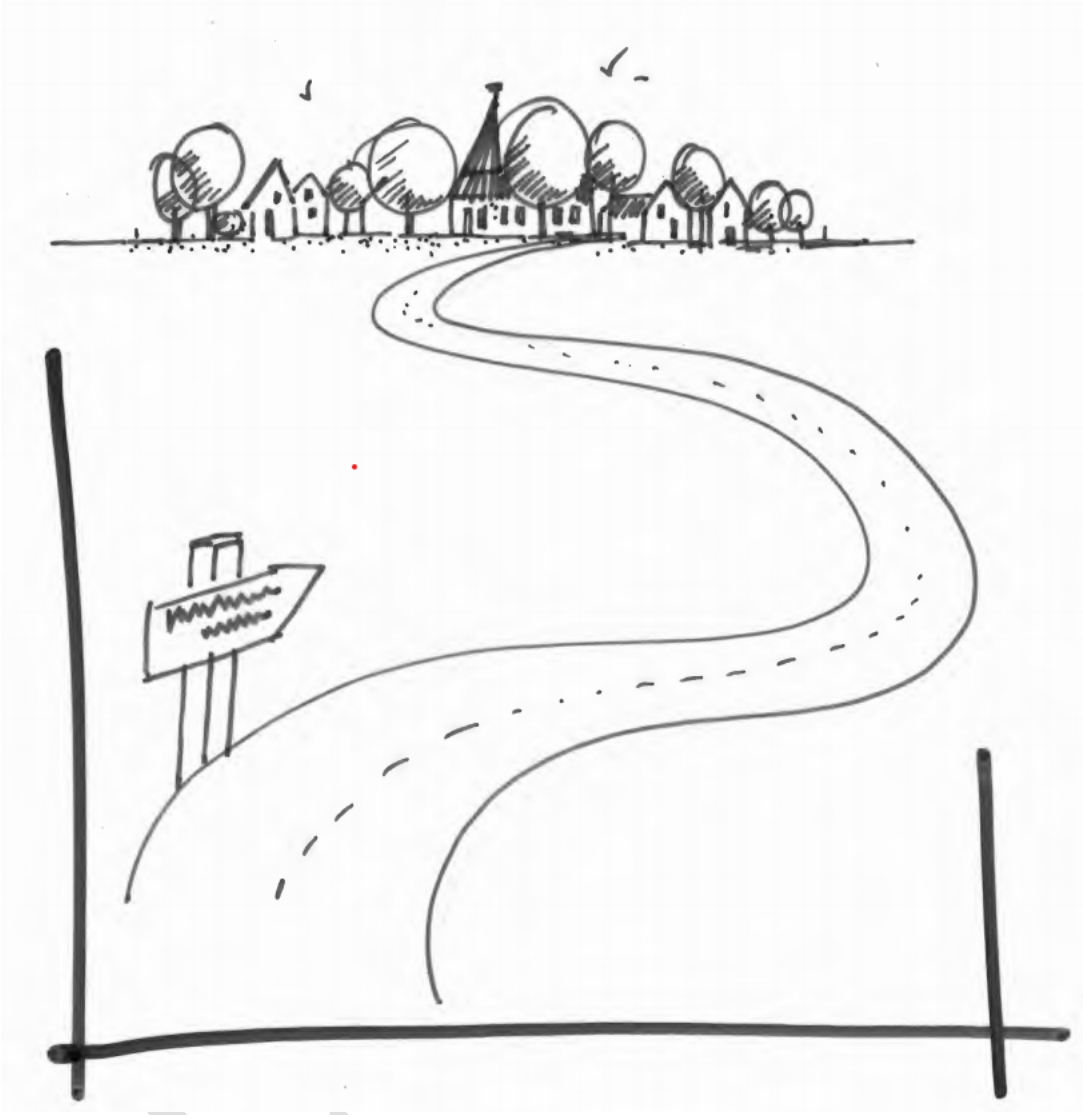
Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen

6 januari 2023
conceptversie



Op basis van gesprekken 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 deze ambities besproken. De raad heeft daarbij aangegeven ze graag uitgewerkt te zien in een routekaart met daarin opgenomen een plan voor de realisatie van de ambitie. Zo wordt inzichtelijk of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Van routekaart naar woningbouwopgave
De ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt naar een concretere woningbouwopgave. Geschikte locaties zijn in beeld gebracht door de gemeente en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk. Voor Diepenveen is dat gebeurd met het netwerk Diepenveen. Dit netwerk spant zich in voor de leefbaarheid van Diepenveen in het algemeen, maar zijn in letterlijke zin geen “vertegenwoordigers” van het dorp.

