

Gemeente Bronckhorst
College van burgemeester en wethouders
Elderinkweg 2
7255 KA HENGELO (Gld.)

Geacht college,

A3 Projecten
Hanzestraat 1
7006 RH DOETINCHEM

Telefoon
0314 64 22 65

E-mail
info@a3projecten.nl

Internet
www.a3projecten.nl

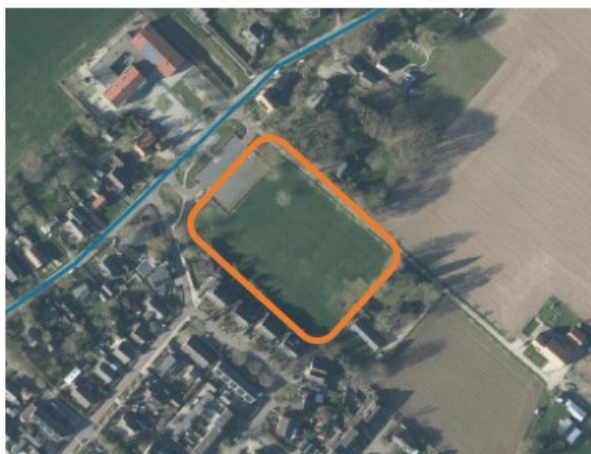
Namens mijn opdrachtgever [REDACTED] van Output Projecten B.V. dien ik hierbij een woonvisie-intake in voor een woningbouwinitiatief in de kern Drempt (hoek Kerkstraat-Laakweg, kadastraal Keppel, sectie I, nummer 2081). Met dit initiatief zetten we in op realisatie van de gemeentelijke woningbouw-ambities zoals verwoord in de Woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025' en de ruimtelijke ambities zoals verwoord in de 'Omgevingsvisie Bronckhorst 2035'. Daarbij hopen wij met de realisatie van deze woningen een passende impuls te geven aan de kern Drempt. Dit door het toevoegen van woning die zowel kwalitatief als kwantitatief zijn afgestemd op de actuele behoefte in deze kern.

Wat is de huidige situatie?

Het beoogde plangebied ligt in de kern (Voor) Drempt. Het bestaat momenteel uit een perceel agrarische grond zonder bebouwing. Het perceel wordt geheel omsloten door bestaand stedelijk gebied (waaronder bestaande woningen).

Datum
7 september 2022

Betreft
Woningbouw Voor-
Drempt
Bijlage
Vooronderzoek
verkaveling



De Dorpsraad Drempt heeft gesignaleerd dat het voor diverse doelgroepen bijna onmogelijk is om een passende woning te vinden in Drempt. Bijzondere aandacht gaat uit naar starters die graag in Drempt willen blijven. Zij hebben daarom een werkgroep in het leven geroepen om te onderzoeken welke woningbouw mogelijkheden er gecreëerd kunnen worden. Mede op basis van de positieve ervaringen bij het woningbouwproject in Achter-Drempt heeft [REDACTED]

namens de Dorpsraad Output Projecten BV benaderd. Ons is gevraagd in overleg te treden met de grondeigenaren (zie bijgevoegde toestemmingsverklaringen) en de mogelijkheden voor woningbouw te onderzoeken.

Wat is onze ambitie?

Output Projecten werkt aan woningbouw op maat. In nauwe samenwerking met dorpsbelangenorganisaties brengen wij de specifieke behoefte voor een kern of dorp in beeld. Wij praten rechtstreeks met de Dorpsraad en kandidaat-kopers zodat we de actuele concrete lokale behoefte kennen. Op basis daarvan ontwikkelen wij vervolgens het woningbouwplan dat het beste aansluit bij de vraag.

Door bijvoorbeeld te bouwen voor ouderen stimuleren we de doorstroming in een dorp en geven we terugkeerders een kans hun woondroom uit te laten komen. Door betaalbare woningen te bouwen geven we starters een kans. En in onze ervaring is het voor kleine kernen in de Achterhoek en Overijssel minstens zo belangrijk om ook vrije kavels en twee-onder-een-kappers aan te bieden voor jonge gezinnen. Op die manier stimuleren we de leefbaarheid van een kern.

