



gemeente
Oost Gelre

Update uitwerking

Woonvisie kleine kernen



Beste lezer,

Als college brengen wij u via deze nieuwsbrief graag op de hoogte van de laatste ontwikkelingen ten aanzien van bouwen in de kleine kernen. Dat doen we in de wetenschap dat het bijzondere tijden zijn.

Het Coronavirus houdt ons in de greep. De bestrijding er van gaat gepaard met ingrijpende maatregelen. Die hebben grote impact op alle aspecten van onze samenleving. Natuurlijk ligt onze focus op het voorkomen van verdere besmettingen. Toch gaan ook andere ontwikkelingen door en verdienen die onze aandacht.

Immers er komt een periode waarin we het Coronavirus achter ons laten. Juist dan is het belangrijk om onze ambities weer vol overtuiging op te pakken om de leefbaarheid in onze mooie ge-

meente verder te versterken. Bouwen in de kleine kernen is zo'n belangrijke ambitie, één van onze speerpunten. Daarin is al veel werk verzet, in goede samenwerking met de dorpsbelangenorganisaties, met initiatiefnemers en met de bewoners.

Het nu volgende overzicht geeft een goed beeld van waar we op dit moment staan. Onze conclusie is dat we meters maken, er liggen plannen, er is perspectief én dit jaar gaat de schop in de grond.

College van B&W Oost Gelre



Aanleiding

15 oktober jl. heeft de gemeenteraad de ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen vastgesteld. In de ruimtelijke verkenning hebben we zones aangeduid voor mogelijke woningbouwlocaties per kern. Deze locaties zijn in goed overleg met alle belanghebbenden tot stand gekomen. Om goede keuzes te maken over welke gebieden/plekken het meest wenselijk zijn hebben we de leefbaarheidsthermometer opgesteld. Deze heeft als uitgangspunt: bouwen op plekken waar het de leefbaarheid van de kernen het meest ten goede komt. Het uitgangspunt hierbij is “van binnen

naar buiten”. Dus van bestaand stedelijk gebied naar buitengebied. Inbreiding gaat voor uitbreiding.

Stappen per kern

In de visie staat een strategie per kern. Daar zijn we samen met de dorpsbelangenorganisaties en initiatiefnemers mee aan de slag gegaan.

Onderstaand geven we de stand van zaken per kern weer. Tussen haakjes hebben we de planning voor de verkenningen vermeld.



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 woondroebels (1 jaar);
4. Onderzoek herstemming van de kerk (2 - 4 jaar).



Status

1. De eigenaren van café –en zalencentrum De Boer willen hun pand verkopen. Ze zijn op dit moment aan het onderzoeken of woningbouw op deze plek tot mogelijkheden behoort. Wij staan in nauw contact met de eigenaren. We staan positief tegenover mogelijke planvorming op het perceel. We realiseren ons dat dit het enige café in Harreveld betreft. Het dorp hecht veel waarde aan het behoud van het café vanuit leefbaarheid. Om die reden wordt ook die mogelijkheid op dit moment onderzocht door de eigenaren.

2. We hebben geen zekerheid over realisatie van particuliere inbreidingslocaties. Daarom hebben wij in het voorjaar van 2019 de wet voorkeursrecht gemeenten belegd op twee locaties: percelen aan de Bothweg en de Looweg. Bij eventuele verkoop moet het perceel dus eerst aan ons aangeboden worden. Op dit moment voeren we constructieve gesprekken over de aankoop van het perceel aan de Looweg. Als dit door gaat pakken we samen met Dorpsbelangen Harreveld de verdere planvorming op. Daar betrekken we uiteraard ook de direct omwonenden en potentiële kopers bij.

3. Twee initiatiefnemers hebben zich gemeld voor woondroebels. De haalbaarheidsstudie van nummers 1 en 2 hierboven rond we in het voorjaar af. Pas als blijkt dat één of beide initiatieven niet door gaat pakken we het concept woondroebels op.

