

Verslag bewonersavond Diepenveen

2 februari 2023

Inleiding wethouder Rob de Geest
Presentatie door Han Beumer

Spreektijd voor Marjolein Jaspers

4 vragen over voorkeurslocatie bij Mechior van Brielstraat

1. Waarom is niet vastgehouden aan groene wig, zoals in Dorpsvisie?
2. Wat is er met het idee van inbreiding gebeurd? De Dorpsvisie gaf aan dat er voorkeur voor meerdere kleine locaties (onder andere Sparrenheuvel, 2e Pellerij) is, boven 1 grote locatie.
3. Flexwoningen, hoe staan ze er over 10 jaar bij? Passen ze in het dorpse karakter?
4. Afstand tot het dorp, Eikendal zou te ver zijn, waarom?

Antwoorden gemeente

1. Het gaat pijn doen, sowieso, binnen de huidige kern is er onvoldoende plek voor de ambitie van 150 woningen, er moet groene ruimte opgeofferd om de ambitie te realiseren
2. Transformaties in de kern gaan gewoon door, in de komende 10 jaar misschien 20 à 25 woningen. Dat is ook nodig voor de vitaliteit. Maar er is geen plaats voor grotere projecten.
3. Het zijn kwalitatief goede woningen en dus vergelijkbaar met nieuwbouwwoning, maar ze worden maar voor 15 jaar geëxploiteerd. Dat is markttechnisch gezien moeilijker, maar de minister wil dat i.v.m. de woningnood subsidiëren. Uitgangspunt is dat ze in het dorpse karakter moeten passen.
4. Afhankelijk van de ontsluiting, maar de gemeente vindt dat voor langzaam verkeer vanaf de locatie Melchior van Brielstraat beduidend korter is dan vanaf Eikendal 3. *Vraagstelster trekt dat in twijfel.*

Vragen uit de zaal

- **Vraag:** Zijn de woningen alleen voor de Diepenveners ook voor andere groepen, zoals gescheiden mensen, statushouders, etcetera?
- **Antwoord:** Maximaal 50% sociale huur is voor de Diepenveners. Voor de koopwoningen gaan we alles op alles zetten om Diepenveners als eerste een kans te geven voor koop. En de gemeente hoopt dat de wetgeving van ht rijk wordt aangepast en dat lokale mensen voorrang mogen gaan krijgen op de markt voor (nieuwbouw) woningen.

- **Vraag:** Om hoeveel Flexwoningen gaat het eigenlijk?

- **Antwoord:** Waarschijnlijk 20 à 25, maar dat is aan De Marke
- **Vraag:** Hoe lang mag je in zo'n woning wonen?
- **Antwoord:** Huurcontracten zonder restricties kunnen tot aan het eind van de exploitatietermijn voortduren. Eventueel kan de gemeente afspreken met verhuurder dat bv jongeren er 2 jaar wonen. De gemeente en de Deventer corporaties zijn hiervan geen voorstander: We willen geen duiventil.
- **Vraag:** Wat gebeurt er na 15 jaar?
- **Antwoord:** Kan eenmalig verlengd worden en anders gaan ze weg. Het doel is om de woningnood op te lossen, dus hopelijk zijn ze na die 15 jaar niet meer nodig.
- **Vraag:** Is er onderzoek gedaan of daar mensen willen wonen?
- **Reactie vanuit de zaal:** Ja, ik wil graag!
- **Antwoord:** Nee is niet gebeurd, zullen we aan De Marke als suggestie doen.
- **Vraag:** Links van de rotonde Wechelerweg/ Boxbergerweg is gebouwd, dat mocht niet rechts maar er is ruimte, zou dat nu niet kunnen?
- **Antwoord:** Dat is een behoorlijke landschappelijke aantasting, is de gemeente geen voorstander van, plus de afstand naar de voorzieningen is groter.
- **Vraag:** Speelt het feit dat de gemeente de grond bij de locatie MvBstraat in eigen beheer heeft een rol?
- **Antwoord:** Het gaat er in de eerste plaats om dat het ruimtelijke gezien een goede plek is. Dat het eigen grond is, maakt het wel makkelijker. We kunnen sneller handelen en meer sturen met de uitgifte van de grond op het aspect voor Diepenveners.
- **Vraag:** Kan flora/fauna er nog voor zorgen dat het niet doorgaat of uitgesteld wordt?
- **antwoord:** Ja, kan.
- **Vraag:** Stel dat de MvB-locatie doorgaat, komt er dan wel een groenstrook tussen bestaande bouw en nieuwbouw? Dat ziet er op de tekening niet zo uit.
- **Antwoord:** Ja, groenstrook is voorzien. Op de tekening zie je het bruto woonoppervlak. Het netto woonoppervlak is veel kleiner, want er moet natuurlijk ruimte zijn voor wegen, groen, etc. dat is allemaal voorzien. Als de plannen in een verder gevorderd stadium zijn, gaan we dat allemaal gedetailleerd weergeven, mooi ingepast in de ruimte. Wandelen langs de beek moet mogelijk blijven, het bosje blijft ook zoveel als mogelijk.

