

Beoordeling woningbouwplannen Varsselder -Veldhunten

Uit het woonwensenonderzoek van Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland (DKK) in opdracht van Vereniging Dorpsbelangen V-V blijkt een concrete behoefte aan circa 31 woningen voor de komende jaren in een uiteenlopende mix qua typen en prijsklasse. Na de digitale bijeenkomst op 16 december 2020 hebben 71 mensen aangegeven interesse in een woning in Varsselder-Veldhunten te hebben. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er doorstroming op gang kan komen wanneer het lukt om voor 28 huishoudens te bouwen. Bewoners en grondeigenaren zijn in de gelegenheid gesteld gronden voor woningbouw beschikbaar te stellen en daarop hun woningbouwplan te presenteren. Er zijn in totaal nu 6 plannen waarbij het college van B & W een principe medewerking aan heeft gegeven. De initiatiefnemers kunnen met de principemedewerking in overleg met de gemeente Oude IJsselstreek hun plan verder uitwerken en de noodzakelijke planologische procedure doorlopen

De ingediende en beoordeelde plannen zijn na tussentijdse aanpassing door aanvrager en na invulling volgens het in dit memo voorgestelde kader, goed voor 26 tot 28 woningen welke voor een deel buiten de bestaande wooncontour liggen. Voor locaties binnen de wooncontour is de gemeente Oude IJsselstreek zelfstandig bevoegd via een bestemmingsplanherziening mee te werken aan de ontwikkeling. Het aantal mogelijk te maken woningen is minder dan waaraan behoefte is en/of interesse voor bestaat.

De ontwikkeling van gronden bij de dierenweide wordt afzonderlijk van de ontwikkeling van de voorliggende locaties ter hand genomen. Het is nog niet bekend hoeveel woningen hier worden gerealiseerd, maar de capaciteit van de gronden is zo dat de geïnventariseerde behoefte kan worden behaald.

Voorwaarden op basis van de Lokale kwaliteitscriteria

Op basis van de vastgestelde lokale kwaliteitscriteria zet het college van burgemeester en wethouders van Oude IJsselstreek zich in voor het realiseren van (betaalbare) starterswoningen en levensloopbestendige woningen in onze gemeente. We hebben dit waar mogelijk als voorwaarde in de uitkomst van de beoordeling van de ingediende plannen opgenomen.

Starterswoningen

Voor starterswoningen hanteren we in het kader van de beoordeling van initiatieven of de richtprijs van €225.000,- haalbaar/reëel lijkt. We nemen dit zo nodig en mogelijk mee als voorwaarde voor een ontwikkeling op een locatie.

Levensloopbestendige woningen

Levensloopbestendige woningen zijn zo gebouwd dat bewoners er hun hele leven in kunnen blijven wonen. Deze woningen zijn nodig om tegemoet te komen aan de inzet om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Voorzieningen als bad en slaapruiimte zijn daarom op de begane grond aanwezig. We gaan uit van een al dan niet vrijstaande woningen met een goot- en bouwhoogte van 3,5- en 7,5 meter, gerealiseerd op niet te grote kavels.

Mogelijkheden voor betaalbare woningen voor de doelgroep

We hebben voor het realiseren van betaalbare woningen voor starters in de beoordeling van initiatieven de mogelijkheid van een 'kopersvereniging' en 'collectief particulier opdrachtgeverschap' benoemd.

Kopersvereniging

Het realiseren van betaalbare woningen voor starters is de belangrijkste doelstelling van de gemeente met het Woonwensenonderzoek in de Kleine Kernen Aanpak. Om de doelgroep starters uit Varsselder - Veldhunten te bedienen wordt daartoe voor één of meerdere locaties een kopersvereniging opgericht, zodat deelnemers aan het Woonwensenonderzoek en met sociale of maatschappelijke binding met Varsselder en Veldhunten in aanmerking kunnen komen voor een betaalbare woning.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject. De toekomstige bewoners richten een rechtspersoon op die hen in staat stelt om in het projectontwikkelingsproces gezamenlijk als opdrachtgever op te treden en nemen daartoe een adviseur in de arm die hen door het proces leidt. De adviseur stelt zich daarbij faciliterend op en maakt de toekomstige bewoners wegwijs. Tot en met de fase van definitief ontwerp werkt een kopersvereniging meestal namens al haar leden aan een collectief plan; één en ander binnen gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deelnemers hebben voortdurend inzicht en inspraak in de keuze van het bouwsysteem, de bouwmaterialen, het afwerkingsniveau en het kostenniveau. In de fasen daarna hebben individuele kopers de gelegenheid zelf te beslissen over de indeling en afwerking van hun eigen woning. In de principemedewerking die het college aan onderscheiden projecten geeft, zal dan ook opgenomen worden dat ontwikkeling via CPO de voorkeur heeft.

