



gemeente

Oost Gelre

Passende woonruimte voor iedereen

Wonen kleine kernen





Beste lezer,

De kop van deze nieuwsbrief is ook onze gezamenlijke ambitie vanuit de Leefbaarheidsvisie kleine kernen nieuwsbrief 2020. Een belangrijk speerpunt voor het college van B&W om te zorgen dat er voldoende woningen in de kleine kernen worden gerealiseerd. Voldoende huisvesting voor alle leeftijdscategorieën is noodzakelijk om het inwonertal en de bevolkingssamenstelling in iedere kern in balans en leefbaar te houden.

In deze nieuwsbrief leest u waar we staan met de realisatie van de woningbouwplannen. Het gaat hard. Het aantal woningen dat werd gepland tot 2025 gaan we naar verwachting in 2022 al bereiken! We zijn trots op het perspectief dat we hiermee bieden aan inwoners van alle leeftijden in de kernen.

“Maar daarmee zijn we er natuurlijk niet”, zegt wethouder wonen Bart Porskamp. Wonen blijft een speerpunt voor alle kernen. We gaan niet stilzitten, maar blijven kijken naar mogelijkheden voor het realiseren van woningen. Ook flexibele woonvormen komen in beeld in de toekomst.”

Wethouder kleine kernen Jos Hoenderboom: “Mensen willen graag in hun kern blijven wonen en ook het liefst zo lang mogelijk zelfstandig. Daarnaast zie je ook een toenemende woonbehoefte bij jongeren. Zij hebben een sterke sociale band met hun kern. In samenwerking met de dorpsbelangenorganisaties en de dorpen zelf proberen we steeds in te spelen op deze wensen.”

Tegemoetkoming starters

Gemeente Oost Gelre heeft verschillende mogelijkheden voor starters. De woningnood in Oost Gelre is het grootst onder inwoners tot 35 jaar. Hieronder vallen starters die vaak niet kunnen meebewegen in de huidige markt omdat er op woningen flink wordt overboden. Om starters tegemoet te komen is er een Starterslening. Deze lening overbruggt het verschil tussen de aankoopkosten en het bedrag dat een starter maximaal kan lenen. Het toepassingsbereik van de lening is een woning met een aankoopbedrag niet hoger dan € 250.000,-. Daarnaast kunnen starters 10% korting krijgen op de prijs van kavels met een maximale oppervlakte van 200m². Met deze maatregelen hopen we starters betere kansen te geven op de woningmarkt.

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. Daarin 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.



Status

1. Op de locatie van zalencentrum De Boer wordt het plan 'Erve de Boer' gerealiseerd. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de raad. Daarmee is het mogelijk gemaakt 8 woningen te realiseren. Het plan is volledig door en voor Harreveld zelf ontwikkeld. Een mooi initiatief dat straks ruimte biedt aan voornamelijk starters uit Harreveld zelf. De verwachting is dat in het eerste kwartaal van 2022 de omgevingsvergunning wordt aangevraagd om vervolgens te starten met de bouw. Het doel is eind 2022 de woningen op te leveren. Ook lijkt het er op dat het café behouden kan blijven. Er is een enthousiaste jonge inwoner opgestaan die het café wil voortzetten. Dit is mogelijk omdat een aantal ondernemers uit Harreveld initiatief hebben genomen om gezamenlijk de koop van het café te financieren. Een mooi voorbeeld hoe het dorp zelf de leefbaarheid van het dorp onder handen neemt

2. In het voorjaar van 2020 is de locatie 'Looweg' door de gemeente aangekocht. Nadat de plannen voor woningbouw met direct omwonenden zijn aangescherpt, is het stedenbouwkundig plan voorgelegd aan het dorp. Het bestemmingsplan is vervolgens aan de gemeenteraad gestuurd en deze stemde in juni 2021 in met de planvorming.

De planvorming voorziet in een mix van starterswoningen, senioren woningen en een vrijstaande woning. Direct na de bestuurlijke besluitvorming startte de uitgifte van de 12 kavels. Alle kavels zijn vergeven, alle kopers blijken hun roots te hebben in Harreveld. Het terrein is inmiddels bouwrijp gemaakt en de eerste schetsplannen zijn al bij ons ingediend. We verwachten dan ook dat in 2022 de eerste woningen gebouwd gaan worden.

