



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 4 juni 2024
Kenmerk	: Z2023-2024/BenW-08879
Portefeuillehouder	: E.M. Gosselink
Onderwerp	: vervangende woningbouw Asterstraat-Korenbloemstraat in Zelhem
Speerpunt coalitie	: Mooi wonen in vitaal Bronckhorst

Kernboodschap

In de hoek Asterstraat-Korenbloemstraat in Zelhem worden 12 verouderde sociale woningen vervangen voor 11 levensloopbestendige rijwoningen.

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het vervangen van 12 verouderde sociale woningen voor 11 levensloopbestendige rijwoningen door middel van een wijziging van het omgevingsplan.

Inleiding

Wooncorporatie ProWonen heeft een plan om aan de Asterstraat-Korenbloemstraat in Zelhem 29 woningen te verduurzamen, 12 woningen te slopen en daarvoor in de plaats 11 nieuwe levensloopbestendige woningen te bouwen.

De 12 bestaande rijwoningen zijn gesitueerd in twee rijen van zes woningen die haaks ten opzichte van elkaar staan: één aan de Asterstraat en de andere aan de Korenbloemstraat. Er is gekozen voor sloop van deze woningen omdat de huidige plattegrond niet voldoet en het huidige energieverbruik hoog is. Daarnaast is het volgens ProWonen niet mogelijk om de woningen op een goede manier te verduurzamen.

De zes woningen in de rij aan de Asterstraat worden vervangen door een nieuwe rij van zes. Deze rij wordt ten opzichte van de straat een stuk naar achteren geplaatst. De vrijkomende ruimte tussen de nieuwe rij en de straat komt beschikbaar voor parkeren, groen en (eventueel) waterberging. Langs de Korenbloemstraat komt een rij van vijf woningen in ongeveer dezelfde voorgevelrooilijn als de zes bestaande woningen.

De nieuwe woningen hebben een slaap- en badkamer op de begane grond en zijn goed toe- en doorgankelijk. Daarmee voorzien ze in een behoefte van een prioritaire doelgroep.

Afstemming

Het voorstel is afgestemd met wethouder Gosselink.

Het voorstel is afgestemd met cluster Wonen en werken, cluster Buiten.

Beoogd effect

We willen toekomstbestendige woningen realiseren door sloop/nieuwbouw van bestaand bezit van ProWonen in Zelhem voor een prioritaire doelgroep. Dit verzoek past binnen het speerpunt 'Mooi wonen in vitaal Bronckhorst' uit uw coalitieakkoord.

Argumenten

1.1 Het plan past in de uitgangspunten van onze Woonvisie.

De Woonvisie 2019-2025 kent op verschillende aspecten uitgangspunten, waarvan volkshuisvesting, ruimte en duurzaamheid relevant zijn voor het onderhavige plan. Volkshuisvestelijk: de nieuwe woningen in het plan van ProWonen zijn geschikt voor ouderen die graag de stap willen maken van koop naar huur en kennen een maximale huurprijs tot de liberalisatiegrens (< € 879,66; prijspeil 2024).

Ruimtelijk: het plan voorziet in nieuwbouw na sloop op een inbreidingslocatie en sluit aan bij de bestaande identiteit, uitstraling en stedenbouwkundige structuur van het plangebied en omgeving. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. ProWonen voert een omgevingsdialog met de bewoners in en rond het plangebied. Deze gesprekken worden rond de ruimtelijke procedure verder voortgezet.

Duurzaamheid: de nieuwe woningen vervangen woningen uit de jaren '60 met een hoog energieverbruik en moeten voldoen aan de normen van Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG).

Hiermee past het plan voor sloop van 12 verouderde woningen en bouw van 11 levensloopbestendige woningen binnen onze woonvisie.

1.2 Het plan sluit aan op het project 'Bloemenbuurt Zelhem - wijk van de toekomst'.

ProWonen investeert fors in de woningen in de Dahlia-, Zonnebloem-, Zinnia-, Asterstraat en Korenbloemstraat in Zelhem door woningen te verduurzamen of te vervangen. De gemeente Bronckhorst sloot daarbij aan door deze straten op te knappen om zo de leefbaarheid en samenhang in de wijk te versterken. Daarbij zijn er bomen en groen aangeplant en is de bestrating en de riolering vervangen. En is de onduidelijke parkeersituatie door een herinrichting aanzienlijk verbeterd. Ook is er een tweede riool aangelegd voor de afvoer van hemelwater.

1.3 De woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd.

De nieuwe woningen hebben een slaap- en badkamer op de begane grond en zijn rollator- en rolstoelgeschikt. Daarmee voorzien ze in een behoefte van een prioritaire doelgroep.

1.4 ProWonen houdt rekening met de woonwensen van de bewoners van de sloophuizen.

ProWonen heeft de woonwensen in beeld gebracht van de bewoners van de 12 te slopen woningen. Wie wil graag terugkeren naar de nieuwbouw en wie wil liever definitief verhuizen naar een andere woning? Dat is nu in beeld gebracht. De bewoners van de te slopen woningen hebben voorrang op andere woningzoekenden voor deze 11 woningen.

1.5 Er komen meer openbare parkeerplaatsen rond het plangebied.

In de bestaande situatie liggen er langs de straatkant bij het plangebied zes parkeerplaatsen waarvan er aan de Asterstraat 4 plaatsmaken voor 9 insteekparkeerplaatsen plus de extra 2 langsparkeerplaatsen aan de Korenbloemstraat. Dat resulteert in 13 extra parkeerplaatsen erbij voor één woning minder ten opzichte van de bestaande situatie. Gezien de bestaande parkeerdruk in het gebied zijn die extra parkeerplaatsen geen overbodige luxe.

1.6 Participatie.

ProWonen heeft een inloopbijeenkomst gehouden voor de bewoners in en rond het plangebied. Rond de start van de ruimtelijke procedure wil ProWonen opnieuw een inloopbijeenkomst organiseren. Intussen wordt iedereen online geïnformeerd via nieuwsbrieven (<https://www.prowonen.nl/projecten>).

Kantttekeningen

1.1 Er wordt één woning minder gebouwd.

Binnen het plangebied wordt één woning minder gerealiseerd dan nu het geval is. Dit verschil wordt opgevangen door de substantiële toename van het aantal sociale woningen die in de prestatieafspraken met wooncorporaties ProWonen en Sité is voorzien.

1.5 Overname van gronden

Er ligt een ambtelijk voorstel aan ons om circa 600 m2 toekomstig openbaar gebied (groen, trottoir, parkeerplaatsen) over te nemen. Daarmee komen ook de onderhoudslasten van dit gebied op ons af.

Kosten, baten en dekking

Dit betreft een initiatief van wooncorporatie ProWonen. De legeskosten zijn gebaseerd op de legesverordening 2024 en komen voor rekening van initiatiefnemer.

Uitvoering

Initiatiefnemer zal via een brief (met overeenkomst) op de hoogte worden gebracht van uw besluit en de daaropvolgende stappen ten behoeve van de te doorlopen procedure van het omgevingsplan. De raads- en commissieleden worden via een e-mailattending op de hoogte gebracht van uw besluit.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Planboek Korenbloemstraat Zelhem
3. Verkavelingsplan