Ingediende plannen

Voor de volgende locaties in Varsselder en Veldhunten zijn plannen ingediend:

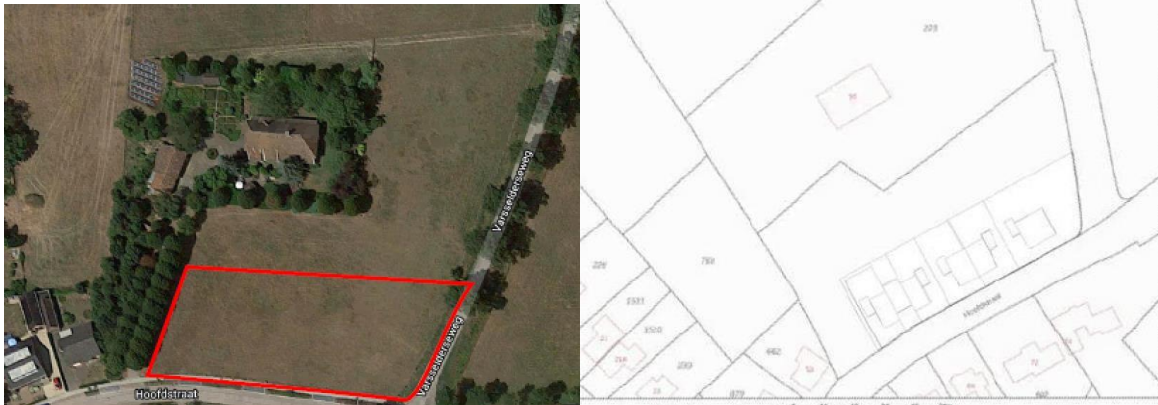
1. Hoofdstraat 55
2. Pastoor Balkstraat-Vicarisweg
3. Weverstraat flexwoning
4. Hoofdstraat 3 (Veldhunten)
5. Vicarisweg 29
6. Vicarisweg 25

Locatie	Programma	Starters	Levensloop bestendig	Overig	<i>waarvan geschakeld</i>	<i>waarvan vrijstaand</i>
Hoofdstraat 55	6	1	4	1	5	1
Pastoor Balkstraat Vicarisweg	5	3	2		5	
Weverstraat	1	1				1
Hoofdstraat 3	4	2	2		4	
Vicarisweg 29	4/5	3/4	1		3/4	1
Vicarisweg 25	6/7	4/5	2		4/5	2
Totaal	26/28	14/16	11	1	21/23	5

1. Hoofdstraat 55

Plan op hoofdlijnen

Het plan voorzagt oorspronkelijk in de toevoeging van vijf woningen op onbebouwde agrarische gronden aan de rand van Varselder. Na overleg is dit plan aangepast naar 6 woningen, onderverdeeld in drie geschakelde woningen, twee geschakelde woningen en één vrijstaande woning. De vrijstaande woning wordt mogelijk betrokken door de huidige eigenaar van de grond. De opgegeven prijsstelling is varieert van € 250.000,00 voor de hoekwoningen, € 225.000,00 voor de tussenwoning, € 350.000,00 voor de helft van dubbele semibungalow en circa € 450.000,00 / € 500.000,00 voor de vrijstaande.



Locatie en rechts het programma, 3 starters-, 2 geschakelde- en 1 vrijstaande woning

Woningbouwbeleid

De ontwikkeling sluit voor wat betreft de starterswoningen aan bij het woningbouwbeleid. Het plan kan in aangepaste vorm beperkte mate een bijdrage leveren aan het invullen van de bekendgemaakte woonwensen voor starters.

Voor de vrijstaande woning zullen aanvullende voorwaarden moeten worden gesteld voor wat betreft levensloopbestendigheid. Dit sluit aan bij het woningbouwbeleid.

