



gemeente
Oost Gelre

Update uitwerking

Woonvisie kleine kernen
december 2020



Wonen op één

In deze tweede nieuwsbrief praten wij u bij over de woningbouw in de kleine kernen. Een belangrijk speerpunt voor het college van B&W, maar nog meer voor de kleine kernen. De herijkte Leefbaarheidsvisie kleine kernen 2.020 zegt niet voor niets “wonen is één van de belangrijkste thema’s in de kleine kernen. Voldoende huisvesting voor alle leeftijdscategorieën is broodnodig om het inwonertal en bevolkingssamenstelling in een klein dorp in balans te houden.”

We hebben in nauwe samenwerking met de dorpsbelangenorganisaties, initiatiefnemers en bewoners veel stappen gezet om voldoende woningen in elke dorp toe te voegen. Maar de belangrijkste stap is natuurlijk dat de schop in de grond gaat, dat er stenen gestapeld worden. Hier werken we samen hard aan. Nu even

iets anders dan we gewend waren, immers door corona ontmoeten we elkaar vooral digitaal. Dat is even schakelen, maar we waarderen dat iedereen begripvol met deze nieuwe situatie omgaat. We passen ons aan en dat is onze kracht. We houden de vaart er in en onze gezamenlijke ambitie van ‘passende woonruimte voor iedereen’ krijgt steeds meer contour.

We zijn trots op de voortgang die we boeken en het perspectief dat we kunnen bieden aan inwoners van de kleine kernen, van jong tot oud. In deze nieuwsbrief nemen we u mee in de stand van zaken van dit moment.

**Namens het college van B&W
Bart Porskamp (wethouder Wonen) en
Jos Hoenderboom (wethouder kleine
kernen)**



Wat was ook al weer de inzet

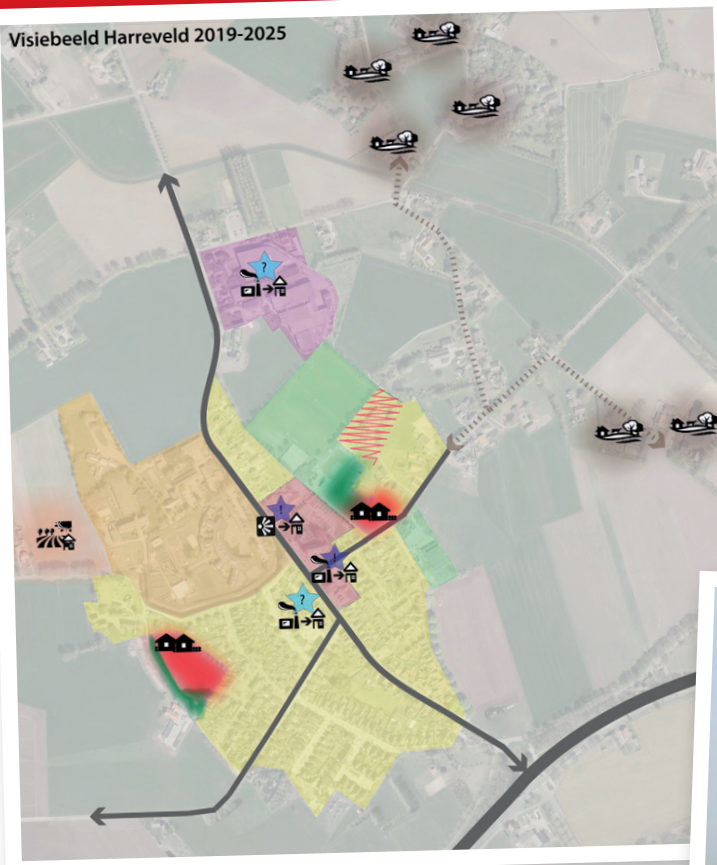
We hebben in 2019 de Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen vastgesteld. Daar in zijn de kansen voor woningbouw in beeld gebracht. Het uitgangspunt is dat we bouwen op plekken die er toe doen. We bouwen ‘van binnen naar buiten’, dus van de bestaande

kern naar het buitengebied. Inbreiding gaat vóór uitbreiding.

In de visie staat een strategie per kern. Dorpsbelangenorganisaties, initiatiefnemers en gemeente trekken samen op.