De Dorpsraad Drempt heeft begin 2022 een enquête uitgevoerd met betrekking tot de woonbehoefte in de kernen Voor- en Achter-Drempt. Op basis van wat wij op dit moment weten van de lokale woningvraag en de aard en omvang van de locatie, hebben wij een eerste schetsopzet gemaakt voor de invulling van het plangebied. Wij denken op dit moment aan 19 tot 23 woningen in de volgende bouwvormen:

- Twee vrijstaande woningen;
- Acht twee-onder-een-kappers;
- Vijf tot negen rijwoningen en/of;
- Acht beneden-boven woningen.

Als we kijken naar het bieden van betaalbare woningen die geschikt zijn voor zowel starters als ouderen, overwegen wij de bouw van zogenaamde 'beneden-boven woningen'. Het exacte aantal en type woningen kan wat ons betreft op dit moment nog niet vastgelegd worden. Wij geloven in een aanpak van onderop, waarbij we de te bouwen woningen afstemmen op de gesprekken die wij voeren met kandidaat-kopers. Op die manier geven we echt invulling aan het door u gehanteerde begrip 'namen en rugnummers'.

Wij hebben er daarom voor gekozen om in deze vroege fase van het project te starten met een globale opzet voor de verkaveling. Hiermee maken we de globale toekomstige inrichting van het terrein inzichtelijk. Op basis van afstemming met de omgeving, de Dorpsraad Drempt, de kandidaat-kopers en natuurlijk de gemeente zullen wij dit in het vervolg van dit project verder uitwerken. In het vooronderzoek voor de verkaveling (zie de bijlage) zijn we van de volgende punten uitgegaan:

1. Het dorpshuis en de school vormen een prominente bouwmasse. De nieuwe wijk zoekt daar aansluiting bij door:
 - a. de nieuwe straat als zichtlijn;
 - b. aan de zijde van de Kerkstraat twee wat grotere bouwmassa's te creëren. Hierin kunnen diverse typen betaalbare woningen worden gerealiseerd. Daarbij overwegen wij voor een van de blokken een combinatie van rijwoningen, beneden-boven-woningen en wat meer

luxueuze hoekwoningen. Een en ander natuurlijk afhankelijk van de concrete vraag vanuit het dorp.

2. We kiezen voor een mix van woningtypen, afgestemd op de vraag vanuit het dorp.
3. De ontsluiting van de nieuwe wijk loopt via de bestaande aansluiting van het parkeerterrein. Er komt ook een aansluiting op de Laakweg. Onze insteek is dat die vooral gebruikt zal worden door bijvoorbeeld de vuilniswagen en indien nodig hulpdiensten. De Laakweg blijft in deze opzet dus zeer verkeersluw. Wij gaan graag het gesprek met u aan hoe dit verder geoptimaliseerd kan worden en hoe we om kunnen gaan met het bestaande parkeerterrein (aantallen plekken en ontsluiting).
4. In aansluiting met de rest van het dorp en het omliggende buitengebied kunnen wij ons goed voorstellen dat er variatie wordt aangebracht in de kleur van de dakpannen. Wij denken dat dit goed past bij het dorpse karakter van Drempt.

Wat zegt het vigerende bestemmingsplan?

Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het plan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' (2016). In dat plan heeft deze locatie de bestemming 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). Deze bestemming maakt de bouw van woningen niet bij recht mogelijk. Het bestemmingsplan bevat ook geen flexibiliteitsbepaling waarmee dit alsnog mogelijk gemaakt kan worden. Om een transformatie naar woningbouw mogelijk te maken moet gezocht worden naar een buitenplanse oplossing (rekening houdend met de aanstaande inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2023).



Wat zegt het gemeentelijke beleid?

Omgevingsvisie

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de 'Omgevingsvisie 2035; Bronckhorst twee keer zo mooi' vastgesteld. De Omgevingsvisie opent met de boodschap dat de dorpen en buurtschappen in de gemeente zich ieder op hun eigen manier ontwikkelen. Daarbij wordt genoemd dat het wensbeeld is dat er voldoende woningen zijn om in de eigen gemeenschap te blijven wonen. Volgens de Omgevingsvisie vraagt dit om een mix van woonvormen. De Omgevingsvisie zegt het volgende over het woonvraagstuk voor de dorpen:

“Jonge en oudere inwoners kunnen een passende woning vinden in hun eigen gemeenschap. Met slimme combinaties van transformeren van bestaand

vastgoed, inbreiden en het toevoegen van nieuwbouw ontstaat er in 2035 een evenwichtig, flexibel en energiezuinig woningaanbod. Dat doen we op basis van de lokale behoefte van dorpen en buurtschappen”.