Dorpsvisie Diepenveen
In 2021 zijn voor alle dorpen in de gemeente Deventer deze routekaarten door de raad vastgesteld, behalve voor Diepenveen. 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 te ruimte te geven een dorpsvisie op te stellen. Dat is gebeurd. Recent is de dorpsvisie aangeboden en gepresenteerd aan de Deventer gemeenteraad.

Dorpsvisie versus routekaart
De dorpsvisie Diepenveen, onderdeel wonen, 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 2035 ongeveer 150 woningen toe te voegen. De dorpsvisie geeft aan dat het dorpse 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. Verder heeft het de voorkeur om de nieuwbouw zo veel als mogelijk binnen de huidige kern te realiseren.
Hiermee geeft de dorpsvisie strakke voorwaarden mee aan nieuwbouw buiten de bestaande bebouwing.

Doelgroepen en locaties
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 grootste verschil tussen dorpsvisie en routekaart is dat de eerste niet concreet locaties aanwijst buiten de bestaande kern. Wel sluit het een aantal locaties uit (groene buffers naar de stad en Steenbrugge, over de Zandwetering). Deze routekaart 2022 geeft wél aan dat er twee locaties in beeld zijn voor toekomstige nieuwbouw; de locatie tussen de Melchior van Brielstraat en de sportvelden, de locatie uit de omgevingsvisie ten noorden van de Schuurmansweg. (zie hoofdstuk 3)

Dorp versus stad
In de routekaarten voor de dorpen zoeken we locaties voor de woningbouwopgave van het dorp. Deze routekaart komt voort uit de woningbouwbehoefte voor Diepenveen. Daarnaast wordt op dit moment gewerkt aan de routekaart voor de stad Deventer. Daarin wordt ook verkend welke locaties mogelijk geschikt zijn voor de woningbouwopgave voortkomend uit de stad.

Door de korte afstand van Diepenveen tot de stad kunnen daar varianten uit komen die in de directe omgeving liggen van Diepenveen. Het netwerk Diepenveen heeft in de gesprekken meermaals aangegeven dat het zeer belangrijk blijft dat Diepenveen ruimtelijk los ligt van Deventer om het dorpse karakter te behouden. Dit is daarom ook zo verwoord in de dorpsvisie.

CONCEPT

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 (tot €355.000, prijspeil 2022), onder andere voor jongeren, als aanvulling op het huidige woningbouwprogramma met veel dure woningen in Eikendal.

CONCEPT

2. Opgaven

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

2.1. Woningbouwopgave

Aantal woningen
De omvang van de lokale woningbehoefte hangt samen met de natuurlijke groei, het huidige woningtekort, de huishoudensverdunning en de migratie. Voor de lokale woningbehoefte van Diepenveen gaan we uit van ongeveer 150 woningen tot 2035.

Aantal inwoners
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 huishoudensverdunning, 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.

Groei door migratie
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 gezinsverdunning, 60 vanuit het woningtekort en 50 door migratie (50% van 100).

Woningbehoefte
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. Dat is 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.

Kwantitatieve opgave
Hierboven is een kwantitatieve onderbouwing beschreven van het aantal benodigde woningen van 150 tot 2030. Voor de routekaart wordt hetzelfde aantal gehanteerd voor de kwantitatieve opgave tot 2035. Met de huidige inzichten is de inschatting dat voor de Diepenveense behoefte er na 2030 tot 2035 geen nieuwe behoefte ontstaat, met name door de natuurlijke krimp. Dit is een (behouden) inschatting, mocht er in de loop der jaren andere inzichten ontstaan dan zal er besluitvorming nodig zijn om de kwantitatieve opgave aan te passen.