Visiebeeld Harreveld 2019-2025



Strategie

1. Waar mogelijk faciliteren van (vrijkomende) inbreidingslocaties o.a. Kerkstraat / Harreveldseweg (concreet locatie de Boer);
2. Verkenning haalbaarheid dorpsaf rondingen Bothweg en/of Looweg (1 jaar);
3. Onderzoek ontwikkeling kansrijke landschapelijke woondroebeels (1 jaar);
4. Onderzoek herstemming van de kerk (2 – 4 jaar).



Status

1. De eigenaren van café –en zalencentrum De Boer hebben het pand te koop staan. Het dorp hecht veel waarde aan het behoud van het café vanuit leefbaarheid. Het is immers het laatste café in het dorp. Om die reden hebben de eigenaren afgelopen jaar de tijd genomen om te onderzoeken of er een overname kandidaat is, naast de mogelijkheid voor woningbouw. Inmiddels zijn er een aantal ondernemers uit Harreveld opgestaan die samen met de DBO actief onderzoeken of het café overgenomen kan worden. Daarnaast onderzoekt men woningbouw op de plek van het zalencentrum. Op zeer korte termijn nemen de eigenaren een beslissing.

2. In het voorjaar is de locatie Looweg door ons aangekocht. De plannen voor woningbouw op het terrein zijn daarna besproken met direct omwonenden en vervolgens is samen met de DBO een informatieavond georganiseerd voor geïnteresseerden uit Harreveld. Reacties op de planvorming zijn verwerkt in een aangescherpt stedenbouwkundig plan. De sloop van de loods heeft inmiddels plaatsgevonden. Alle vooronderzoeken om de bestemming te wijzigen zijn inmiddels uitgevoerd en er is een start gemaakt met het schrijven van het bestemmingsplan. Naar verwachting leggen we begin eerste kwartaal 2021 het bestemmingsplan ter inzage, gevolgd door de uitgifte van de kavels.

3. Tijdens het opstellen van de woonvisie hebben twee initiatiefnemers zich gemeld voor het concept woondroebeels. De haalbaarheidsstudie van nummers 1 en 2 moest afgerond zijn voordat de optie woondroebeels nader onderzocht kon worden. De vraag naar woningen voor voornamelijk de jeugd van Harreveld blijft groot. Nu er op korte termijn meer helderheid lijkt te ontstaan over het particuliere initiatief voor locatie De Boer onderzoeken we of een woningbouwinitiatief in het buitengebied van Harreveld tevens tot de mogelijkheden behoort.

4. Er zijn nog geen concrete ontwikkelingen met betrekking tot herbestemming van de kerk.





Strategie

1. Faciliteren inbreidingslocaties aan o.a. de Waalderweg, betreft Heutinck – Breimoddefabriek (0-2 jaar);
2. Ontwikkeling afronding plan De Boog Mariënvælde (0-2 jaar);
3. Onderzoek herbesteding van de kerk (2-4 jaar).

Status

1. Plan 'Breimoddefabriek' betreft een particulier initiatief, waar inmiddels de bestemmingsplan procedure voor is afgerond. Er worden drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Locatie Heutinck is inmiddels verkocht aan een ontwikkelaar. Deze heeft een eerste schetst voor woningen voor de locatie aan ons gepresenteerd. Het plan is beoordeeld en zal de aankomende tijd verder worden aangescherpt.

2. Het plan voor 'Hof aan de Boog' is in het voorjaar gepresenteerd aan de Mariënveldse gemeenschap. Het gaat in totaal om 15 woningen, variërend van starterwoningen, seniorenwoningen, 2-kappers tot vrijstaande woningen. Nadat het plan verder aangescherpt is, zijn in augustus de kavels in de verkoop gegaan. Op één kavel na zijn alle kavels gereserveerd. Extra mooi om te zien is dat deze geïnteresseerden allen hun roots hebben in Mariënvælde. Het blijft daarmee een plan voor en door Mariënvælde. Het bestemmingsplan is inmiddels goedgekeurd door de gemeenteraad, de koop kan dus op korte termijn geformaliseerd worden. De voorbereidingen voor het bouwrijp maken lopen volop. De tijdslijn hiervoor wordt grotendeels bepaald door de aanleg van kabels en leidingen. Deze werkzaamheden zijn gepland in week 8 2021. We kijken de aankomende tijd uit naar de mooie ontwerpen die onze kant op komen.