Als het gaat om woningbouw, dan is het beleid gericht op het bouwen voor de specifieke behoefte van een dorp en aansluiting zoeken bij de aanwezige voorzieningen. Er is aandacht voor doorstroming en voorrang voor starters, jonge gezinnen, mensen met een kwetsbare positie en ouderen. Er is ook ruimte voor nieuwkomers die vanwege hun werk zich willen vestigen in Bronckhorst.

In de Omgevingsvisie ziet de gemeenteraad inbreidingslocaties als een kans voor transformatie naar woningbouw. Daarbij moet er aandacht zijn voor onder meer het omgaan met hemelwater bij het toevoegen van nieuwe bebouwing. Ook moet bestaand waardevol groen zoveel mogelijk worden ontzien wanneer dit van belang is voor de cultuurhistorische structuur van het dorp of buurtschap. Voor dit laatste is het gemeentelijke ‘Groenstructuurplan’ van belang. In dat Groenstructuurplan is het onderhavige plangebied niet aangewezen als waardevolle groene plek, maar (deels) als een plek voor toekomstige bebouwing.



Met ons plan voor deze inbreidingslocatie in (Voor) Drempt spelen we direct in op de doelstellingen van de gemeenteraad. De exacte invulling van de locatie (stedenbouwkundige opzet, aantal en type woningen) stemmen we af met de Dorpsraad Drempt, de gemeente en (minstens zo belangrijk) de toekomstige bewoners. Samen met de Dorpsraad Drempt gaan we de kopersgroep verder in beeld brengen voor deze locatie. Op die manier zorgen we ervoor dat de woningen zijn afgestemd op en beschikbaar zijn voor mensen die een binding hebben met (Voor) Drempt.

Woonvisie

De gemeenteraad heeft de ‘Woonvisie Bronckhorst 2019-2025’ vastgesteld. Deze woonvisie is in mei 2021 geactualiseerd. Deze woonvisie is richtinggevend voor (de beoordeling van) woningbouwinitiatieven in Bronckhorst. De woonvisie geeft aan dat er tot 2025 circa 500 woningen kunnen worden toegevoegd aan de totale woningvoorraad. Dit is daarbij geen absoluut maximum, maar een richtgetal dat op basis van monitoring en nieuwe analyses kan worden bijgesteld.

Om dat te bereiken wordt ingezet op een totale plancapaciteit van 650 nieuwe woningen (130% van de geraamde behoefte). Voor deze insteek is gekozen om

vertragingen in de planvorming of de uitval van plannen te kunnen opvangen. De vragen m.b.t. toevoegingen aan de woningvoorraad zijn vooral kwalitatief van aard. Er wordt in dat kader ook wel gesproken over een 'kwalitatieve mismatch'. Het streven is om juiste woning op de juiste plek te bouwen qua prijsklasse, energieverbruik en geschiktheid voor bepaalde doelgroepen. Voor het realiseren van nieuwe woningen (zoals in dit project aan de orde is) stelt de woonvisie de volgende voorwaarden:

- I. Aantoonbare behoefte;
- II. Doorstroming bevorderen;
- III. Impuls aan verduurzaming;
- IV. Woonconcept toevoegen voor prioritaire doelgroepen.

Prioritaire doelgroepen zijn starters, ouderen, middenhuur en mensen met een specifieke zorgbehoefte. Prioritaire segmenten zijn betaalbare koopwoningen, grondgebonden middel dure koopwoningen, sociale huur, middenhuur en zorgwoningen. De gemeente ziet voor zichzelf vooral een rol om initiatieven van onderop te faciliteren maar deze waar nodig ook zelf aan te jagen.

Bij de actualisatie van de woonvisie heeft de gemeenteraad aangegeven de woningbouw te willen aanjagen en versnellen. De focus ligt daarbij nog steeds op het realiseren van woningen voor de prioritaire doelgroepen, maar er is ook aandacht voor doorstromers. De raad wil een ruimhartig en realistisch beleid voeren zodat marktpartijen de beleidsambities kunnen uitvoeren. Inbreidingslocaties hebben de voorkeur, maar ook bouwen aan de randen van kernen behoort tot de mogelijkheden.