Bijdrage aan woonwensen van Varselder

Het plan kan in aangepaste vorm een bijdrage leveren aan het invullen van de bekendgemaakte woonwensen voor starters en senioren.

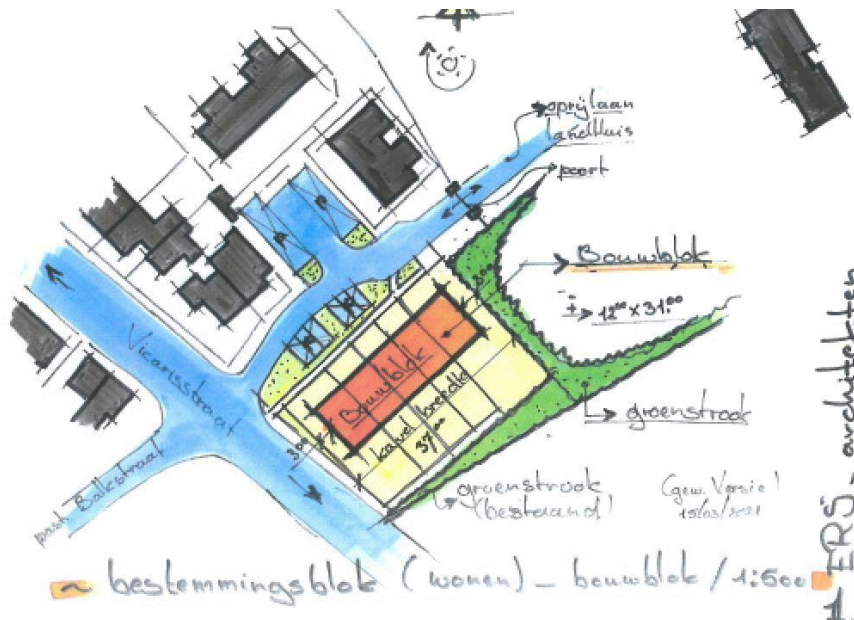
Aandachtspunten

- Ligging buiten wooncontour vraagt om bereidheid provincie en/of welke toevoeging van kwaliteit wordt gevraagd
- Achterzijde van de toekomstige erven/ verdere vergroening met struweelhagen en aanbrengen laanbeplanting
- Inpassing aan de voorzijde
- Inzetten op CPO voor o.a. betaalbaarheid van de woningen/ beschikbaarheid inwoners / binding met het dorp.

2. Pastoor Balkstraat-Vicaristweg

Plan op hoofdlijnen

Het plan wordt particulier ontwikkeld, blijft in eigen beheer en voorzigt oorspronkelijk in de ontwikkeling van 4 geschakelde huurwoningen. Naar aanleiding van de uitkomsten van de bewonersavond is dit aangepast naar 5 geschakelde (huur) woningen. Drie hiervan kennen een huurprijs onder de huurtoeslaggrens (€ 752).



Woningbouwbeleid

Voor de hoekwoningen is de huurprijs mogelijk hoger dan de norm van € 752,- die voor sociale huur geldt. Het realiseren van tenminste drie starterswoningen past volledig binnen het woningbouwbeleid.

Bijdrage aan woonwensen van Varsselder

De ontwikkeling sluit aan bij het woningbouwbeleid. Initiatiefnemer geeft aan de woningen in eigen beheer te realiseren en deze voor de verhuur aan te bieden.

