

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Onderwerp:

Intentieovereenkomst Burg. Doffegnieslaan Diepenveen

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 25-11-2025
Notanummer	: 2025-678
Datum	: 25-11-2025
Programma	: 06 - Herstructurering en vastgoed
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: oktober 2025 IOK Burg Doffegnieslaan Nikkels.pdf

Parafering

18-11-2025: Afdelingsmanager Projecten Realisatie Ontwikkeling20-11-2025: Teamleider Wonen en Gebiedsontwikkeling18-11-2025: Wethouder

Agendering

* 19-11-2025: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

25-11-2025

B & W d.d.: 25-11-2025

Besluit

1. De intentieovereenkomst 'de planontwikkeling aan de Burgemeester Doffegnieslaan te Diepenveen' aan te gaan met Nikkels Projecten B.V.
2. De raadsmededeling (startdocument) vast te stellen en deze aan te bieden aan de raad.

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage op basis van artikel 5.1 lid 2 van de Wet open overheid en pas nadat de intentieovereenkomst is ondertekend.

Inleiding

Nikkels Projecten B.V. (hierna: initiatiefnemer) is eigenaar van de kavel aan de Burgemeester Doffegnieslaan te Diepenveen (kadastraal bekend sectie A nr. 8338). Initiatiefnemer heeft het verzoek ingediend om de kavel te mogen herontwikkelen met woningbouw voor senioren.

De plannen passen niet binnen de Omgevingsvisie 2019 van gemeente Deventer, omdat de kavel ligt in een groengebied (groene wig) waar woningbouw in principe niet is toegestaan. De Omgevingsvisie 2019 benoemt het landschap rondom en de groenstructuren binnen Diepenveen als grote waarde, evenals de ruim opgezette groene woongebieden en de oost-west georiënteerde groene wiggen. Daarom is het initiatief eerder afgewezen, onder andere in 2016 en 2022.

De Gemeente, in tegenstelling tot eerder, is bereid om mee te werken aan het onderzoek van de initiatiefnemer naar de haalbaarheid van haar plannen. De aanleiding daarvoor is de op 21 juni 2023 door de gemeenteraad vastgestelde Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen, waarin richting wordt gegeven aan het realiseren van de opgaven die er liggen voor het dorp op het gebied van woningbouw. In de Routekaart staat dat het de voorkeur heeft om woningbouw

zoveel mogelijk te realiseren op locaties binnen het dorp. Om de mogelijkheden voor inbreiding in de kern zoveel mogelijk te benutten en om plek te geven aan de grote druk op de woningmarkt zal vaker dan in de afgelopen jaren medewerking verleend worden aan een aanpassing van het omgevingsplan mits het woningaanbod aansluit bij de behoefte en een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Voor dit initiatief betekent dit onder meer dat onderzocht moet worden hoe de ambities uit de Routekaart en de aansluiting bij de Omgevingsvisie zo veel mogelijk vormgegeven kunnen worden. Om de haalbaarheid te onderzoeken, zal de gemeente eerst een Ontwikkelperspectief opstellen. Dit is een kaderstellend document, dat tot stand komt na participatie en ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Indien woningbouw mogelijk wordt geacht, stelt initiatiefnemer op basis van het Ontwikkelperspectief het Masterplan op en verricht onderzoeken op grond waarvan de haalbaarheid van het plan door de gemeente kan worden getoetst, waarna nadere afspraken tussen partijen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Zowel het Ontwikkelperspectief als het Masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Het besluit om de anterieure overeenkomst aan te gaan wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders. Nadat de anterieure overeenkomst is aangegaan kan initiatiefnemer de planologische procedure starten.

Het doel van de intentieovereenkomst is om de haalbaarheid van de plannen van initiatiefnemer te verkennen en vast te leggen wat de kaders en randvoorwaarden voor een eventuele ontwikkeling op deze locatie zijn. Uitgangspunt is dat de ontwikkeling en de planrealisatie door en voor rekening en risico van initiatiefnemer tot stand komt.

Deze overeenkomst is door de initiatiefnemer getekend en ligt nu voor besluitvorming voor.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het ondertekenen van de intentieovereenkomst kan onderzocht worden onder welke voorwaarden een kleinschalige woningbouwontwikkeling voor senioren meerwaarde kan zijn voor Diepenveen. Omdat een woningbouwontwikkeling niet past in de Omgevingsvisie zal er een Ontwikkelperspectief opgesteld worden om te onderzoeken of en onder welke randvoorwaarden een woningbouwontwikkeling mogelijk is. Eén van de voorwaarden is dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het groene karakter van het gebied door onder andere de ruimte rondom de bebouwing te benutten voor natuurontwikkeling.