4. Met betrekking tot de herbestemming van de kerk is er nog geen nadere informatie.





Strategie

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

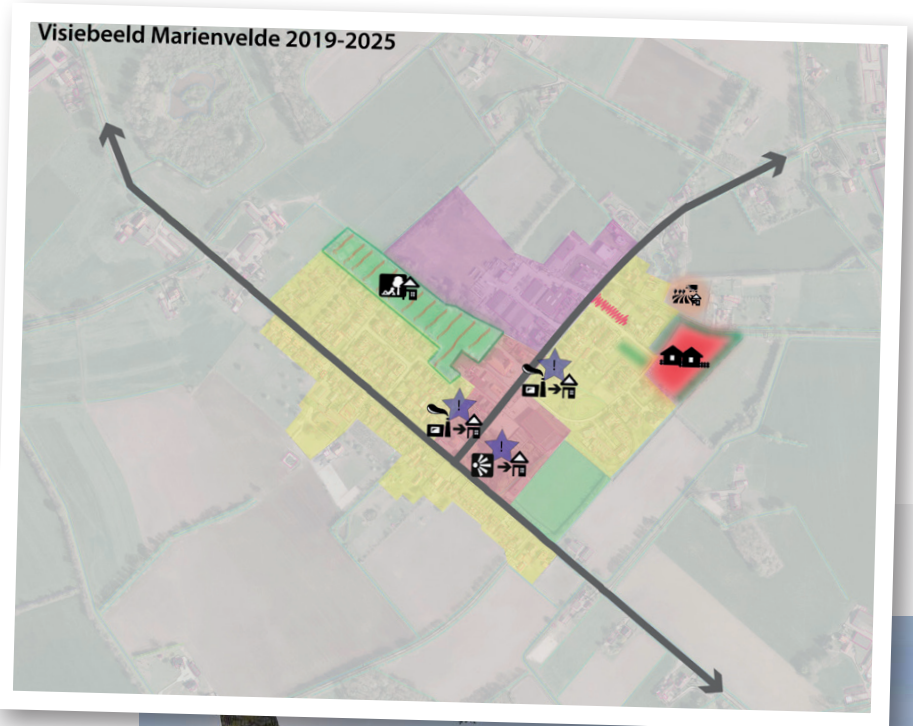
Status

1. Plan 'Breimoddefabriek' betreft een particulier initiatief, waar inmiddels de bestemmingsplan procedure voor loopt.

Er worden drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Plan Heutinck betreft tevens een particulier initiatief. De initiatiefnemer heeft het plan aan ons gepresenteerd. Wij vinden het een kansrijk plan. De initiatiefnemer onderzoekt op dit moment de financiële haalbaarheid.

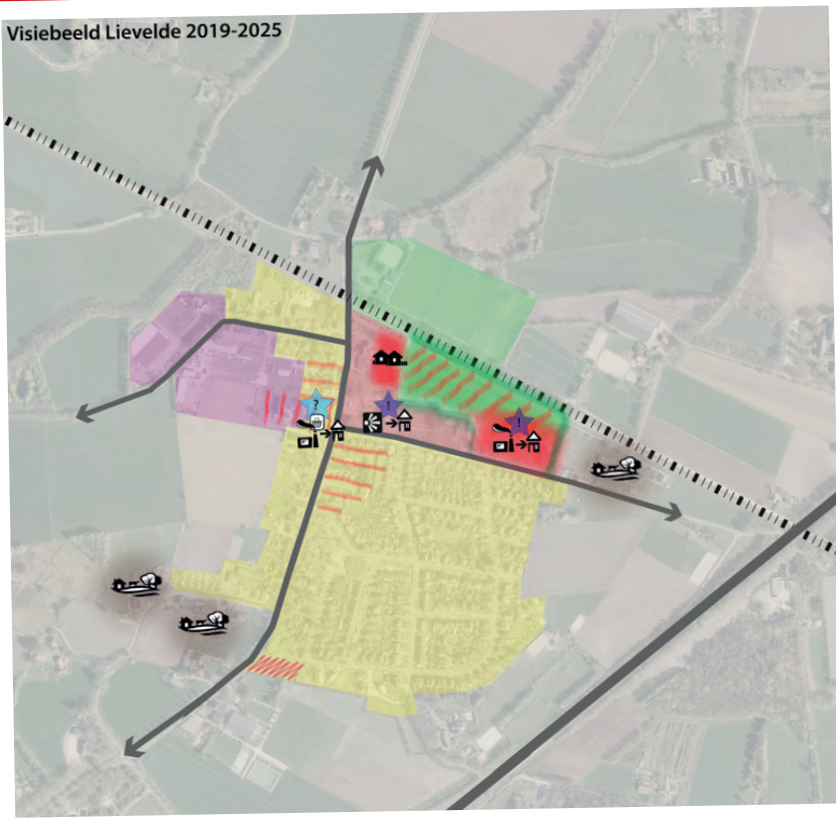
2. Het plan voor de afronding van 'De Boog' is samen met Mariënelde's belang in januari gepresenteerd aan de inwoners. Het gaat in totaal om 15 woningen, variërend van starterwoningen, seniorenwoningen, 2-kappers tot vrijstaande woningen. Het concept plan is positief ontvangen en is op een aantal punten verder aangescherpt. Voornamelijk de kavelgrootte is met het oog op betaalbaarheid opnieuw bekeken. Maar ook het aantal woningen voor starters en ouderen is nog iets verruimd. De vooronderzoeken voor het wijzigen van het bestemmingsplan zijn uitgevoerd. Op dit moment stellen we het bestemmingsplan op. Wij willen het graag vóór de zomer aan de gemeenteraad voorleggen. Lukt dat niet, dan is het nog steeds mogelijk om vooruitgiften te organiseren vóór de zomer. Hoe dan ook gaat wat ons betreft in het najaar de schop in de grond.