3. Er zijn nog geen concrete ontwikkelingen met betrekking tot herbesteding van de kerk.

Visiebeeld Mariënvælde 2019-2025





Visiebeeld Lieveld 2019-2025



Strategie

1. Opstellen gebiedsvisie en ontwikkeling woonpark Vossenburcht' (2 jaar);
2. Onderzoek en realisatie Koningsplein bebouwing (1 jaar);
3. Onderzoek herbestemming van de kerk (2-4 jaar);
4. Waar mogelijk faciliteren van (vrijkomende) inbreidingslocaties / (winkel) panden Bakkerstraat / Lievelderweg;
5. Onderzoek ontwikkeling kansrijke landschappelijke woondroebels (1 jaar).

Status



1. Woonpark Vossenburcht (voormalige Vion terrein) is in ons bezit. Het idee is om dit (tijdelijke) park te transformeren naar een aantrekkelijk park dat ruimte biedt aan verschillende functies zoals sportvoorzieningen, camperplaatsen, speelvoorzieningen én woningbouw. Het gaat om 16 koopwoningen voor voornamelijk jongeren en ouderen. Een eerste aanzet voor het plan is in het voorjaar van 2020 besproken met Lievelds Belang. Die reageerden positief. Vervolgens is het conceptplan voor de zomer besproken met de buurt, waarna het plan verder is aangescherpt. Helaas was het niet mogelijk een fysieke bijeenkomst te plannen voor de inwoners. Maar we wilden graag van een breder publiek de reacties op de ontwikkeling horen. We hebben daarom een film laten maken over het plan, zie <https://www.oostgelre.nl/vossenburcht>. Inwoners hadden tot 1 november de tijd om het plan van reactie te voorzien. De reacties waren ronduit positief. In het eerste kwartaal van 2021 neemt het college van B&W een beslissing over het plan.

2. Onderdeel van de visie op het woonpark Vossenburcht is tevens mogelijke bebouwing van het Koningsplein. Realisatie van dit deel van de visie zal in een latere fase aan de orde komen. We kijken daarvoor ook naar de ontwikkelingen van Lokaal voor Verlof. De tender heeft één initiatief opgeleverd.

Het gaat om initiatiefnemers die een Foodcenter op basis van vertical farming willen ontwikkelen waarin eiwitproductie samen gaat met educatie. Wij zijn enthousiast over het plan. De initiatiefnemers zijn hun plan aan het verfijnen.

3. De herbestemming van de kerk ligt op dit moment stil. De locatieraad van de kerk is begin dit jaar gestart met een haalbaarheidsstudie die door Stichting Boei wordt uitgevoerd. Echter op dit moment is er geen locatieraad meer in Lieveld. Het kerkbestuur van de Paulus Parochie heeft aangegeven te wachten op initiatieven vanuit de samenleving. Als dit uitblijft, gaan ze over tot verkoop.

4. Op dit moment hebben zich geen nieuwe inbreidingslocaties aangevend aan de Bakkerstraat.

5. Aan de rand van het dorp ligt aan de Kloezedijk een agrarisch bouwperceel. De perceelhouder is van plan een vijftal huurwoningen voor starters en senioren te creëren. Het plan is inmiddels ingediend en het college heeft ingestemd met het principeverzoek. De initiatiefnemer zal de komende periode de laatste vooronderzoeken uitvoeren om vervolgens volgend jaar de bestemming te kunnen wijzigen en te starten met bouw.



Strategie

1. Onderzoek vrijkomende inbreidingslocaties aan/bij Winterswijkseweg (1 jaar);
2. Onderzoek herbestemming van de kerk (2-4 jaar);
3. Onderzoek ontwikkeling kansrijke landschappelijke woondroebels (1 jaar);
4. Mocht optie 1 & 3 niet kansrijk zijn, dan herontwikkelen van 1 van de 3 landschappelijke woonlocaties aan de rand van Vragender.



Status

1. Toen we nog met de woonvisie bezig waren, kwam een potentiële inbreidingslocatie vrij aan de Winterswijkseweg, namelijk de voormalige horecavoorziening Fox. Wij hebben destijds meerdere gesprekken gevoerd over woningbouw op deze plek. De locatie is inmiddels verkocht aan derden. De huidige eigenaren hebben aangegeven open te staan voor mogelijke planvorming voor de toekomst. Echter is er op dit moment geen sprake van een concreet plan.
2. De Ludgerparochie heeft het dorp gevraagd initiatieven in te dienen voor toekomstige invulling van de kerk. Dat heeft tot diverse initiatieven geleid. Eén daarvan is een particulier initiatief dat wooneenheden voor starters en ouderen in de kerk wil realiseren. Het parochiebestuur heeft besloten de kerk te gunnen aan deze initiatiefnemers. Het betreft een plan met 9 wooneenheden met een mix van koop- en huurwoningen. Wij vinden het een kansrijk initiatief en hebben dan ook principe medewerking verleend. Op dit moment zijn de initiatiefnemers het plan verder aan het uitwerken. De Ludgerparochie heeft tevens de pastorie aan de initiatiefnemers verkocht. Voor de pastorie volgt een afzonderlijk plan. De initiatiefnemer wil hier een woning in realiseren.
3. In de woonvisie gaven we aan dat we in Vragender willen experimenteren met het concept 'woondroebels'. Hiervoor waren twee locaties beoogd die gezamenlijk een woondroebel konden vormen. Een van de percelen is in het voorjaar

