

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Voorstelnummer	: 2024-367
Datum B en W besluit	: 7-05-2024
Team	: DEV-PRO-WG

Inleiding

Op 21 juni 2023 heeft de gemeenteraad de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen vastgesteld. De routekaart Diepenveen geeft aan wat de woningbehoefte voor Diepenveen is tot 2030 en voor welke doelgroepen. Met het vaststellen van de routekaart is de locatie aan de Melchior van Brielstraat aangewezen als voorkeurslocatie voor circa 70 tot 90 woningen.

In vervolg op de vaststelling van de routekaart is er een ontwikkelperspectief tot stand gekomen. Het ontwikkelperspectief betreft het ruimtelijk kader waarbinnen circa 80 woningen gerealiseerd kunnen worden. Deze locatie is daarnaast aangewezen als locatie voor 20-25 flexwoningen (deze maken onderdeel uit van de circa 80 woningen).

De nieuwe woningbouwopgave van Diepenveen past niet binnen de huidige contouren van de Omgevingsvisie 2019. In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat toename van wonen in groengebieden en sportterreinen in principe niet is toegestaan. De sportvoorzieningen worden met dit ontwikkelperspectief niet geraakt, maar een groenstrook gedeeltelijk wel.

Om het ontwikkelperspectief verder te brengen naar uiteindelijk een omgevingsplan is er een aanvullend voorbereidingskrediet benodigd.

Raadsvoorstel

1. Het ontwikkelperspectief locatie Melchior van Brielstraat Diepenveen vast te stellen in aanvulling op en wijziging van de Omgevingsvisie 2019
2. Een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 280.000,- voor de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie

Kern raadsvoorstel

Met het vaststellen van het ontwikkelperspectief liggen er concrete landschappelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten vast, welke de basis vormen voor de verdere woningbouwontwikkeling op deze locatie.

Beoogd resultaat

Door de bouw van circa 80 woningen wordt ingespeeld op de lokale woningbehoefte. Door het creëren van meer diversiteit in woningen ontstaat er een beter balans tussen jong en oud in Diepenveen. Het zwaartepunt ligt op betaalbare woningen, minimaal 70% moet in het betaalbare segment vallen. Hierin vallen zowel de sociale (minimaal 33%) en middeldure huurwoningen als een range van goedkope en betaalbare koopwoningen. Het ontwikkelperspectief vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de locatie.

Kader

- * Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Voorkeurslocatie voor 20-25 flexwoningen, raadsbesluit 21 juni 2023
- * Omgevingswet
- * Geheimhouding Gemeentewet en Woo

Argumenten ten behoeve van de raad

Voor:

1. Met het ontwikkelperspectief wordt uitvoering gegeven aan de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen. Op basis van de routekaart is De Melchior van Brielstraat als voorkeurslocatie aangewezen. Met het ontwikkelperspectief worden op basis van de kaders uit de routekaart concrete landschappelijke, volkshuisvestelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten voor de locatie geformuleerd.
2. Door het ontwikkelperspectief vast te stellen in aanvulling op en wijziging van de Omgevingsvisie 2019 ontstaat er een vernieuwende wijk die past bij het dorps karakter van Diepenveen. Een groene wijk, een wijk die uitnodigt tot bewegen en ontmoeting, een gevarieerde wijk, voor verschillende doelgroepen. Dit is in lijn met de dorpsvisie.
3. Het woningbouwprogramma bestaat voor minimaal 70% uit betaalbare woningen (waarvan minimaal 33% sociaal). Gelet op het grote aandeel betaalbare woningen genereert het plan een hoog maatschappelijk rendement. Door o.a. de ambitie van een woningbouwprogramma met minimaal 70% betaalbare woningen ontstaat er een negatief resultaat.
4. De grond is in eigendom van de gemeente, hierdoor kan er beter regie gehouden worden op het woningbouwprogramma, het bouwtempo en bij een veranderende behoefte eventueel bijsturing in het programma.
5. Door een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen kan er in korte tijd toegewerkt worden naar een stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie. Dit voorbereidingskrediet zal worden geactiveerd en worden ingebracht in de nog op te stellen grondexploitatie.