3. Met betrekking tot de herbesteding van de kerk is er nog geen nadere informatie.





Visiebeeld Lievelede 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 / Lieveledeweg;
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.

Bijvoorbeeld sportvoorzieningen, camperplaatsen, speelvoorzieningen én woningbouw. We hebben een eerste aanzet besproken met Lievelede Belang. Die hebben positief gereageerd. Het gaat om circa 15 koopwoningen voor voornamelijk jongeren en ouderen. Zodra het mogelijk is, organiseren we een bijeenkomst voor de inwoners, om zo van een breder publiek de reacties op de ontwikkeling te horen. Om niet teveel tijd te verliezen voeren we al de benodigde vooronderzoeken op het terrein uit. We hopen dat we hier als college zo spoedig mogelijk een besluit over kunnen nemen.

2. Onderdeel van de visie op het woonpark Vossenburcht is tevens mogelijke bebouwing van het Koningsplein.

3. De kerk start een haalbaarheidsstudie naar woningen in de kerk.

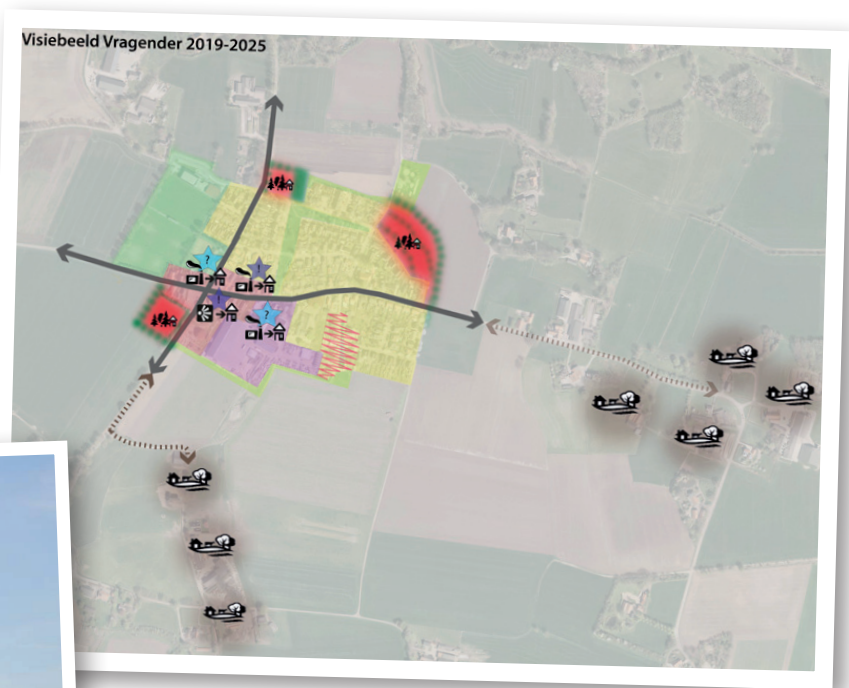
4. Op dit moment hebben zich geen inbreidingslocaties aangevend aan de Bakkerstraat. Er is een initiatief voor de Lieveledeweg ingediend. Die hebben wij voornamelijk vanwege de beperkte ontsluitingsmogelijkheden als niet kansrijk aangeduid.