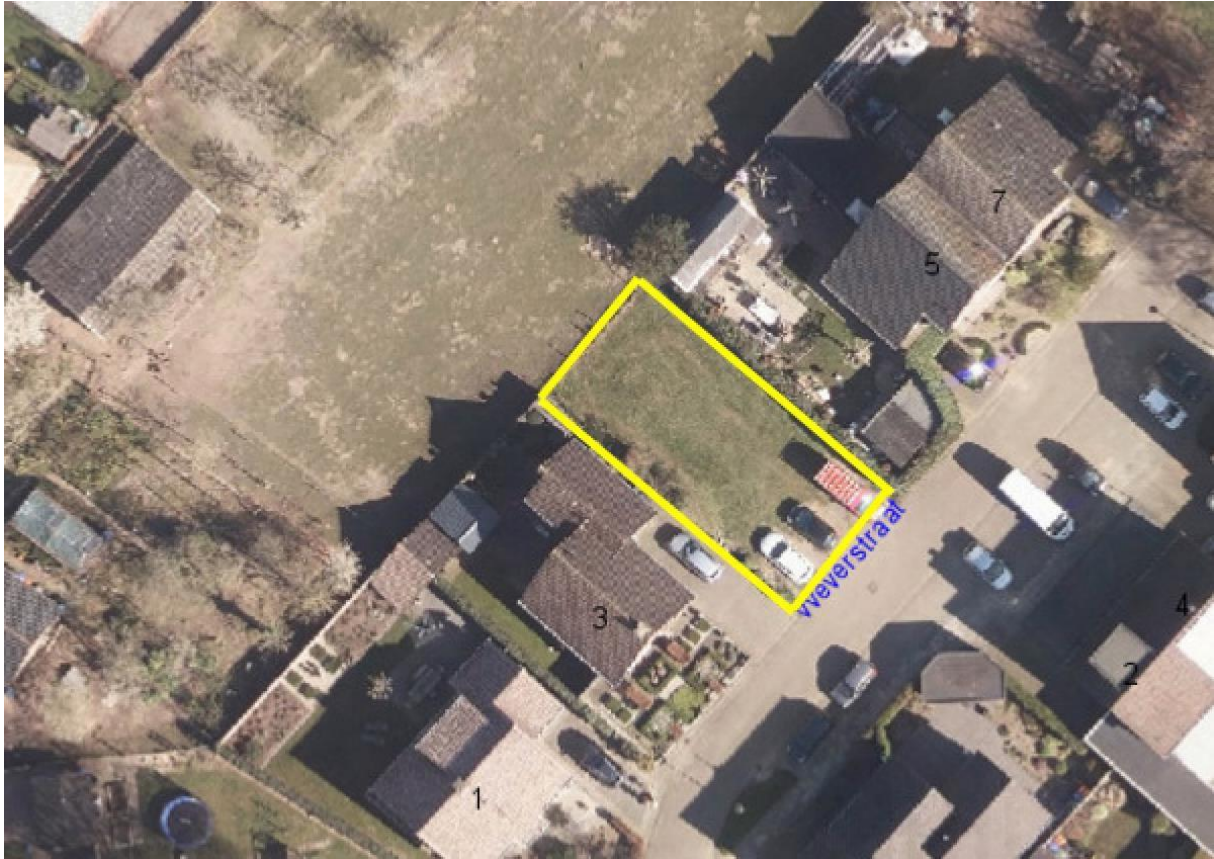
Aandachtspunten

- Toedeling woning aan de doelgroep, anterieur vastleggen, ook dat het eerst aan 'eigen volk' aangeboden moet worden
- In geval van parkeren in openbaar gebied kostenverhaal op initiatiefnemer en nadere afspraken over compensatie houtkap
- Behoud sociale huurprijzen op de lange termijn door overeenkomst opdat huurprijs niet te hoog wordt bij vrijkomen woning.

3. Flexwoning Weverstraat

Plan op hoofdlijnen

Het plan is tijdens de informatieavond op 16 december 2020 ingebracht als verzoek en mogelijkheid en voorziet in het realiseren van een flexwoning (huur) op een kavel dat in eigendom is van de gemeente Oude IJsselstreek.



Locatie Weverstraat in eigendom van de gemeente Oude-IJsselstreek

Woningbouwbeleid

De ontwikkeling van een flexwoning (al dan niet verplaatsbaar maar in ieder geval tijdelijk) in bestaand bebouwd gebied past binnen het woningbouwbeleid. Het begrip tijdelijk is hier bedoeld een wettelijk toegestane periode. Een meer korte periode mag ook. Het moet daarbij bij de aanvraag duidelijk zijn dat de bebouwde situatie is te beëindigen.

Bijdrage aan woonwensen van Varsselder

Uit het woonwensenonderzoek is behoefte naar starterswoningen gebleken. Dit plan kan daar invulling aan geven.

Aandachtspunten

- Situering bebouwing
- Parkeren
- In verband met de vastgestelde lokale kwaliteitscriteria moet de gemeenteraad instemmen met (tijdelijk) gebruik van de gronden voor een flexwoning. Hiervoor kan een tijdelijke vergunning voor maximaal 10 jaar op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden verleend. Het moet bij aanvraag duidelijk zijn dat de situatie te

beëindigen is. Wanneer de gemeenteraad bereid is de gronden in erfpacht beschikbaar te stellen, zal hiervoor een private overeenkomst moeten worden opgesteld.