- **Vraag:** Waarom is de ontsluiting is nog niet duidelijk aangegeven?
 - **Antwoord:** Nog niet over nagedacht, dan moet het plan eerst wat verder gevorderd zijn. Dan willen we in overleg met de aanwonenden van de locatie.
-
- **Vraag:** Als de ontsluiting nog niet is vastgesteld, waar baseer je dan de afstand naar de dorpskern op?
 - **Antwoord:** Onze suggestie zou zijn om in ieder geval de ontsluiting voor fietsers en langzaam verkeer via de Van Doetinchemlaan te doen, dat geeft een goede verbinding met het centrum. Autoverkeer gaat ook naar de Boxbergerweg.
-
- **Diverse vragen:** 'Waarom waarom waarom'.
 - **Antwoord:** Ik moet nu improviseren! We gaan in de fase van de planvorming handen en voeten geven aan de precieze invulling.
-
- **Vraag:** Wij willen meepraten, we hebben een brief/mail gestuurd en daar hebben we nog niks op gehoord.
 - **Antwoord:** Die mail heb ik gisteren gekregen, dus nog geen antwoord. U bent volgende week (16-2) van harte welkom, same place same time.
 - **Reactie:** Van de meneer in kwestie: zullen we dan meteen een planjurist meenemen om over planschade te praten?
 - **Antwoord gemeente:** Wat u wilt.
-
- **Vraag:** Waarom is de locatie Wetermansweg zo makkelijk afgeserveerd? De groene buffer tussen dorp en stad is door de aspergeteler/veehouder groot genoeg. Wat mij betreft ideaal. Er staat nu een lelijke schuur, dat is dan gelijk opgelost.
 - **Antwoord:** Dat is uw mening, maar anderen hechten veel waarde aan dat grote groene gebied. Ook is de bereikbaar lastig gezien de breedte van de weg. Derde punt: collega stedenbouw vindt dit een mooi einde van het dorp.
-
- **Vraag:** Ik woon bij beoogde tweede voorkeurslocatie, maar was niet uitgenodigd, zag het toevallig in de Stentor.
 - **Antwoord:** Vermelding in Deventer Nu, plus per post, Netwerk Diepenveen en oproep op Facebook, we hebben er niet voor gekozen om de aanwonenden Eikendal 3 persoonlijk uit te nodigen omdat het gebied al meer dan 15 jaar een woonbestemming uitwerkingsplan heeft.
 - **Reactie:** Maar niet mijn wei!
 - **Antwoord:** Klopt, dat wordt aangepast op de nieuwe tekening zodat de begrenzing aansluit bij het uitwerkingsplan Eikendal 3.
 - **Reactie:** Kunnen we die nieuwe tekening krijgen/zien?

- **Antwoord:** Ja, komt op onze site, en als u uw gegevens op de lijst zet, houden we u verder op de hoogte.
 - **Opmerking uit de zaal:** Eikendal 3 was wel bekend als bouwlocatie, maar niet dat het door zou lopen tot aan de Boxbergerweg.
-
- **Vraag:** Hoe gaat het verder met Eikendal?
 - **Antwoord:** We willen eerst verkennen hoe de eigenaren er nu in staan.
-
- **Vraag:** Klopt het dat MvB locatie de 1^e keus van de gemeente is?
 - **Antwoord:** Volgens deze concept routekaart wel , maar daarover is nog geen besluitvorming.
-
- **Vraag:** Rode gebied op de kaart (MvB) heeft dus voorkeur, maar is veel kleiner dan oranje/gele gebied (Eikendal). Hoe zit dat?
 - **Antwoord:** Eikendal 3 kent een duur woningbouwprogramma en is fundamenteel anders dan het voorgestelde Diepenveense programma. Het uitwerkingsplan Eikendal 3 staat al heel lang in het bestemmingsplan: een locatie voor dure woningen. We hebben ons afgevraagd: laten we dat zo, of gaan we toch de locatie Eikendal omvormen naar het Diepenveens programma.
-
- **Vraag:** Ik heb het gevoel dat het allemaal besloten is. Er is nu 1 voorkeurslocatie. Hoe zit dat? Toen wij in 2019 kochten was het bestemmingsplan groen. Als we nu geweten hadden van deze plannen, hadden we niet gekocht.
 - **Antwoord:** Nee, het is nog niet besloten, er is echt nog ruimte om uw mening te geven, mee te praten.
Wethouder licht toe hoe het werkt: Procedures etcetera, eerst op basis van de reacties een verbetering van het huidige concept, daarna besluitvorming door college en raad. Bij die laatste kunt u uw mening ook geven. Pas daarna planvorming en bestemmingswijziging.
 - **Opmerkingen:** Vanuit de zaal over planschade. Uitzicht op 'zee van Flexwoningen' is lelijk, huis gaat in waarde achteruit!
-
- **Vraag:** Kan dat bij Flexwoningen wel verhaald worden?
 - **Antwoord van gemeente en wethouder:** Door de zogenaamde Versnelde en Verkorte Procedure zijn er andere regels, ook qua bezwaar, en ook qua planschade. We gaan uitzoeken hoe dat hier precies zit. We komen er op terug.
-
- **Vraag:** Is Deventer eigenaar van de grond van de noordelijke locatie?
 - **Antwoord:** Nee.