Tegen:

1. Met de huidige lichtinstallatie bij de sportvelden is er sprake van lichthinder in het overgrote deel van het plangebied. Er dienen maatregelen getroffen te worden om lichthinder bij de toekomstige woningen te voorkomen. Dit kan bijvoorbeeld door het aanpassen van de lichtarmaturen en/ of door de woningen op een bepaalde manier te situeren. Dit benodigd nog verder onderzoek. Door o.a. de nog te treffen maatregelen om lichthinder te voorkomen ontstaat er een negatief resultaat. Mogelijk heeft het aanpassen van de lichtarmaturen een positief effect op de bestaande woningen in de directe omgeving van de sportvelden.
2. Deze ontwikkeling kent een belangrijke wateropgave, het oostelijke deel ligt lager dan het westelijke deel, daarnaast is er sprake van een hoge grondwaterstand. Dit vraagt aandacht voor de waterhuishouding in het plangebied en passende maatregelen zoals voldoende bergingsmogelijkheden in de openbare ruimte en op eigen terrein en gedeeltelijk ophoging van het gebied. In de volgende fase zal hiertoe een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.
3. Niet alle omwonenden zijn het eens met woningbouw op deze locatie, gezien het feit dat de grond nu agrarisch in gebruik is en met de ontwikkeling er geen sprake meer is van vrij uitzicht. Privacy en de toename in verkeer op de omliggende wegen zijn de belangrijkste redenen van weerstand.

Betrokken partijen en participatie

Het ontwikkelperspectief is tot stand gekomen op basis van een drietal dorpsateliers met de inwoners van Diepenveen. Daarnaast hebben er ook aparte overleggen plaatsgevonden met de direct aanwonenden van De Melchior van Brielstraat, de bewoners in het plangebied, Diepenveense Sportclub en Netwerk Diepenveen (opstellers Dorpsvisie).

Tijdens het eerste dorpsatelier is thematisch input opgehaald. Deze input is verwerkt in een tweetal stedenbouwkundige modellen en vervolgens voorgelegd tijdens het tweede dorpsatelier waarbij er wederom input is opgehaald. Met de input uit deze twee dorpsateliers is er een ruimtelijk raamwerk uitgewerkt. Het ruimtelijk raamwerk is op 19 maart 2024 gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst, hier was iedereen ook nog in de gelegenheid om op het ruimtelijk raamwerk te reageren. Het ruimtelijk raamwerk maakt onderdeel uit van het ontwikkelperspectief.

Financiële consequenties

Voor het vervolg van de ontwikkeling is een voorbereidingskrediet nodig van € 280.000,-. Dit voorbereidingskrediet zal de komende 1,5 jaar ingezet worden om in korte tijd toe te werken naar een stedenbouwkundig plan, een wijziging van het omgevingsplan en het openen van een grondexploitatie. Dit voorbereidingskrediet zal worden geactiveerd en worden ingebracht in de nog op te stellen grondexploitatie.

Financiële doorkijk:

Om vroegtijdig zicht te krijgen in de financiële haalbaarheid en consequenties is er een planeconomische verkenning uitgevoerd. Er is sprake van een negatief resultaat van € 165.000,-. Hiermee kan gesteld worden dat op basis van de huidige inzichten naar verwachting een investering vanuit de gemeente nodig is om een ontwikkeling mogelijk te maken. Grotendeels heeft dit te maken met de ambitie om een fors aandeel betaalbare woningbouw te realiseren (minimaal 70% in het betaalbare segment, waarvan minimaal 33% sociaal). De verkenning is voor een aanzienlijk deel gebaseerd op aannames en kan na een verdere uitwerking van het plan een meer nauwkeurige berekening gemaakt worden. Bovendien kan het resultaat niet los gezien worden van de risico's die gepaard gaan met een gebiedsontwikkeling.

De kosten voor de realisatie van de flexwoningen zullen gedekt worden vanuit de daarvoor beschikbare subsidies.

Betrokkenheid raad

Op 21 juni 2023 heeft de gemeenteraad de Routekaart Diepenveen Wonen & Voorzieningen vastgesteld. De routekaart Diepenveen geeft aan wat de woningbehoefte voor Diepenveen is tot 2030 en voor welke doelgroepen. In de Routekaart is de locatie aan de Melchior van aangewezen als de meest geschikte locatie, voor het realiseren van 70 tot 90 woningen.

Nadat de gemeenteraad besluit het ontwikkelperspectief vast te stellen kan het stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt, waarna de juridisch-planologische procedure kan worden voorbereid en opgestart. Het zo spoedig mogelijk uitwerken van het stedenbouwkundig plan is van belang voor het realiseren van de 20-25 flexwoningen op deze locatie. Bij het uitwerken van het stedenbouwkundig plan wordt duidelijk waar de flexwoningen komen en wat voor type woningen. De flexwoningen dienen in 2025 gerealiseerd te worden.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris,



J.P. Wassens

de burgemeester,



R.C. König