

Planonderdelen ‘Stedelijk gebied; Veegplan 2024-1’

Hieronder een beschrijving van de zelfstandige ontwikkelingen, de aanpassingen op initiatief van de gemeente en de locaties gemeentelijke sloopregeling in het landelijk gebied.

Bij de ‘Zelfstandige ontwikkelingen’ worden de volgende punten samengevat weergegeven:

- A. de planbeschrijving inclusief eventuele categorisering (A-, B- of C-plan);
- B. het (principe)besluit met de argumenten voor de principemedewerking en (eventuele) kanttekeningen;
- C. wat is er na het principeverzoek nog is gebeurd;
- D. welke woningbouwcategorieën gerealiseerd worden.

Bij de overige planonderdelen en locaties volgt er een korte planbeschrijving, motivering voor opname in dit veegplan en eventuele bijzonderheden/kanttekeningen.

Het gaat om de volgende 7 locaties:

Zelfstandige ontwikkelingen:

1. A.G. Noijweg Hoog-Keppel
2. Hof van Kettelerij 2 Vorden
3. Hummeloseweg 32 Zelhem
4. Tarwestraat ong Halle
5. Velswijkweg 46 Zelhem
6. Vordenseweg ong. Baak

Aanpassingen op initiatief van de gemeente:

1. Ludger naast huisnummer 27 Wichmond

De zelfstandige initiatieven

1. A.G. Noijweg Hoog-Keppel

A. Planbeschrijving:

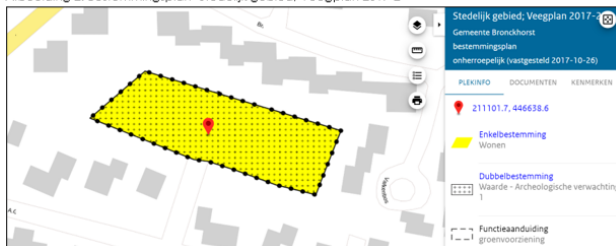
Initiatiefnemer De Bunte Vastgoed B.V. heeft het voornemen de locatie van de voormalige gemeentewerf aan de A.G. Noijweg in Hoog-Keppel te ontwikkelen. Het initiatief voorziet in de realisatie van zes nieuwbouwwoningen met bijbehorende parkeerplaats en speelplaats. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd.



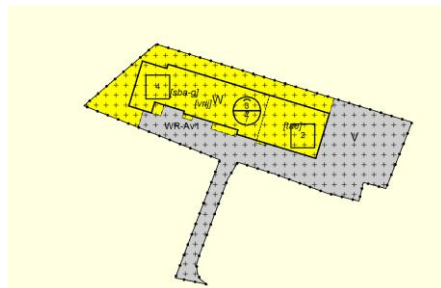
Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de A.G. Noijweg in Hoog-Keppel in de gemeente Bronckhorst. Ten zuiden van het plangebied ligt de Brinkenhorst. Kadastraal is het plangebied bekend als de gemeente Keppel, sectie C, 1894.

Afbeelding 2: Bestemmingsplan 'Stedelijk gebied; Veeplan 2017-2'



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Wonen (zonder bouwvlak)	Wonen (met bouwvlak)
Functieaanduiding 'groenvoorziening'	Verkeer
Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1'
	Specifieke aanduiding 'geschakeld' met aanduiding 'twee-aaneen' of 'vrijstaand'

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 20 juni 2023 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening voor de nieuwbouw van 6 woningen op het perceel A.G. Noijweg 15 in Hoog-Keppel.

Argumenten

1.1 Dit initiatief sluit aan bij de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025' en de actualisatie daarvan.

Het initiatief ziet op inbreiding. De ontwikkeling is daarnaast ruimtelijk passend en is besproken met Welstand. Qua programma wordt voorzien in woningen voor senioren en dit sluit daarmee aan bij de doelstelling om te bouwen voor deze prioritaire doelgroep. Het plan voorziet in een behoefte.

1.2 Het initiatief is mogelijk middels een bestemmingsplanherziening.

Middels een bestemmingsplanherziening waarbij bouwvlakken worden toegevoegd kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

1.3 De gronden hebben reeds de bestemming Wonen.

De locatie heeft reeds een woonbestemming. Op de locatie is woningbouw in het verleden geschikt gevonden en planologisch mogelijk gemaakt. In het kader van de regionale krimpstrategie als gevolg van de te verwachten demografische krimp zijn de bouwvlakken vervallen.