verkocht, waardoor de totale perceel oppervlakte voor een toekomstige woondroebel aanzienlijk is verkleind. Vlak voor de zomer hebben we moeten constateren dat het overgebleven perceel te klein is om een woondroebel op te realiseren.

4. De vraag naar woningen onder voornamelijk jongeren is groot. Dit heeft de jeugd van Vragender ons onlangs nog in een persoonlijk gesprek duidelijk gemaakt. Doordat er op dit moment, naast het plan van de kerk, geen sprake is van een ander concreet plan zijn van de zomer de onderhandelingen gestart om één van de drie WVG locaties te verwerven. Dit zijn locaties van particulieren, die het bij eventuele verkoop eerst aan de gemeente moeten aanbieden.

We zijn blij te kunnen melden dat de onderhandelingen inmiddels zijn afgerond. De gemeente is voornemens om het perceel op de hoek van de Pastoor Scheepersstraat en de Kapelweg aan te kopen. Naar verwachting beslist het college van B&W in januari over aankoop van het perceel. Na een positief besluit leggen we de aankoop vervolgens voor aan de gemeenteraad. Om de onderhandelingen te kunnen voeren zijn eerste verkavelingsplannen in concept al uitgewerkt. Deze zullen in overleg met Vragenders belang, de direct omwonenden en de jeugd van Vragender worden verfijnd. De verwachting is dat we met deze locatie in 2021 kavels kunnen uitgeven en daarmee tegemoet kunnen komen aan een grote wens van Vragender.



Strategie

1. Ontwikkeling en verkoop van het plan Boerenbond Zieuwent (1 jaar);
2. Waar mogelijk faciliteren van (vrijkomende) inbreidingslocaties / (winkel) panden aan de Dorpstraat;
3. Kansrijke dorpslint afrondingen zuidzijde Dorpstraat Zieuwent;
4. Mocht optie 2 & 3 niet kansrijk zijn, dan ontwikkeling landschappelijk wonen zoekgebied Werenfriedstraat;
5. Onderzoek kansrijke plekken tiny houses Zieuwent voor jongeren (1 jaar);
6. Maatschappelijke herbestemming pastorie Zieuwent.

Status

1. Alle kavels op het terrein van de voormalige Welkoop (drie gemeentekavels en de vijf kavels van de ontwikkelaar) zijn verkocht en de bouw voor een aantal kavels is gestart. De laatste sanering van het gebied vindt nog dit jaar plaats, waarna in week 2 de nutsbedrijven aan de slag gaan en het riool aangelegd kan worden.

2. Tot op heden is er geen sprake van potentiële woningbouwlocatie aan de Dorpstraat.

3. Tot nu spelen er geen concrete initiatieven voor dorpslint afrondingen.

4. We zijn begin 2020 in nauwe samenwerking met Zieuwents Belang gestart de haalbaarheid van woningbouw aan de Werenfriedstraat te onderzoeken. Het gaat om een groot gebied waarbinnen we passende locatie(s) zoeken voor woningbouw en waar versterking van het landschap een vereiste is. Tevens is het initiatief voor een zonnepark in deze hoek onderdeel van de haalbaarheidsstudie. Zieuwents Belang heeft diverse overleggen met de perceelhouders in de zoekzone geïnitieerd. Deze hebben positief gereageerd op de planvorming. De eerste ideeën zijn vervolgens gedeeld met de buurt, waarna ze de plannen van feedback konden voorzien. We hebben veel reactie mogen ontvangen. Op dit moment wordt een ontwikkelkader opgesteld en is de verwachting dat wij deze als

college nog in januari kunnen vaststellen. Uiteraard wordt deze vervolgens ter inzage gelegd. Ingediende plannen worden straks getoetst aan het ontwikkelkader. Het is mooi te zien dat ook voor dit woningbouwinitiatief al perceeleigenaren uit Zieuwent opgestaan zijn om te zorgen dat het een plan voor en door Zieuwent blijft.