5. Aan de rand van het dorp ligt aan de Kloezedijk een agrarisch bouwperceel. De perceelhouder is van plan een aantal huurwoningen voor starters en senioren te creëren. Wij hebben een externe partij ingehuurd om samen met de perceelhouder deze mogelijkheden nader te onderzoeken. We hebben de eerste ideeën inmiddels gedeeld.



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

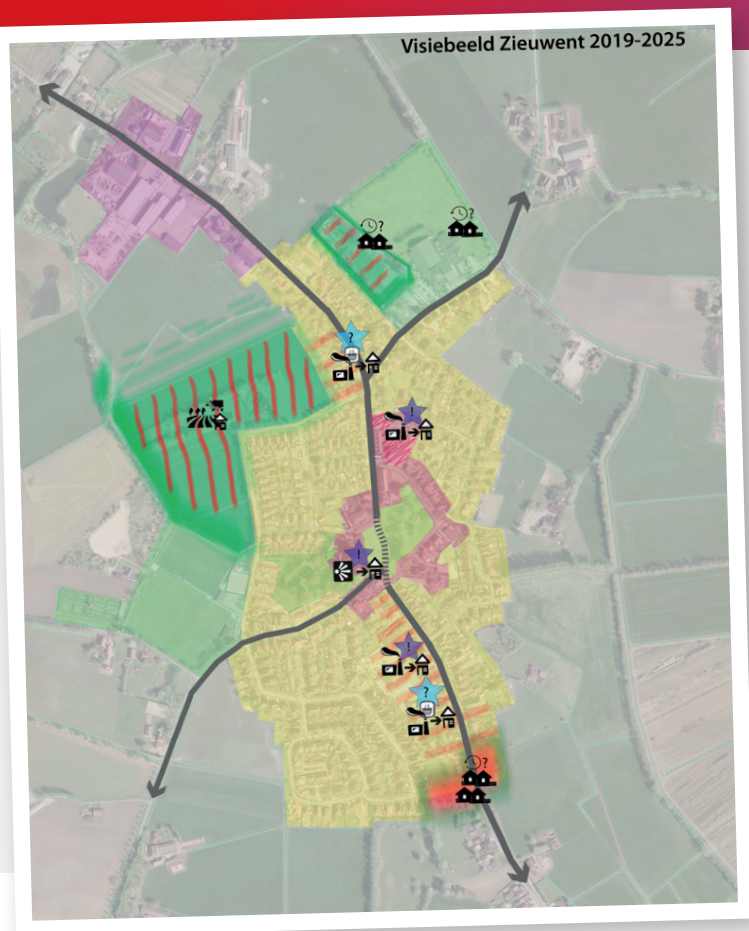
1. Toen we nog met de woonvisie bezig waren, kwam er al een inbreidingslocatie vrij aan de Winterswijkseweg. Wij hebben meerdere gesprekken gevoerd over woningbouw op deze plek. De locatie is inmiddels verkocht aan derden. Op dit moment kunnen we nog niet aangeven of deze locatie nog in aanmerking komt voor woningbouw.

2. De kerk 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 maart jl. besloten de kerk voorlopig te gunnen aan deze initiatiefnemers. Het plan is eerder in een pril stadium aan ons voorgelegd. Wij vinden het een kansrijk initiatief. Op dit moment scherpen de initiatiefnemers het plan verder aan.

3. In de woonvisie staat dat we in Vragender willen experimenteren met het concept 'woondroebels'. Van de twee initiatiefnemers is er nog één actueel. De ander heeft inmiddels zijn perceel verkocht, waardoor het totale perceel oppervlakte voor het woondroebel onderzoek aanzienlijk is verkleind. Wij hebben een extern bureau in de arm genomen om samen met de overgebleven initiatiefnemer de woningbouw mogelijkheden op het overgebleven perceel te onderzoeken. Dit is naar verwachting voor de zomer afgerond.

4. Gezien de onzekerheid van realisatie van inbreidingslocaties en/of woondroebels hebben wij in het voorjaar van 2019 de wet voorkeursrecht gemeenten belegd op drie locaties aan de rand van Vragender. Zoals de strategie aangeeft moeten we eerst de haalbaarheid van de punten 1 en 3 hierboven afronden. Pas dan komt eventueel een haalbaarheidsonderzoek naar woningbouw aan de rand van het dorp in beeld.