3. Tijdens het opstellen van de woonvisie hebben twee initiatiefnemers zich gemeld voor het concept woondroebels. De haalbaarheidsstudie van nummers 1 en 2 moest afgerond zijn voordat de optie woondroebels nader onderzocht kon worden. De vraag naar woningen voor voornamelijk de jeugd van Harreveld blijft groot. Nu er twee woningbouw initiatieven gerealiseerd worden binnen de kern van Harreveld, onderzoeken we zeker in de toekomst 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.



Plan 'erve De Boer'



Plan 'Erve 't Loo'



Status

1. Plan 'Breimoddefabriek' betrof een particulier initiatief, waar in 2021 drie levensloopbestendige woningen zijn gerealiseerd. Het voormalige café Heutinck krijgt tevens een metamorfose. Het gaat om de verbouw van het café in 6 appartementen aan de Waalderweg en 2 woningen (twee-onder-1-kap) aan de Witte Rieteweg. In totaal goed voor 8 woningen.

2. In het voorjaar van 2020 zijn de eerste schetsen van het plan 'Hof aan de boog' aan Mariënelde gepresenteerd. Het gaat om een plan variërend van starterwoningen, seniorenwoningen, 2-kappers tot vrijstaande woningen. In augustus 2020 zijn de kavels in de vooruitgifte gegaan en na vaststelling van het bestemmingplan zijn deze nu alle verkocht/in optie. Om het plan financieel toereikend te houden voor starters is medewerking verleend om een vierkapper nog te wijzigen naar vijfkapper. In totaal gaat het nu om 16 woningen.



Plan 'Hof aan de Boog'

Ook hier zien we dat de toekomstige bewoners allemaal hun roots hebben in Mariënelde. Het bouwrijp maken is direct na de bestuurlijke besluitvorming gestart. Afgelopen periode hebben we mooie ontwerpen onze kant op zien komen en de eerste woningen zijn in aanbouw.

3. Het Gelders Genootschap is gestart met een haalbaarheids-onderzoek om te kijken naar potentiële kansrijke functies voor de kerk in Mariënelde.





Schets woningen 'Park Vossenburcht'



Plan 'Kloezedijk 5'



Schets tiny houses in 'Park Vossenburcht'

Status

1. Woonpark Vossenburcht (voormalig Vion terrein) is in ons bezit. We willen dit (tijdelijke) park transformeren naar een aantrekkelijk park dat ruimte biedt aan verschillende functies zoals sportvoorzieningen, speelvoorzieningen én woningbouw. Het plan is zoveel mogelijk aangepast aan de lokale woonwensen. Nadat alle vooronderzoeken uitgevoerd waren, konden we in december 2021 dan eindelijk het bestemmingsplan voorleggen aan de gemeenteraad. Het gaat om 18 woningen voor voornamelijk jongeren en ouderen. De uitgifte van de kavels is begin 2022 gestart. Het aantal inschrijvingen gaf duidelijk aan dat de nood hoog is in Lievelede. Nog dit kwartaal maken we het gebied bouwrijp, waarbij we rekening houden met de diversiteit van flora en fauna in het gebied. De aankomende maanden zullen we de eerste ontwerpen beoordelen waarna de bouw van de eerste woningen van start gaan.

Onderdeel van de planvorming zijn ook vier tiny houses, zelfvoorzienende kleine woningen. Een tiny house is een ideale basis om een bewuster en duurzamer leven te creëren. Het plan Vossenburcht dient als pilot om als gemeente meer ervaring op te doen met deze woonvorm. De bestemming hiervoor is al ingeregeld. Met Lievelede Belang zijn we in gesprek over hoe we het proces precies vormgeven. Geïnteresseerden kunnen zich op korte termijn inschrijven voor de pilot. We communiceren hier binnenkort over.

2. Onderdeel van de visie op het woonpark Vossenburcht is tevens mogelijke bebouwing van het Koningsplein. Realisatie van dit deel van de visie is voorzien in een tweede fase. Nu dat duidelijk is dat het initiatief voor Lokaal voor Verlof niet doorgaat, omdat de initiatiefnemers zich hebben teruggetrokken, is woningbouw in deze gehele hoek een reële optie. In 2022 zal de besluitvorming hierover plaatsvinden.