5. In Zieuwent omarmde vorig jaar een groep jongeren het idee van tiny houses. Wij hebben meerdere malen met hen gesproken over de wensen van de jeugd. Geschikte inbreidingslocaties voor dit initiatief bleken lastig te vinden. Echter geeft de groep duidelijk aan dat het betaalbaar wonen voor starters van belang is. Deze (doel)groep betrekken we daarom actief bij de planvorming aan de Werenfriedstraat.

6. Zieuwents Belang is al een aantal jaren in overleg met een investeerder, een zorgondernemer en het parochiebestuur over mogelijke transformatie van de Pastorie naar een kleinschalig woonzorgcentrum met 24-uurs zorg. Er is een voorlopige overeenstemming bereikt voor een woon/zorg combinatie voor 12 zorgeenheden in de pastorie. Momenteel worden de plannen verder geconcretiseerd en uitgewerkt en loopt een subsidietraject bij de provincie. De omgevingsvergunning voor de verbouw van de Pastorie is inmiddels verleend. Dit is één van de vereisten voor de subsidieaanvraag van de provincie.



Strategie

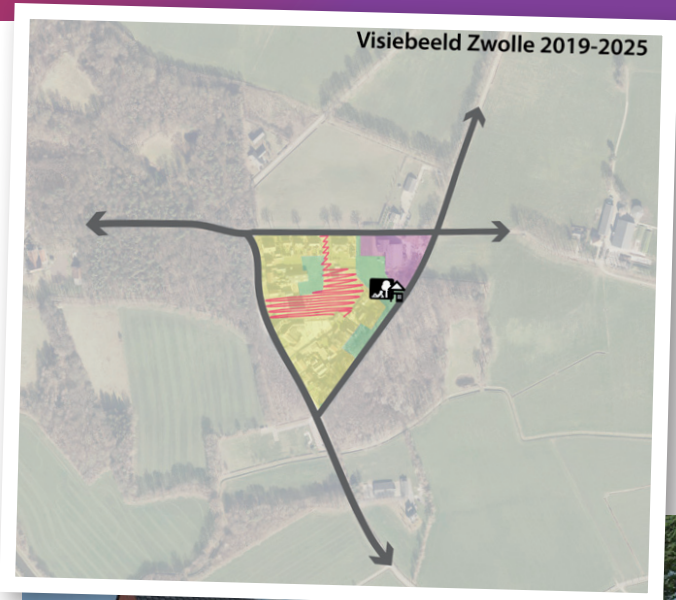
1. Functieverandering en splitsing;
2. Mogelijke ontwikkeling woondroebel Zwolle (langere termijn);
3. Invulling weiland achter plan Nieuw Wellink (langere termijn).

Status

1. Zwolle beschikt over een groot buitengebied. We zetten, waar mogelijk, in op het faciliteren van functieverandering en splitsen van boerderijen in het buitengebied.

2 en 3. Op dit moment is er geen aanleiding om op korte termijn nieuwe woningbouw initiatieven in Zwolle te onderzoeken.

Met het opgeleverde plan 'Nieuw Wellink', dat ruimte biedt aan 13 wooneenheden voor verschillende doelgroepen, is de verwachting dat we voorlopig aan de woonbehoefte voor Zwolle voldoen.



Belofte voor de toekomst

Zoals uit het rondje langs de kernen blijkt liggen er in elke kern concrete plannen voor woningbouw. Plannen die een belofte invullen tot 2025. In de herijkte Leefbaarheidsvisie kleine kernen 2.020 kijken de dorpsbelangenorganisatie al verder vooruit. Daarin zeggen ze: "Meer continuïteit in woningbouw in de kleine kernen zorgt ook voor continuïteit in de leefbaarheid." De woningbehoefte na 2025 punt is daarom een belangrijk aandachtspunt voor de kleine kernen. Een aandachtspunt dat ook door het college wordt onderkend. De goede samenwerking bij het realiseren van de huidige woonvisie vormt een mooie blauwdruk om straks ook de nodige vervolgstappen te zetten. Maar voor dit moment ligt de focus op de realisering van de plannen die nu voorzien in de eerste woonbehoefte in onze kleine kernen.

Met vragen over deze nieuwsbrief of de woonvisie kleine kernen kunt u contact opnemen met de programmamanager Marloes Kos via een mail naar kleinekernen@oostgelre.nl of via het algemene nummer 0544-393552.