Advisering

Met in achtneming van het voorgaande de gemeenteraad vragen of gronden in erfpacht beschikbaar gesteld kunnen worden voor deze ontwikkeling en daarvoor een planologische procedure voeren of Wabo-afwijking verlenen.

4. Hoofdstraat 3, Veldhunten

Plan op hoofdlijnen

De locatie is bij aanvang in 2020 in een aantal varianten gepresenteerd en dit leverde een mix van starters-, vrijstaande-, geschakelde woningen tot en met appartementen. Nu ligt voor de bouw van een blokje van vier woningen waarvan twee starters- en twee levensloopbestendig. De bestaande bedrijfswoning links op het perceel wordt hierin een vrijstaande woning. De daar omliggende bebouwing die dienst deed voor horeca wordt gesloopt. Er is een aanzet gedaan voor toegang naar en parkeren voor het achtergelegen Vijverplantenland, waarmee ontwikkelingen aldaar mogelijk worden. Partijen hebben hierover inmiddels afspraken gemaakt.



Voorgestelde inrichting Hoofdstraat 3

Het plan voldoet qua bebouwing en aantal parkeervoorzieningen en routing inmiddels aan het kader dat de gemeente Oude-IJsselstreek heeft gegeven. Beoogde goot- en nokhoogte zijn 3,5 en 7 meter. De rechterzijde van het perceel behoudt een verkeersfunctie en komt ten dienste van achterliggend Vijverplantenland.

Woningbouwbeleid

De toevoeging van starterswoningen en woningen die levensloopbestendig worden gebouwd is in overeenstemming met het woningbouwbeleid van de gemeente Oude-IJsselstreek. Daarbij wordt uitgegaan van hergebruik van bestaande gronden waarbij de toegestane bebouwde oppervlakte op de locatie afneemt. Verder is de locatie een transformatiegebied dat binnen het als zodanig te onderscheiden bebouwd gebied is gelegen. Dergelijke locaties hebben voor ontwikkeling naar wonen onze voorkeur.

Bijdrage aan woonwensen van Veldhunten

Het ingediende plan gaat uit van de toevoeging van vier woningen waarnaar vraag is.

Om de doelgroep starters uit Varsselder te bedienen wordt een kopersvereniging opgericht, zodat alleen deelnemers aan het Woonwensenonderzoek en met sociale of maatschappelijke binding met Varsselder en Veldhunten in aanmerking komen voor een betaalbare woning. Aanvullend hierop kan bij onvoldoende animo voor de vereniging worden bepaald dat woningen volgens een systeem van loting worden 'toegewezen' aan doelgroep. In de medewerking die de gemeente geeft aan de gewenste ontwikkeling wordt opgenomen dat ontwikkeling via CPO de voorkeur heeft.

Advies

Geadviseerd wordt om de gepresenteerde ontwikkeling van de vier woningen te bekrachtigen. De gecombineerde ontwikkeling van de gronden met Vijverplantenland kan in een zelfstandige planologische procedure plaatsvinden.

Aandachtspunten

- Laanbeplanting
- Provinciaal belang
- Bereidheid kopersvereniging/CPO
- Nokhoogte 3,5 meter, goothoogte 7,5 meter
- Prijsstelling starterswoningen in overeenkomst vastleggen op € 225.000,-

5. Vicarisweg 29

Plan op hoofdlijnen

Het ingediende plan voorziet in het realiseren van exclusief uit te geven kavels voor twee starterswoningen en twee levensloopbestendige woningen. De kavel is in 2013 met de bestemming 'groen' door de gemeente aan aanvrager verkocht.



Voorstel van aanvrager

Woningbouwbeleid

De ontwikkeling van starters- en levensloopbestendige woningen in bestaand bebouwd gebied past binnen het woningbouwbeleid.

De kavel is minus toegangsweg naar achtergelegen nummer 27 circa 50 meter breed en 40 meter diep. Er is hiermee voldoende ruimte voor de realisatie van een programma met drie à vier starterswoningen en één, als verzocht bijvoorbeeld door eigenaar van de gronden, te bewonen levensloopbestendige woning.