3. De vroegere locatieraad van de kerk is eerder gestart met een haalbaarheidsstudie die door Stichting Boei werd uitgevoerd. Echter op dit moment is er geen locatieraad meer in Lievelede. Het kerkbestuur van de Paulus Parochie heeft aangegeven open te staan voor initiatieven vanuit de samenleving zelf. Vanuit Lievelede wordt de toekomstige functie van de kerk op dit moment nader onderzocht.

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

5. Aan de rand van het dorp lag aan de Kloezedijk een agrarisch perceel. De perceelhouder heeft een plan ingediend om vijf woningen te creëren. Het bestemmingsplan om de woningen te kunnen realiseren is in 2021 akkoord bevonden door de raad. De loods op het terrein zijn al gesloopt en de verwachting is dat in 2022 de bouw van start gaat.



Plan aan de Kapelweg

Impressie herbestemming kerk



Status

1. Voormalig horecavoorziening Fox is in de woonvisie als een potentiële inbreidingslocatie aangewezen. De gemeente heeft meerdere gesprekken geïnitieerd over woningbouw op deze plek. De eigenaren hebben aangegeven open te staan voor mogelijke planvorming in de toekomst. Echter blijft planvorming tot op heden uit.

2. De Ludgerparochie heeft in een eerder stadium het dorp gevraagd initiatieven in te dienen voor toekomstige invulling van de kerk. Eén daarvan was een particulier initiatief dat wooneenheden voor starters en ouderen in de kerk wil realiseren. Het parochiebestuur heeft de kerk vervolgens verkocht aan deze initiatiefnemers. Het betreft een plan voor 9 wooneenheden met een mix van koop- en huurwoningen. Inmiddels is de bouwvergunning verleend. Door de huidige bouwkosten waren de initiatiefnemers echter genoodzaakt een pas op de plaats te maken. Het streven is om alsnog in 2022 te kunnen starten met bouw.

3. De Ludgerparochie heeft tevens de pastorie aan de initiatiefnemers verkocht. De initiatiefnemer wil hier een woning in realiseren. De procedure hiervoor loopt.

4. 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. Helaas kon het plan in die vorm geen doorgang krijgen, omdat één van de percelen

verkocht werd. De mogelijkheden voor een woondroebel wordt door één van de initiatiefnemer in een andere vorm op dit moment nader onderzocht. Op 14 december 2021 is het woondroebelbeleid vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee geven we ruimte om meer woningen te realiseren in het buitengebied. We hopen hiermee initiatiefnemers te stimuleren met plannen onze kant op te komen.

5. Doordat er naast het plan van de kerk geen sprake was van een ander concreet plan in Vragender is de gemeente 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. In juni 2021 is de gemeenteraad gevraagd akkoord te gaan met de aankoop van het perceel op de hoek van de Pastoor Scheepersstraat en de Kapelweg. De raad wilde echter eerst aanvullend archeologisch onderzoek.

Na uitvoer van het onderzoek besloot de raad in september alsnog het perceel aan te kopen. De aankoop is inmiddels afgerond en het stedenbouwkundigplan is aangescherpt met Vragenders Belang en de direct omwonenden. De vooronderzoeken zijn inmiddels afgerond en we zijn blij te kunnen melden dat deze maand het college van B&W een beslissing neemt over het bestemmingsplan en dat de verwachting is dat de raad voor de zomer nog beslist over de planvorming. Zodra de raad positief beslist, gaan we direct daarna de kavels uitgeven.



Status

1. Voordat de bouw op het terrein van de voormalige Welkoop kon starten moest het gebied nog deels gesaneerd en bouwrijp gemaakt worden. Nadat deze werkzaamheden gereed waren, is de bouw gestart. Het gaat om 8 kavels, drie gemeentekavels en vijf kavels van de ontwikkelaar. Alle woningen zijn inmiddels gebouwd of in aanbouw. Op dit moment wordt gewerkt aan het woonrijp maken van de straat.