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. Momenteel wordt het terrein van de voormalige boerenbond asbestvrij gemaakt en gesloopt. Medio april maken we het terrein bouwrijp. Eind april dragen we de grond over aan de BondGenoten in Zieuwent. De drie gemeentekavels zijn allen in optie. Na overdracht van de grond aan de BondGenoten (initiatiefnemers), eind april, kan de bouw starten.

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

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

4. We onderzoeken in nauwe samenwerking met Zieuwents Belang de haalbaarheid van woningbouw in de aangeduide zoekzone aan de Werenfriedstraat. 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. Zodra de situatie het toe-

laat houden we de eerste schetssessies (onder leiding van een externe partij) met direct belanghebbenden. Het voorbereidende werk hiervoor is inmiddels gereed. Uiteraard worden omwonenden nauw betrokken bij de plannen.

5. In Zieuwent omarmt een groep jongeren het idee van tiny houses. Wij hebben de afgelopen maanden meerdere malen met hen gesproken over de plannen. Tot op heden lijkt er geen geschikte inbreidingslocatie voor dit initiatief te zijn. Echter, blijft het betaalbaar wonen voor starters van belang. 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 zorgonderneemster en het parochiebestuur over mogelijke transformatie van de Pastorie naar een kleinschalig woonzorgcentrum met 24-uurs zorg. Onlangs was er een voorlopige overeenstemming bereikt voor een woon/zorg combinatie voor 12 zorgeenheden in de pastorie. Ook hier blijkt de grote impact van het Coronavirus op het investeringsklimaat. Voorlopig staat het initiatief (even) on hold.



Strategie

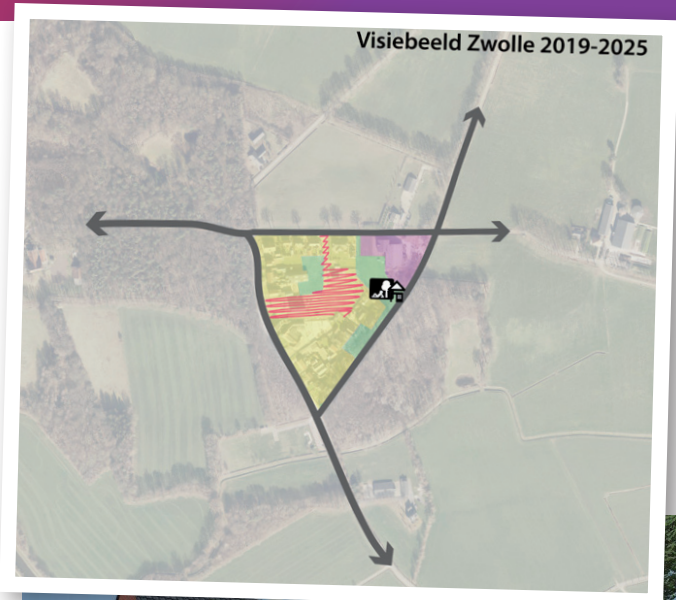
1. Functieverandering en splitsing;
2. Mogelijke ontwikkeling woondroebel Zwolle (langere termijn);
3. Invulling weiland achter plan Nieuw Wellink (langere termijn).

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

Als college willen wij onze waardering uitspreken naar iedereen die betrokken is bij de plannen voor woningbouw in de kleine kernen. De dorpsbelangenorganisaties steken hier enorm veel tijd in. Dat is niet vanzelfsprekend, immers het zijn allemaal vrijwilligers. Zij nemen als eerste de verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in hun kern. Daarnaast gaat onze waardering uit naar de bereidheid van initiatiefnemers om zich te melden en het gesprek aan te gaan over de mogelijkheden. Tenslotte willen wij ook de ambtelijke organisatie bedanken voor de grote inzet bij het uitwerken van de plannen, de ondersteuning van de dorpsbelangenorganisaties en de begeleiding van initiatiefnemers.

In de Leefbaarheidsvisie kleine kernen staat 'passende woonruimte voor iedereen' met stip op één. Het is ook een speerpunt van het college. Wij zijn blij met de vorderingen die we maken als het gaat om wonen in de kleine kernen. We lopen in de pas met onze ambitie dat dit jaar de schop in de grond gaat. En dat is een groot compliment aan iedereen die zich aan deze ambitie verbonden heeft.

College van B&W Oost Gelre