Gezien de kaveldiepte kunnen deze woningen van de weg af worden gebouwd, waarbij ruimte bestaat voor parkeren aan de achterzijde op het eigen terrein en de realisatie/behoud van laanbeplanting. Aandacht voor architectuur verdient in een vervolg aanbeveling

Bijdrage aan woonwensen van Varsselder

Uit het woonwensenonderzoek is zowel behoefte naar starterswoningen als naar levensloopbestendige woningen gebleken. Dit plan kan daar invulling aan geven.

Conclusie

Het gebied kan rekening houdend met de stedenbouwkundige overwegingen verder worden uitgewerkt, waarna een planologische procedure voor medewerking kan worden gevoerd.

Aandachtspunten

- Situering bebouwing

- Parkeren aan de achterzijde en ingepast
- Behoud/toevoegen van alle volwaardige laanbeplanting
- Architectuur verder ontwikkelen
- Kopersvereniging/CPO
- Nokhoogte 3,5 meter, goothoogte 7,5 meter
- Prijsstelling starterswoningen in overeenkomst vastleggen op € 225.000,-

Advisering

Met in achtneming van het voorgaande positief over de ontwikkeling.

6. Vicarisweg 25

Plan op hoofdlijnen

Het ingediende plan voorziet in het realiseren van zes uit te geven kavels voor vier geschakelde woningen en twee vrijstaande woningen. De 'starterswoningen' worden in de basis bescheiden gepresenteerd. De voorgestelde situering op- en de omvang van de kavel beperken de uitbreidingsmogelijkheden in de vergunningsvrije sfeer. De kavel en achterliggende terrein is eigendom van aanvrager.



Voorstel van aanvrager

Planologisch kader

Dit deel van de Vicarisweg valt onder de structuurvisie Oude IJsselstreek 2025 en kent verder geen planologische regeling. Aan de overzijde van de Vicarisweg staan al woningen. Deze liggen binnen het Kom bestemmingsplan Kleine Kernen 2004. Qua perceptie ligt deze locatie binnen de bebouwde kom en wordt deze ook als zodanig beoordeeld.

Woningbouwbeleid

De ontwikkeling van starters- en levensloopbestendige woningen in bestaand bebouwd gebied past binnen het woningbouwbeleid.

De kavel biedt meer dan voldoende ruimte voor de realisatie van het programma. Aan het feitelijk 'starterswoning zijn' van de vier geschakelde woningen in deze opzet kan worden getwijfeld. De eigendomssituatie geeft, net als bij Vicarisweg 27, mogelijkheid voor parkeren aan de achterzijde in een zogeheten 'parkeercoffer'. Bij gebruik hiervan zijn mogelijk 5 geschakelde starterswoningen te realiseren. In het programma kan binnen het gebied qua plek worden gevarieerd. Ook de architectuur van de woningen behoeft verdere uitwerking. De achterzijde moet kwalitatief goed worden afgerond.

Bijdrage aan woonwensen van Varsselder

Uit het woonwensenonderzoek is zowel behoefte naar starterswoningen als naar levensloopbestendige woningen naar voren gekomen. Dit plan kan daar invulling aan geven.

Conclusie

Het gebied kan rekening houdend met de stedenbouwkundige overwegingen verder worden uitgewerkt, waarna een planologische procedure voor medewerking kan worden gevoerd.

Aandachtspunten

- Situering bebouwing
- Parkeren aan de achterzijde en ingepast
- Behoud/toevoegen van alle volwaardige laanbeplanting
- Architectuur verder ontwikkelen
- Kopersvereniging/CPO
- Nokhoogte 3,5 meter, goothoogte 7,5 meter
- Prijsstelling starterswoningen in overeenkomst vastleggen op € 225.000,-

Advisering

Met in achtneming van het voorgaande positief over de ontwikkeling.

Dierenweide/Achter de Molen

Plan op hoofdlijnen

De gemeente Oude-IJsselstreek heeft een eerste optie tot koop van een deel van de gronden. Voor deze locatie is na beoordeling van een eerder concept een kader opgesteld voor uitgifte / verkoop van grond waarbij de doelgroep starters kan worden gefaciliteerd. Met dit kader zou ruimte bestaan voor de bouw van 7 starterswoningen. Het overgelegde plan voldoet nog niet aan dit kader.

De ontwikkeling van gronden bij de dierenweide wordt afzonderlijk van de ontwikkeling van de voorliggende locaties ter hand genomen.