2. Tot op heden is er geen sprake van een 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 om de haalbaarheid van woningbouw aan de Werenfriedstraat te onderzoeken. Het gaat om een groot gebied waarbinnen we passende locatie(s) zochten voor woningbouw en waar versterking van het landschap een vereiste is. Tevens is het initiatief voor een zonnepark in deze hoek onderdeel van de planvorming. Zieuwents Belang heeft diverse overleggen met de perceelhouders in de zoekzone geïnitieerd. Deze reageerde positief op de planvorming. De ideeën zijn vervolgens gedeeld met de buurt, waarna de inwoners de plannen van feedback hebben voorzien. De kaders voor de ontwikkeling is dit gebied zijn vastgesteld in een ontwikkelkader, dat in mei 2021 is vastgesteld door de raad. Op dit moment leggen de initiatiefnemers de laatste hand aan de verfijning van de woningbouwplannen, waar zoveel mogelijk aangesloten wordt bij de lokale behoefte. Zodat het een echt plan voor en door Zieuwent blijft. Het bestemmingsplan dat wonen op deze plek mogelijk moet maken zal op korte termijn worden voorgelegd aan het college van B&W, waarna het ter inzage gaat. Met als doel een besluit van de raad voor de zomer.

Het plan voor het aangrenzende zonnepark is inmiddels ingediend en zal medio 2022 in procedure worden gebracht.



Plan Werenfriedstraat

5. Wij hebben meerdere malen met de jeugd van Zieuwent gesproken over de woonwensen van deze doelgroep. Geschikte inbreidingslocaties voor een tiny house initiatief bleken lastig te vinden of het liep stuk op financiering. Voor deze doelgroep is het betaalbaar wonen van groot belang. Deze (doel)groep is daarom actief betrokken bij de planvorming aan de Werenfriedstraat. We hopen dat een deel van deze groep een plek gaat krijgen in dit lokale initiatief. Maar ook voor toekomstige ontwikkelingen sturen we als gemeente op woningen voor deze specifieke doelgroep. De eerste pilot voor tiny houses gaat in 2022 van start in de gemeente. Daarmee doen we ervaring op, zodat we hopelijk ook mogelijkheden creëren voor Zieuwent in de toekomst.



Plan Woonzorg
Zieuwent in
de pastorie

Impressie entree

6. Woonzorg Zieuwent is bijna klaar voor opening. Deze kleinschalige woonzorglocatie, in de voormalige pastorie van het dorp, biedt passende zorg als thuis wonen niet meer kan. Een prachtige én vertrouwde plek. Het monumentale pand uit 1899 is het afgelopen jaar geheel verbouwd en verduurzaamd tot een comfortabel zorghuis. De voormalige pastorie bestaat uit dertien appartementen, waarvan drie voor echtparen.



Status

1. Zwolle beschikt over een groot buitengebied. Doordat het beleid voor functieverandering en splitsen van boerderijen verruimd is eind 2021 komen we tegemoet aan de wens om deze vorm meer te faciliteren. Ook het eerder genoemde woondroebel beleid geeft meer mogelijkheden voor woningtoevoegingen in het buitengebied.

2 en 3. Met het opgeleverde plan 'Nieuw Wellink', dat ruimte biedt aan 13 wooneenheden voor verschillende doelgroepen, is er een grote inhaalslag gemaakt voor Zwolle. In de toekomst onderzoeken we zeker of de vraag naar woningen zich uitbreidt in het dorp. In dat geval liggen er potentiële kansen met het aangrenzende gebied achter plan Nieuw Wellink.



Plan Nieuw Wellink



Woningbouw blijft speerpunt

Zoals uit het rondje langs de kernen blijkt is er veel gerealiseerd. We kunnen wel zeggen dat bijna alle uitvoerbare plannen die er lagen tot 2025 al in 2022 zijn en worden gerealiseerd! Dat maakt ons een beetje trots en tegelijkertijd worden we alweer onrustig. Want wat gaan we hierna doen?

De woningbehoefte na de realisatie van alle geplande woningen blijft een belangrijk aandachtspunt voor de kleine kernen. Een aandachtspunt waar het college weer mee aan de slag gaat. Door de goede samenwerking bij het realiseren van de huidige woonvisie gaan we met vertrouwen verder om straks ook de nodige vervolgstappen te kunnen zetten. De focus blijft liggen op de realisering van nieuwe plannen die voorzien in de woonbehoefte in onze kleine kernen voor alle leeftijdscategorieën. Daar kunt u ons op aanspreken!

Met vragen over deze nieuwsbrief of de woonvisie kleine kernen kunt u contact opnemen met programmamanager Marloes Kos via e-mail kleinekernen@oostgelre.nl of via het algemene telefoonnummer 0544 – 39 35 52.