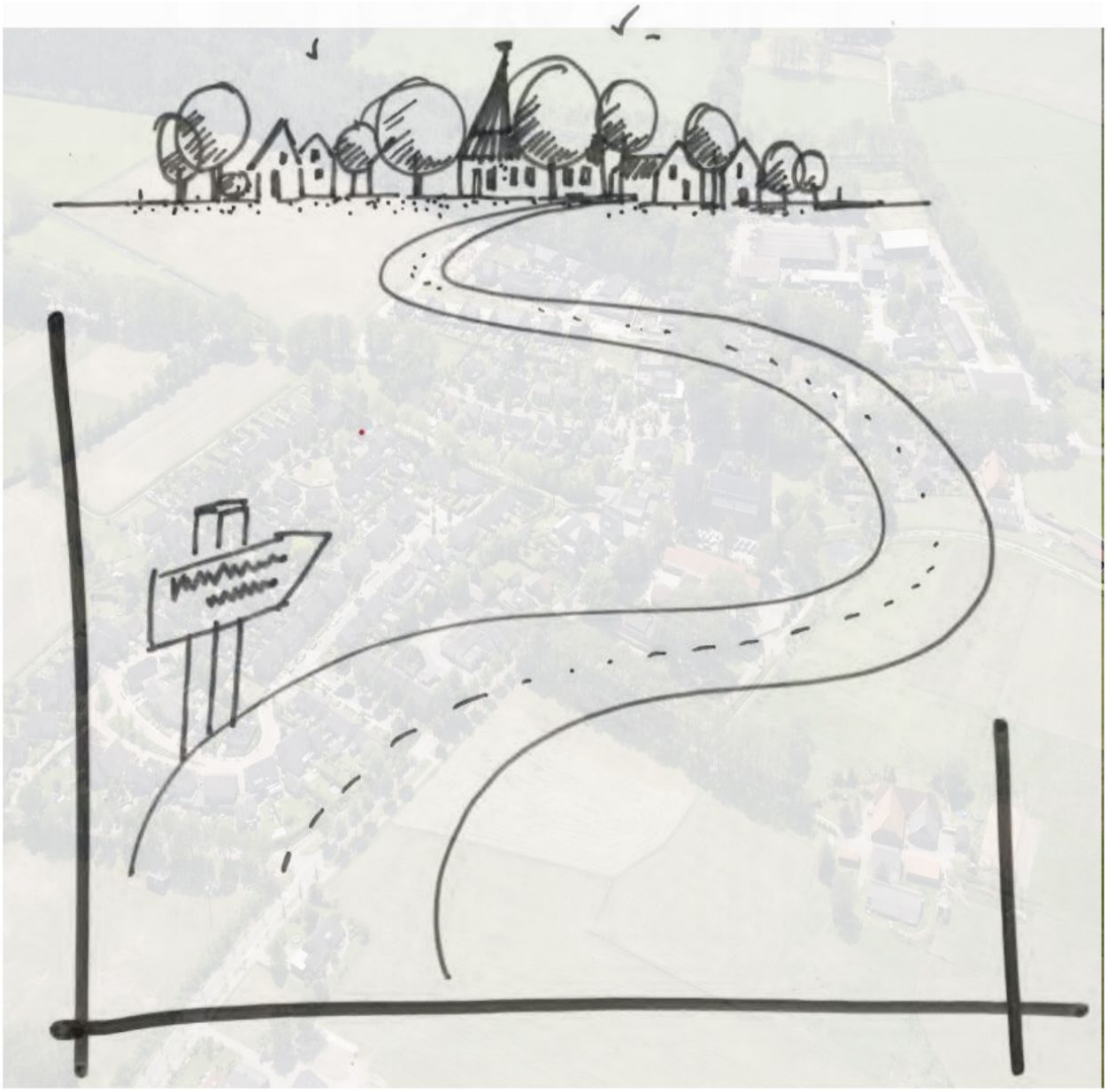
Routekaart Diepenveen Wonen en Voorzieningen

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 huishoudensverdunning 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: • 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 m^2). 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.