- **Vraag:** Ik zie heel veel lege plekken op de kaart, o.a. ten westen van de Dorpsstraat, waarom daar niet?
 - **Antwoord:** Wel naar gekeken, maar we willen niet over de Zandwetering bouwen. Dat geeft de dorpsvisie ook aan.
-
- **Vraag:** Er moest toch gedeelde pijn zijn? Dan zijn meerdere kleine locaties logisch.
Kan er geen grond geruild met St. IJssellandschap?
 - **Antwoord:** Gaan we over nadenken.
 - **Reactie** Uit de zaal: Nee, daar juist niet vanwege coulissenlandschap!
-
- **Vraag:** In Dorpsvisie is bij MvB-locatie opgemerkt, is mogelijk een goede locatie, maar niet helemaal volbouwen en deels wel groen laten. Daar is in de routekaart niets van terug te lezen. Ik voel me niet gehoord.
 - **Antwoord:** We kunnen de dichtheid nog aanpassen, er staat nog niets vast.
-
- **Vraag:** Over toewijzing woningen. Als je een jaar weg bent, kun je niet meer terug.
 - **Antwoord:** Bij huur gaat de Marke over de toewijzing,. Bij koop kunnen wij als gemeente andere regels maken. Zouden we kunnen doen, want we vinden sociale binding belangrijk.
-
- **Vraag:** Waarom de keuze voor 150 woningen als dat qua autonome groei en verdunning niet nodig blijkt?
 - **Antwoord:** Dat aantal staat nog niet vast, het kan anders. Omdat Diepenveen gewild is en verdringing speelt, hebben we nu 50 woningen voor migratie voorzien. Maar, het staat niet vast, daar valt nog steeds iets over te zeggen.
-
- **Vraag:** Ik stel een 'Gulden Regel' voor: altijd 100 meter groen tussen de verschillende clusters woningen. Dat maakt de voorkeurslocaties die nu voorliggen direct ongeschikt.
 - **Antwoord:** Heel creatief, maar 100 meter is heel erg veel. Dat kunnen we natuurlijk niet overnemen, want dan kunnen we echt nergens bouwen
 - **Reactie.** Wat zegt de wethouder?
 - **Wethouder:** U heeft gehoord wat het advies van de ambtenaar aan mij zou zijn. Het is altijd een afweging. Er ligt een bouwopgave en dit 'voorstel' maakt het onmogelijk om die uit te voeren. Een pijnloze oplossing is er niet. We maken als college een afweging, daarna leggen we het democratisch aan de gemeenteraad voor, dan komt er een debat. We nemen al uw opmerkingen en vragen van vanavond in elk geval mee.

- **Vraag:** Waarom maar 1 voorkeurslocatie?
- **Antwoord:** We gaan in de volgende versie meer aandacht besteden aan de voors en tegens van de andere locaties en kijken waar we op uit komen.

- **Vraag:** Is er nagedacht over prijsklassen? Niet alleen huizen van 5 of 6 ton, want dat is voor jongeren / starters niet haalbaar.
- **Antwoord:** Ja daar is over nagedacht, de 60 woningen voor jonge mensen moeten tussen de 2 en 2,5 ton zijn, en een paar tot 3,55 want dat is de max. NHG. Het is steeds lastiger om die prijzen te handhaven i.v.m. de markt: de prijzen stijgen en inflatie ook.

- **Vraag:** Hoe is het tijdpad verder?
- **Antwoord:** College zal in april verwachten dat we iets aanleveren, u krijgt bericht van het voorstel dat naar de raad gaat. Zal binnen 6 à 8 weken zijn. We laten u weten wanneer u waarop kun reageren. De procedure zal waarschijnlijk voor de zomer afgerond zijn.

Afsluiting: iedereen bedankt.