Woningen per doelgroep
Een belangrijk uitgangspunt voor het woningbouwprogramma van Diepenveen is om voor senioren multifunctionele levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast moeten er betaalbare woningen in het goedkopere deel van de woningmarkt worden toegevoegd voor onder andere jongeren.

Prijsklassen
Bij het schrijven van deze routekaart staan de prijsklassen van betaalbare woningen onder grote druk door de enorme toename van de bouwkosten. In dit document wordt het begrip betaalbaar dan ook niet één op één gekoppeld aan een prijsklasse. Wel is het zo dat met betaalbaar wordt bedoeld

CONCEPT

woningen in de categorie rond de € 200.000 (prijspeil 2021) waarvan enkele duurder kunnen zijn tot de NHG grens van € 355.000 (prijspeil 2022).

Programmaopbouw
In het onderstaande overzicht is een eerste aanzet gegeven van de opbouw van het programma. Met input van bewoners van 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: • 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/noaberhofje/ tweede Pellerij.	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.	En 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

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 gezamenlijke 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 50m2). Die zijn een aanvulling op de bestaande

CONCEPT

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.

CONCEPT

2.2. 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.

CONCEPT

3. Ruimtelijke invulling van de opgave (beschikbare locaties)

Om de woningbouwopgave te realiseren, moeten we geschikte plekken vinden. Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar we die landschappelijk kunnen inpassen en hoe daarmee de kwaliteit van de kern versterkt wordt. Daarbij is gekeken welke locaties al genoemd zijn voor wonen in de omgevingsvisie en welke locaties mogelijk passend zijn met behoud of versterken van de aanwezige kwaliteiten (bv. landschap, water, voorzieningen).

3.1. Welke locaties komen in beeld

Bestaand ruimtelijk beleid
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). Deze locatie is een voortzetting van Eikendal 1 en 2, waar een (regionale) vraag naar duurdere woningen een plek kan krijgen.

Daarnaast koerst de Omgevingsvisie vooral op een aantal kleine inbreidingslocaties binnen de huidige kern (niet specifiek benoemd).

Het landschap rondom en de groenstructuren binnen Diepenveen zijn van grote waarde. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen daarom binnen het dorp moet plaatsvinden, door verdichting (passend binnen de bestaande kwaliteiten) of door het omvormen van bestaand vastgoed.

Veel 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 kleine locaties zullen aandienen. Ook zullen er in het buitengebied woningen bijkomen door erf transformaties.

Met de kleinere woningbouwlocaties in de kern en het buitengebied 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
De *concept* routekaart Diepenveen 2021 ging uit van 2 potentiële woningbouwlocaties, te weten tussen de sportvelden en de Melchior van Brielstraat én tussen Eikendal en de Boxbergerweg (Eikendal 3). In diezelfde routekaart waren 2 locaties “nader te verkennen” locaties opgenomen aan de westkant (óver de zandwetering) en zuidwestkant (ten zuiden van de Wetermansweg).

De dorpsvisie sluit bouwen over de Zandwetering uit. Met name op basis van landschappelijke waarden. Deze routekaart 2022 gaat daarin mee, ook omdat deze locatie moeilijk te ontsluiten is. Deze locatie was in de routekaart 2021 opgenomen vanwege de nabijheid van commerciële voorzieningen.

Daarnaast herbevestigt de dorpsvisie dat de inwoners van Diepenveen zeer hechten aan een groene buffer tussen Deventer stad en het dorp. Dit maakt dat een woningbouwlocatie ten zuiden van de Wetermansweg op dit moment niet voor de hand ligt.

Dit betekent dat er ten opzichte van de concept routekaart 2021 er 2 locaties voor woningbouw aan de oostkant van het dorp in beeld blijven: de locatie tussen de sportvelden en de Melchior Van Brielstraat, en het gebied ten noorden van de Schuurmansweg, tussen Eikendal en de Boxbergerweg dat in de Omgevingsvisie al is opgenomen als woningbouwlocatie (Eikendal 3).

Hieronder een beschrijving van de 2 mogelijke woningbouwlocaties voor Diepenveen:

locatie 1; tussen sportvelden en Melchior van Brielstraat

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. Deze groenstructuur bestaat uit agrarische gronden met landschapselementen, watergangen en een erf. Landschappelijk, stedenbouwkundig en verkeerskundig is deze locatie mogelijk geschikt voor woningbouw.