WONINGBOUWPORGAMMA

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 behoefteraming 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 belangrijks 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 2030[1]. 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 woningbehoefte[2]. 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 nieuwbouwopgave 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 persoonshuishoudens. 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 seniorenplattegrond. 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 persoonswoning 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 (prijspeil 2023):

- inbreidingslocaties dicht bij voorzieningen:
    - Accent op seniorenwoningen, middelduur en duur
    - Aanname 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

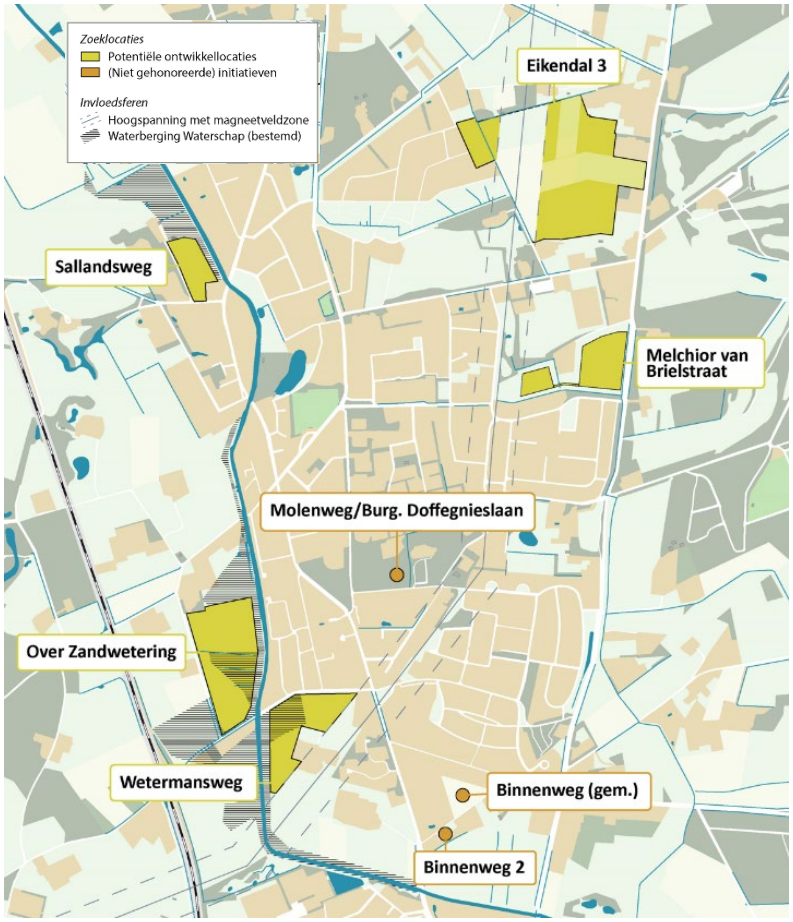
LOCATIEKEUZE

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

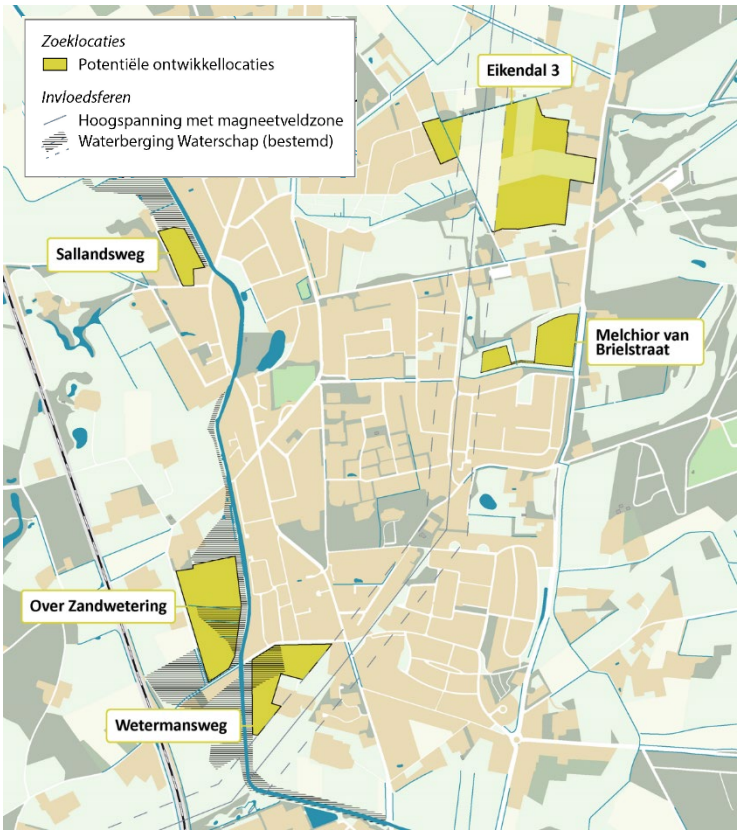
Door de scores per thema naast elkaar te zetten ontstaat het beeld welke locatie over-all het meest geschikt is.
De locatie bij de Melchior van Brielstraat scoort duidelijk het best, gevolgd door Eikendal. Daarna volgen de locaties Wetermansweg en over Zandwetering.

