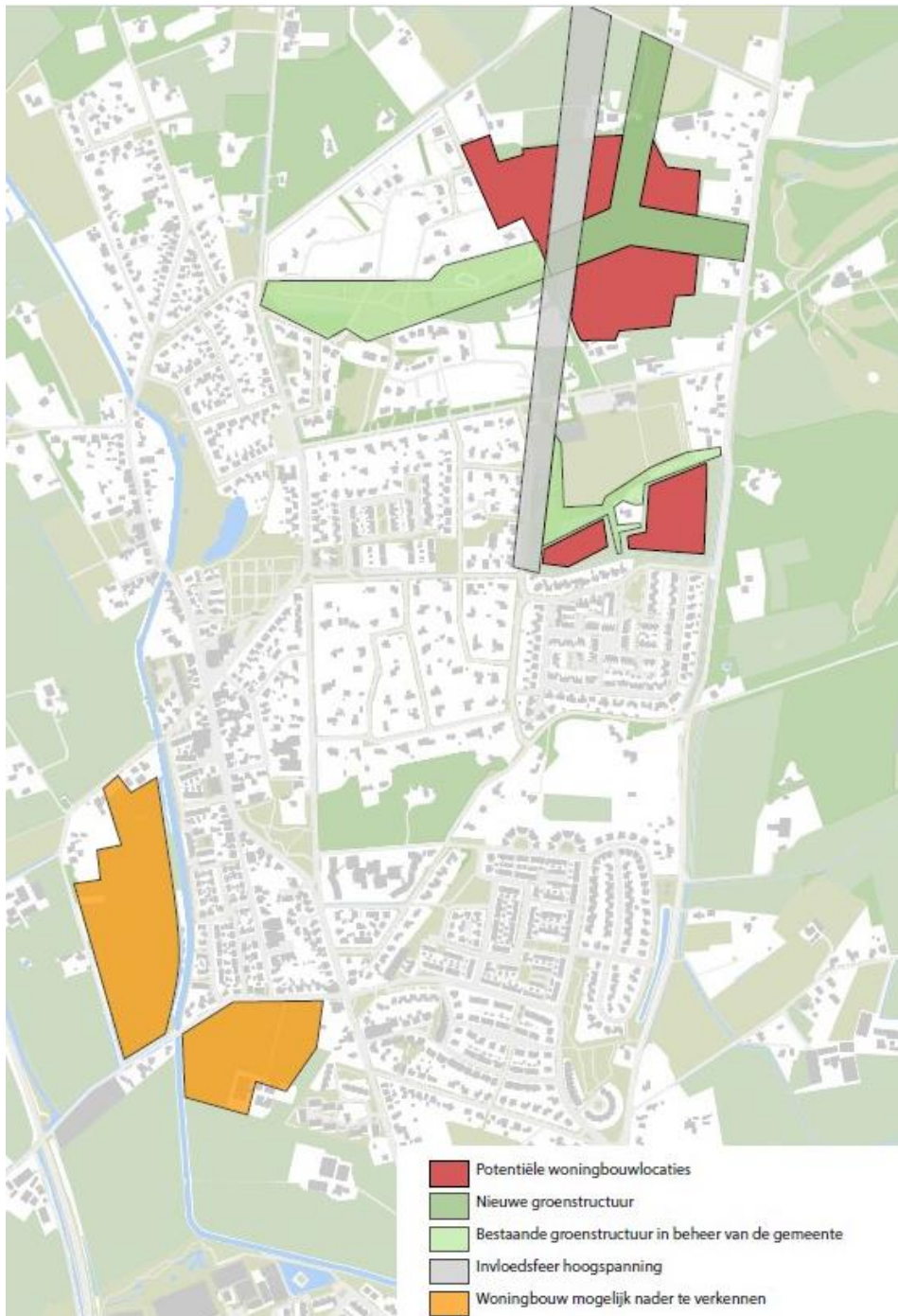
Met de woningbouwlocaties die nu in beeld zijn kan niet voorzien worden in de lokale behoefte van 150 woningen. Naast de (beperkte) mogelijkheden voor nieuwbouw op locaties die binnen de kern kunnen vrijkomen voor woningbouw zijn er buiten de kern één of meer locaties voor woningbouw nodig.

Verkenning nieuwe locaties

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

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

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



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

Potentiële locatie 1; rondom sportcomplex Schuurmansweg

Het oostelijk deel van de bebouwde kom ter hoogte van de groene wig met daarin de sportvelden biedt mogelijkheden voor woningbouw in combinatie met behoud en versterking van de aanwezige groenblauwe elementen. Deze locatie staat in de Omgevingsvisie als sport/groenstructuur. In tegenstelling tot de andere groenstructuren in Diepenveen bestaat deze groene wig uit agrarische gronden met landschapselementen, watergangen en een erf. Landschappelijk, stedenbouwkundig en verkeerskundig is deze locatie mogelijk geschikt voor woningbouw. De hoogspanningslijn ligt in het westelijk deel van de locatie, maar op dit moment vindt een haalbaarheidsstudie plaats naar het ondergronds brengen van de hoogspanningslijn wat de ruimte voor woningbouw iets kan vergroten.

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

Potentiële locatie 2: Eikendal fase 3

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

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

Verkenninglocaties 3: Westkant

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

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

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

Verkenninglocatie 4: Zuidwestkant

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

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

Ontwikkelrichting locaties voor Diepenveens woningbehoefte

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

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

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

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

4. Strategie voor de realisatie

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

5. Aan de slag

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

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

Proces voor verdere uitwerking ontwikkelrichting

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

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