Bij dit initiatief zoeken we een directe aansluiting bij de beleidsdoelen uit de woonvisie. We zetten in op het realiseren van woningen die aansluiten bij de concrete behoeften uit Drempt zelf. We doen dit door direct te schakelen met de Dorpsraad Drempt en de kandidaat-kopers. Dat is onze manier om echt invulling te geven aan het begrip 'namen en rugnummers'.

Parkeren

Het actuele parkeerbeleid van de gemeente Bronckhorst is verwoord in de nota 'Parkeernormen Gemeente Bronckhorst: voldoende plek voor ieder voertuig'. Het gemeentelijke parkeerbeleid onderscheidt twee situaties: functieverandering en nieuwe situaties. Een functieverandering betreft de transformatie van een locatie met een bestaande parkeerbehoefte. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het omzetten van een winkelpand naar woningbouw. Een nieuwe ontwikkeling betreft het realiseren van een functie die leidt tot een parkeerbehoefte op een plek waar nog geen bestaande parkeerbehoefte is.

In het parkeerbeleid zijn normen opgenomen om de parkeerbehoefte en daarmee het aantal te realiseren parkeerplekken te kunnen bepalen. Bij dit initiatief gaat het om een nieuwe ontwikkeling in de zin van het parkeerbeleid. Bij woningbouw gaat het parkeerbeleid uit van voldoende beschikbare ruimte op eigen terrein dan wel openbaar parkeren op loopafstand. Het aantal benodigde parkeerplekken is daarbij afhankelijk van het type woning. Daarbij is het toepassen van parkeernormen geen exacte wetenschap. De normen moeten volgens het parkeerbeleid naar redelijkheid worden toegepast en waar nodig kan beargumenteert maatwerk worden geleverd.

Voor dit initiatief moet nog een stedenbouwkundige opzet uitgewerkt worden. De nog te kiezen parkeeroplossing(en) zullen daarbij zeker onderwerp van gesprek zijn. Dat gesprek voeren wij graag met u. Het is onze ervaring dat de gemeentelijke welstandscommissie ook graag bij dat gesprek betrokken wil worden. Wij hebben gemerkt dat de doelen van de welstandscommissie en die van het gemeentelijke beleid niet altijd overeenkomen. Dit werken we graag vroegtijdig samen met u uit in de volgende stap van dit project. Op basis van onze eerste verkenning van de locatie zien wij ruim voldoende mogelijkheden om het parkeren voor de nieuwe woningen te realiseren met aandacht voor de beeldkwaliteit.

Welke omgevingskenmerken zijn van belang?

Wij hebben een eerste verkenning uitgevoerd naar een aantal kenmerken van het plangebied en de directe omgeving. Dit om te kunnen bepalen of er aandachtspunten zijn waar vroegtijdig rekening mee gehouden moet worden. Dit is uiteraard geen uitputtend onderzoek. In het kader van de planologische procedure die nodig is om dit woningbouwplan te kunnen uitvoeren zullen wij de benodigde onderzoeken uitvoeren c.q. laten uitvoeren.

Geluid

In de omgeving van het plangebied zijn drie potentieel relevante geluidsbronnen. De eerste is het verkeer op de Kerkstraat. Gezien de toegestane maximumsnelheid van 30 km/u en de aard van deze weg, verwachten wij niet dat er sprake zal zijn van een ontoelaatbare geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen. Wat de geluidsbelasting is, zal in beeld gebracht gaan worden aan de hand van een akoestisch onderzoek.

De tweede potentieel relevante bron is het dorps huis. Deze heeft de bestemming Maatschappelijk met de functieaanduiding 'horeca'. Dit betekent dat hier *"het bereiden en verstrekken van ter plaatse danwel elders te nuttigen voedsel en dranken en het exploiteren van een zaalaccommodatie"* is toegelaten. Als we kijken naar de functie horeca, dan geldt daarvoor een richtafstand van 10 meter ten opzicht van bijvoorbeeld woningen (VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'). Aan deze richtafstand wordt ruimschoots voldaan (de afstand tot het plangebied bedraagt circa 90 meter).