3. Belangrijkste verschillen tussen de locaties per thema.

1. <u>Stedenbouw</u>

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:

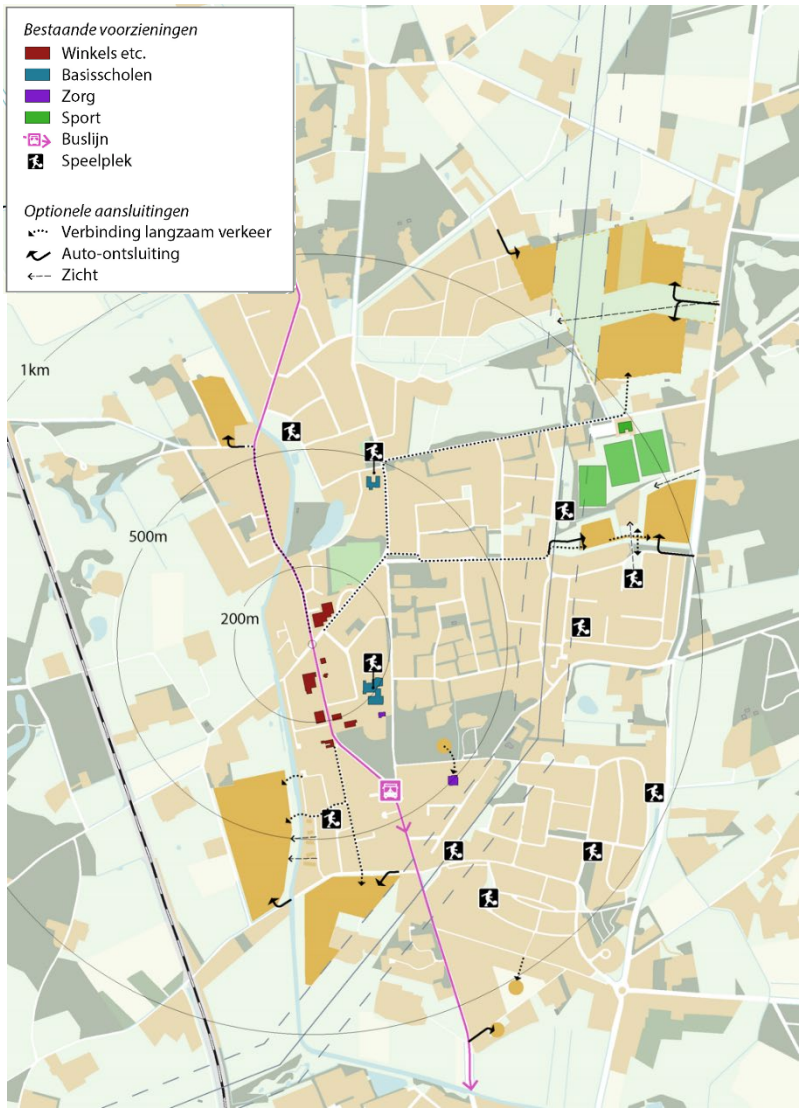
- Behoud 'groene vingers', versterken groene zones
- Niet over de Zandwetering bouwen.
- Behoud groene zone tussen Diepenveen en Steenbrugge.

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: • 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 m^2 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.