Aandachtspunt is wel de afstand tot het openbaar vervoer (buslijn 161), die ca. 800m bedraagt. Mogelijk kan een mobiliteitshub (overstappunt met diverse vervoersmogelijkheden) in het dorpshart hierbij soelaas bieden.

De hoogspanningslijn ligt in het westelijk deel van de locatie. Het is op dit moment nog niet bekend of deze leiding ondergronds wordt gebracht.

Als de locatie wordt benut voor de Diepenveense woningbehoefte (in een mix van woningen voor ouderen en betaalbare woningen) kunnen er ongeveer 70 á 90 woningen worden gebouwd (uitgaande van 20 tot 25 woningen per hectare; een “dorpse’ dichtheid). Daarnaast is het de wens om een groene/blauwe verbinding te creëren tussen de van Doetinchemstraat en de landgoederen ten oosten van het dorp.

De locatie is geheel in eigendom bij de gemeente Deventer.

locatie 2: Eikendal fase 3

Eikendal fase 3 ligt aan de noordoostrand van Diepenveen op een grotere afstand van de dorpskern dan locatie 1. 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). Die uitwerking heeft tot op heden niet plaats gevonden. In lijn met Eikendal fase 1 en 2 is de ontwikkeling gericht op exclusief woningaanbod.

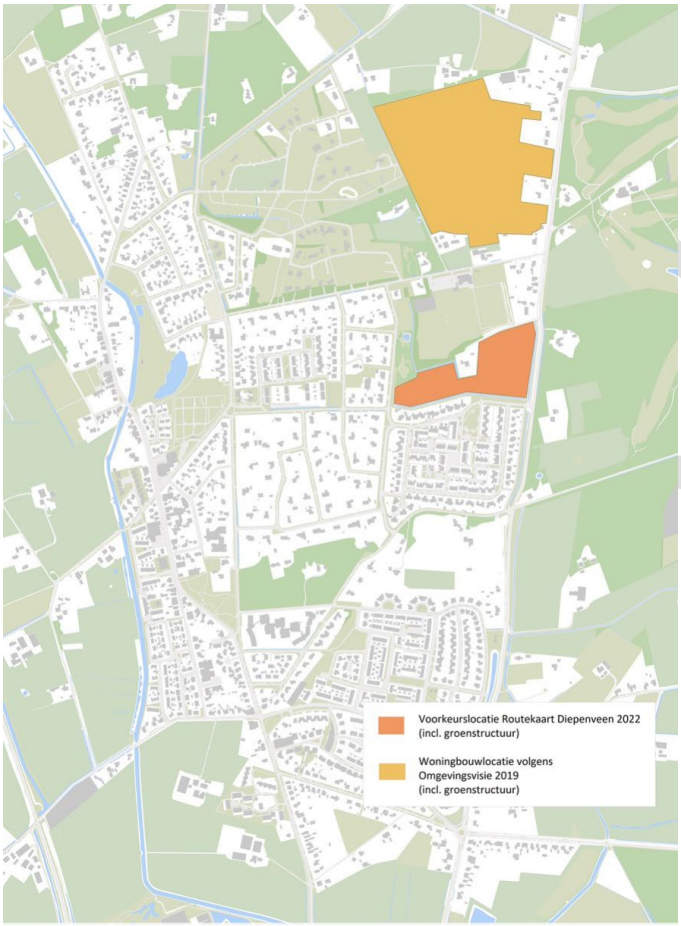
Het valt te overwegen om de locatie te benutten voor de Diepenveense woningbehoefte en daarbij een deel van het programma (en het bestemmingsplan) om te zetten naar betaalbare woningen (rijwoningen en woningen op kleinere kavels). Als het programma van de hele locatie wordt aangepast aan de Diepenveense 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.

Ook voor deze locatie hangt er een hoogspanningsleiding boven het westelijk deel van de locatie. Het is op dit moment nog ongewis of deze leiding ondergronds wordt gebracht. Bij de eventuele uitwerking van deze locatie met woningbouw is ook aandacht nodig voor de ontsluiting van OV.
Het eigendom van deze locatie is versnipperd over meerdere eigenaren.