Kader

* Omgevingsvisie 2019

* Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen 2023

Betrokken partijen en participatie

Met de initiatiefnemer is afgesproken dat zij de gemeentelijke richtlijnen ten aanzien van participatie volgen. Zij verwerken de input uit het participatietraject alsmede de gemeentelijke beoordelingen bij de verdere uitwerking. De resultaten van het participatietraject krijgen een plek in het nog op te stellen Ontwikkelperspectief.

Toelichting op participatiebeleid

Vanwege de afwijking van de Omgevingsvisie 2019, stelt de gemeente voor deze ontwikkeling een Ontwikkelperspectief op. De initiatiefnemer draagt zorg voor participatie met de omgeving over het Ontwikkelperspectief, conform het participatiebeleid van de gemeente. Daartoe heeft Initiatiefnemer een Participatieplan opgesteld, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de gemeente. Het participatieproces bestaat uit 3 fases. De eerste fase rondom het Ontwikkelperspectief is informeren & verkennen. Dit doormiddel van een inloopbijeenkomst en huisbezoeken: kennismaken met de direct omwonenden, informeren over het project, de kansen en de kaders. Eerste inventarisatie van zorgen, wensen en ideeën. Fase 2 (raadplegen) en 3 (terugkoppeling & vaststellen) vinden plaats na het Ontwikkelperspectief, tijdens het uitwerken van het Masterplan. Initiatiefnemer stelt verslag op van de opbrengst van de participatie, waarin zij aangeeft wat er aan participatie is gedaan, wie zijn betrokken, wat de resultaten zijn en hoe op basis hiervan het plan al dan niet is aangepast.

Argumenten voor en tegen

1. Met de intentieovereenkomst uitvoering wordt gegeven aan de Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen, door middel van het realiseren van seniorenwoningen en het versterken van de groene wig.

2. Een intentieovereenkomst de procesafspraken en het kostenverhaal borgt. De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In deze fase gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid van het plan op de deze locatie verder onderzoeken.

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende overeenkomst is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld. Deze komt volledig voor rekening van initiatiefnemer.

Openbaarmaking en communicatie

Na het besluit van het college van B&W op de voorliggende intentieovereenkomst en ondertekening daarvan wordt dit besluit openbaar gemaakt.

Na ondertekening wordt de raad geïnformeerd over het proces middels een raadsmededeling.

Gelijktijdig start het participatieproces.

Aanpak en uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt een Ontwikkelperspectief opgesteld. Bij het opstellen van het Ontwikkelperspectief wordt het participatieproces doorlopen. Het Ontwikkelperspectief wordt voorgelegd aan de gemeenteraad voor besluitvorming.

Na vaststelling van het Ontwikkelperspectief vervaardigt initiatiefnemer een Masterplan. Ook dat Masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Indien beide partijen kunnen instemmen met het Ontwikkelperspectief en het Masterplan kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst wordt te zijner tijd uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Na het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt een planologische procedure doorlopen.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Intentieovereenkomst Burg. Doffegnieslaan Diepenveen		
Nummer	2025-678	Portefeuillehouder	Wethouder De Geest,
Team	DEV-PRO-WG	Datum	25-11-2025

Inleiding

Nikkels Projecten B.V. (hierna: initiatiefnemer) gaat de komende periode de haalbaarheid van woningbouw op de kavel aan de Burgemeester Doffegnieslaan te Diepenveen (kadastraal bekend sectie A nr. 8338) onderzoeken. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Deventer is een intentieovereenkomst gesloten.

Het doel van de intentieovereenkomst is om te onderzoeken onder welke voorwaarden een kleinschalige woningbouwontwikkeling voor senioren mogelijk is. De initiatiefnemer acht de ontwikkeling in deze fase van het proces (financieel) haalbaar.

De raad wordt middels deze raadsmededeling (startdocument) geïnformeerd over de achtergrond en aanleiding van het initiatief en over hoe de raad betrokken wordt in het vervolgproces.

Het voornemen is om in 2026 het Ontwikkelperspectief en Masterplan ter besluitvorming voor te leggen aan de raad. Ook zal overeenstemming moeten worden bereikt over de anterieure overeenkomst. Onze werkelijke (ambtelijke) kosten worden betaald door initiatiefnemer. Aan de hand van een kostenbegroting betaalt initiatiefnemer een voorschot aan de gemeente.