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 (agrarisch) 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 invloedsfeer van de hoogspanning. Daarnaast kent de locatie op dit moment een uit te werken woonbestemming specifiek voor 70 royale kavels (minimaal 1.500 m^2). 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 veranderede 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 • Woningbouwambitie • Voorkeurslocatie(s) • Vervolgstappen
Q3 en Q4 2023	Nadere verkenning gewenste ontwikkeling • 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. • Locatie en invulling • Verwerken in Omgevingsvisie (in periodieke actualisatie dan wel separaat) • Raadsbesluit ontwikkellocatie(s)
Q2 – Q4 2024	Planvorming locaties/ voorbereiding herziening Omgevingsplan • Planvorming locatie(s) • Participatie • Benodigde onderzoeken • MER beoordeling • Beoordeling natuur
Vanaf 2025	Herziening Omgevingsplan onherroepelijk • 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.

Wijze van scoren
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 beinvloed 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/afronding 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.	*Relatie met bestaande bebouwing in het dorp*	De locatieheeft 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 geisoleerde 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 net dorp: alleen toegankelijk vanaf de Sallandsweg en ingesloten door de Zandwetering en bosperceel naastgelegen villa's
2	**Landschap en cultuurhistorie**					
2.1	*Aantasting landschaps- elementen en structuren en cultuurhistorische waarden*	Het gebied is grotendeels in gebruik als landbouwgrond en ligtals 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 verspreidt liggende bebouwing (voormalig agrarisch erf en woonhuizen op grote, parkachtige percelen)
2.2.	*Uitgangspunt Dorpsvisie: Hou de 'groene vingers' in het dorp in stand*	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 boselementen, 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.	*Uitgangspunt Dorpsvisie: Niet over de Zandwetering bouwen*	nvt	nvt	Ten opzichte van Diepenveen ligt de locatie over de Zandwetering.	nvt	Ten opzichte van Diepenveen ligt de locatie over de Zandwetering.

18

	THEMA/ CRITERIUM	Eikendal 3 ANALYSE	Van Brielstraat ANALYSE	Over Zandwetering ANALYSE	Wetermansweg ANALYSE	Sallandsweg ANALYSE
	Landschap en cultuur					
2.4.	*Uitgangspunt Dorpsvisie:Behoud buffer naar de stad en Steenbrugge*	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.	*Mogelijkheden voor goede inpassing en versterking landschapsstructuur*	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 vebreden 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 bodem-water sturend. Lage delen reserveren voor waterberging, natuurontwikkeling , etc.
3	**Verkeer**					
3.1.	*Ontsluitingsmogelijkheden autoverkeer*	Ontsluiting op Boxbergerweg die hiervoor voldoende geequipeerd 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 geequipeerd 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.	*Ontsluitingsmogelijkheden langzaam verkeer*	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.	*bereikbaarheid openbaar vervoer*	Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte (buslijn 161 Zwolle-Deventer) is 800-900m. Dit is ruim het dubbele van de acceptabele loopfstand. Optie is om 1 of meerdere bushaltes in het dorp op te waarderen naar mobiliteitshub, zodat deelmobiliteit een kans/plek krijgt.	Afstand tot dichtstbijzijnde bushalte is 800-900m. Dit is ruim het dubbele van de acceptabele loopfstand. Optie is om 1 of meerdere bushaltes in het dorp op te waarderen 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

19

	THEMA/ CRITERIUM	Eikendal 3 ANALYSE	Van Brielstraat ANALYSE	Over Zandwetering ANALYSE	Wetermansweg ANALYSE	Sallandsweg ANALYSE
4	**Doelgroepen/ woningbehoefte**					
4.1	*Bereikbaarheid voorzieningen (ouderen)*	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.	*Betaalbaar bouwen*	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.	*Realisatietermijn*	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 (ontwikkelende 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 (ontwikkelende 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 (ontwikkelende 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 (ontwikkelende partijen) verworven worden en overeenkomst bereikt over de kaders voor de ontwikkeling.
5	**Financiële haalbaarheid**					
6.1	*Investeringslasten/ Exploitatiekosten/ Economische haalbaarheid*	De invloedsfeer 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 invloedsfeer 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					

20