CONCEPT

Voorkeurslocatie 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. Hoeveel dat er zijn zal de tijd moeten uitwijzen. We schatten dat aantal voorlopig in op ongeveer 25 woningen want er zijn inmiddels al veel locaties benut, maar er kunnen ook onverwachte kansen ontstaan die nu nog niet in beeld zijn.

Van de twee overgebleven locaties heeft de locatie ten zuiden van de sportvelden de voorkeur om als eerste met woningbouw te ontwikkelen. De belangrijkste reden hiervoor is haar ligging ten opzichte van de Diepenveense voorzieningen, die duidelijker beter is dan die van de locatie Eikendal 3. Verder is de inschatting dat dit gebied 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. Hierbij biedt ook de hindercontour van de sportverlichting, die over de noordzijde van de locatie valt, kansen. 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).

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. Hierbij is er ook de mogelijkheid om een deel van deze locatie in te zetten voor de realisatie van flexwoningen zodat er op korte termijn woningen beschikbaar kunnen zijn (zie ook hoofdstuk 2.1).

De gemeente heeft in het verleden deze locatie verworven met het oog op een eventuele uitbreiding van de sportvelden. De huidige inschatting is dat deze uitbreiding niet voor de hand ligt.

Hier kunnen ongeveer 70 a 90 woningen worden gerealiseerd. Samen met de aanname van 25 nieuwe woningen binnen de huidige kern, is dit aantal voldoende groot om mee te starten teneinde de ambitie van 150 woningen te realiseren.

Daarnaast wordt voorgesteld dat de gemeente en de eigenaren van de grond Eikendal 3 samen gaan verkennen of woningbouw in dit gebied mogelijk is. Het gaat dan om te verkennen of de eigenaren mee willen werken aan woningbouw en onder welke ruimtelijke en financiële condities dat dan zou kunnen.
Dit gebied zou dan plaats kunnen bieden aan de resterende hoeveelheid woningen die nodig zijn voor het Diepenvener woningbouwprogramma al dan niet gecombineerd met duurdere woningen als verlengstuk van Eikendal.

4. Aan de slag

De gronden te zuiden van de sportvelden zijn in eigendom van de gemeente. Na het besluit van de gemeenteraad om deze locatie aan te wijzen als voorkeurslocatie voor woningbouw en hiervoor geld ter beschikking te stellen, kunnen de aanvullende onderzoeken opgestart worden om de mogelijkheden en beperkingen van deze locatie in beeld te brengen.

Ook kan de planvorming starten, in overleg met betrokken omwonenden en mogelijke nieuwe bewoners van deze locatie. Dat overleg met doen we in ieder geval in twee delen. Eerst wordt opgehaald wat belangrijk gevonden wordt in de planvorming. Dit wordt uitgewerkt in een concept stedenbouwkundig plan wat met omwonenden en toekomstige bewoners wordt besproken. Na planvorming kan worden begonnen met het bestemmingsplan. Met het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad valt uiteindelijke het definitieve ruimtelijke besluit tot ontwikkelen met woningbouw van deze locatie.

Bij de actualisatie van de omgevingsvisie zal deze locatie ten zuiden van de sportvelden worden mee genomen als ontwikkelgebied voor woningbouw.

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.

Proces voor verdere uitwerking ontwikkelrichting
Voor het vaststellen en de te ontwikkelen uitbreidingslocaties in Diepenveen worden in het aankomende jaar de volgende stappen doorlopen:

Q1 2023	Besluitvorming raad routekaart Diepenveen Woningbouwambitie 2035 en voorkeurslocatie voor de realisatie
Q2 en Q3 2023	Nadere verkenning op omgevingsaspecten locatie tussen Melchior van Brielstraat en sportvelden Start nadere verkenning gemeente en eigenaren gronden Eikendal 3.

CONCEPT

Q4 2023 t/m 2024	Nadere verkenning op omgevingsaspecten tussen Melchior van Brielstraat en sportvelden Planvorming en brede participatie op planvorming, met omwonenden en mogelijke nieuwe bewoners. Opstellen realisatie strategie
Q4 2024	Vaststellen masterplan
Q1 en Q3 2025	Opstellen en vaststellen bestemmingsplan

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.

CONCEPT