Kader

* Omgevingsvisie 2019

* Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen, raadsbesluit 21 juni 2023

Kern van de boodschap

Het verkennen van woningbouw voor senioren op deze locatie, waarbij een belangrijke voorwaarde is dat de ecologische, klimaat-adaptieve en belevingswaarde van de groene wig worden vergroot en versterkt. De ruimtelijke inpassing moet worden afgestemd op basis van de draagkracht van de locatie.

Nadere toelichting

Omgevingsvisie 2019

De plannen passen niet binnen de Omgevingsvisie 2019 van gemeente Deventer, omdat de kavel ligt in een groengebied (groene wig) waar woningbouw in principe niet is toegestaan. De Omgevingsvisie 2019 benoemt het landschap rondom en de groenstructuren binnen Diepenveen als grote waarde, evenals de ruim opgezette groene woongebieden en de oost-west georiënteerde groene wiggen. Daarom is het initiatief eerder afgewezen, onder andere in 2016 en 2022.

Routekaart Wonen en Voorzieningen Diepenveen 2023

- Sinds de vaststelling van de Routekaart op 21 juni 2023 is de gemeente bereid mee te werken aan het onderzoeken van de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie.
- Om de mogelijkheden voor inbreiding in de dorpskern optimaal te benutten en tegemoet te komen aan de grote druk op de woningmarkt:
 - Zal de gemeente vaker dan in voorgaande jaren medewerking verlenen aan een aanpassing van het omgevingsplan.
 - Mits het woningaanbod aansluit bij de lokale behoefte.
 - En een goede ruimtelijke inpassing mogelijk is.

Ontwikkelperspectief

Het Ontwikkelperspectief is een inhoudelijke voorbereiding op- en onderbouwing van wijziging Omgevingsvisie ten behoeve van de locatieontwikkeling, indien ontwikkeling als gewenst wordt beschouwd maar niet past binnen vigerende raadskaders. Een Ontwikkelperspectief wordt opgesteld om te onderzoeken of en onder welke randvoorwaarden een woningbouwontwikkeling mogelijk is.

Voor dit initiatief betekent dit onder meer dat onderzocht moet worden hoe de ambities uit de Routekaart en de aansluiting bij de Omgevingsvisie zo veel mogelijk vormgegeven kunnen worden. Eén van de voorwaarden is dat er zorgvuldig wordt omgegaan met het groene karakter van het gebied door onder andere de ruimte rondom de bebouwing te benutten voor natuurontwikkeling.

De gemeente stelt in overleg met Initiatiefnemer en op basis van de (globale) plannen van initiatiefnemer een Ontwikkelperspectief op en legt deze ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

De initiatiefnemer draagt zorg voor participatie met de omgeving over het Ontwikkelperspectief, conform het participatiebeleid van de gemeente. Daartoe heeft initiatiefnemer een participatieplan opgesteld, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de gemeente. Het participatieproces bestaat uit 3 fases. De eerste fase rondom het Ontwikkelperspectief is informeren & verkennen. Dit doormiddel van een inloopbijeenkomst en huisbezoeken: kennismaken met de direct omwonenden, informeren over het project, de kansen en de kaders. Eerste inventarisatie van zorgen, wensen en ideeën. Fase 2 (raadplegen) en 3 (terugkoppeling & vaststellen) vinden plaats na het Ontwikkelperspectieftijdens het uitwerken van het Masterplan. Initiatiefnemer stelt verslag op van de opbrengst van de participatie, waarin zij aangeeft wat er aan participatie is gedaan, wie zijn betrokken, wat de resultaten zijn en hoe op basis hiervan het plan al dan niet is aangepast.

Masterplan

Nadat het Ontwikkelperspectief door de gemeenteraad is vastgesteld, stelt initiatiefnemer een Masterplan op. De fasen van participatie staat hiervoor al omschreven. Het Masterplan biedt inzicht in de haalbaarheid van de principes van de plannen en is richtinggevend voor de verdere uitwerking van de plannen van initiatiefnemer. Het Masterplan wordt onder andere getoetst aan het Ontwikkelperspectief. Ook het Masterplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld.

Anterieure overeenkomst en planologische procedure

Indien beide partijen kunnen instemmen met het Ontwikkelperspectief en het Masterplan, dan kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst; het besluit om die overeenkomst aan te gaan wordt genomen door het college van burgemeester en wethouders. Na het aangaan van de anterieure overeenkomst zal vervolgens de planologische procedure doorlopen worden. Alle benodigde onderzoeken zullen door of in opdracht van en voor rekening van initiatiefnemer worden uitgevoerd.