De derde geluidsbron valt ook binnen de voornoemde maatschappelijke bestemming en betreft een basisschool. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Ook hier bedraagt de afstand tussen het bouwvlak waarbinnen de school moet staan en het plangebied circa 90 meter zodat ook hier ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan.

Geur

Het meest dichtbij gelegen agrarische bouwvlak ligt op circa 100 meter van het plangebied (Laakweg 3). Op dat bouwvlak mag op grond van het geldende bestemmingsplan een intensieve veehouderij gevestigd zijn. Voor intensieve veehouderijen gelden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij geen vaste afstanden voor intensieve veehouderijen. Om de geurbelasting te bepalen wordt een berekening uitgevoerd met het programma V-stacks.

Echter, in dit geval is geen intensieve veehouderij meer gevestigd op dit agrarische bouwvlak. Uit de I-GO viewer (www.igoview.nl, een online databank van de Gelderse Omgevingsdiensten) blijkt dat er geen dieren meer gehouden worden op dit agrarische bouwvlak. Het is ook zeer onwaarschijnlijk dat hier een intensieve veehouderij nieuw gevestigd zal worden. Daar komt bij dat de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden voor dat agrarische bouwvlak bepaald worden door bestaande woningen die dichterbij staan dan de nieuwe woningen in het nu te ontwikkelen plangebied.

Archeologie

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Dit betekent kort gezegd dat bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Dit onderzoek zullen wij uiteraard vroegtijdig initiëren in overleg met de (regio)archeoloog.

Overige aandachtspunten

Ieder plan moet voldoen aan het uitgangspunt van een 'goede ruimtelijke ordening'. Veel voorkomende onderzoeken zijn een Aerialis-calculatie (stikstof) en een quickscan voor flora en fauna. Na afronding van deze intakefase zullen wij verder in beeld (laten) brengen welke gegevens en onderzoeken nodig zijn om dat aspect te onderbouwen.

Samenvattend

Wij zijn van mening dat dit woningbouwplan past binnen het gemeentelijke beleid, zowel qua ruimtelijke ordening als qua woningbouw. Een aantal aspecten voor de goede ruimtelijke ordening komen ook nog nader aan de orde in de opvolgende planologische procedure. In deze intake-fase kan hier nog geen definitief uitsluitend over worden gegeven. Maar, op basis van de bovenstaande onderbouwing en toetsing, voorzien wij op voorhand echter geen strijdigheid met uw beleid of de goede ruimtelijke ordening.

Tot slot

Het ontwikkelen en bouwen van woningen is uitdagend. Zeker gezien de huidige omstandigheden met een stijgende rente en hoge grondstofprijzen. Wij zijn ons er terdege van bewust dat u als gemeente ook uw eigen uitdagingen heeft. In de contacten die wij hebben met uw organisatie geeft u aan dat er een disbalans is tussen het aantal aanvragen dat u ontvangt en de ambtelijke capaciteit die u daarvoor in kunt zetten. Wij willen u daar graag bij ondersteunen. Dit door van onze kant de juiste deskundigheid op het juiste moment in te zetten. De inzet van ambtelijke uren kan daardoor zeer beperkt blijven.

Het is echter wel van groot belang dat uw inzet op het juiste moment beschikbaar is. Niet alleen voor dit project, maar zeker ook voor het halen van uw eigen (woningbouw)ambities. Wij stellen dan ook voor om zo snel mogelijk een integrale sessie te beleggen om de kaders voor dit project scherp te krijgen. Gezien de aard en omvang van de locatie zullen dat met name de stedenbouwkundige kaders zijn. Wij zijn ervan overtuigd dat we op die manier op de meest efficiënte manier het beste resultaat kunnen bereiken voor (Voor) Drempt.

We vragen u dan ook om medewerking te verlenen aan dit woningbouwplan. Wij zien uit naar een prettige en constructieve samenwerking met uw college, uw

ambtenaren en de belanghebbenden in Drempt. Dit verzoek is daarvoor onze aftrap.

Met vriendelijke groet,
Namens mijn opdrachtgever Output Projecten BV,



Planoloog
A3 projecten

Bijlage I Vooronderzoek verkaveling september 2022

Bijlage II Toestemmingsverklaringen