1.4 Met de bestemmingsplanherziening krijgt de grond weer een functie.

Na het sluiten van de gemeentewerf is de locatie een braakliggend stuk grond in de bebouwde kom. Met de woningbouwontwikkeling krijgt de locatie een functie die passend is in de omgeving.

1.5 De gemeente heeft een koopovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

De gemeente heeft in de koopovereenkomst met de initiatiefnemer afgesproken om zich in te spannen het plan in procedure te brengen.

Kanttekeningen:

1.1 De bestaande open ruimte komt te vervallen.

Het perceel betreft een braakliggend stuk grond, in het kader van hittestress en klimaatadaptatie kent dit enige waarde, alhoewel het gebied niet specifiek is ingericht om klimaatadaptatief te zijn of hittestress tegen te gaan. De locatie heeft geen specifieke waarde als open plek in het dorp en is ook niet toegankelijk. De waarde van het aanwezige groen is beperkt, en aanwezige bomen blijven bovendien zoveel mogelijk behouden, dit is geborgd middels een kwalitatieve verplichting/kettingbeding in de koopovereenkomst. In het plan zullen voldoende maatregelen moeten worden getroffen om de locatie klimaatrobuust en hittestressbestendig te laten zijn.

1.2 Er wordt afgeweken van de voorwaarden in het kavelpaspoort.

Afwijkend van het locatiepaspoort is de nokhoogte van de woningen 7,1 meter in plaats van 6. Deze afwijking vergroot de gebruiksmogelijkheden van de woning en levert geen bezwaren op van ruimtelijke aard. De keuze om mee te werken aan deze nokhoogte is reeds gemaakt bij het kiezen van de partij na de biedingen. In de koopovereenkomst is verzekerd dat afspraken met omwonenden, zoals behoud van bomen, worden nagekomen.

1.3 Er wordt afgeweken van de prijs die in de bieding is aangegeven.

In de bieding (medio 2020) zijn V.O.N.-prijzen gehanteerd tussen € 345.000 en € 375.000 inclusief BTW. De beoogde verkoopprijs van de woningen is nu tussen de € 420.000 en € 450.000. Deze prijsstijging blijft binnen de CBS-index voor bouwkosten. In de periode tussen 2020 en nu is sprake van een stijging van bouwkosten van 22,8%.

C. Wat na principeverzoek nog gebeurd is

In het oostelijk deel van het plangebied kan de aanwezigheid van grafresten niet worden uitgesloten. Er wordt door de archeoloog van ODA een tweetal offertes aangevraagd met als doel om mogelijke grafresten te bergen en latere vondsten uit te kunnen sluiten.

D. Woningbouwcategorieën

6 levensloopbestendige woningen in de prijscategorie (zie kanttekening 1.3) tussen € 420.000 en € 450.000.

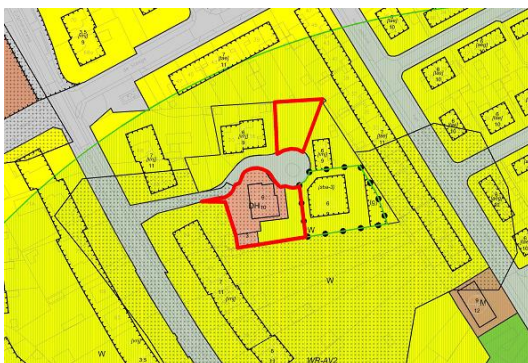
2. Hof van Kettelerij 2 Vorden

A. Planbeschrijving:

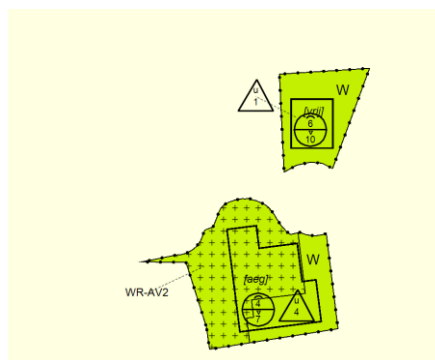
Het voorliggende plan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk op een inbreidingslocatie aan het Hof van Kettelerij in Vorden. Daarbij worden de bestaande opstallen op het perceel Hof van Kettelerij 2 deels gesloopt en deels verbouwd en aangevuld met nieuwe bebouwing voor in totaal vier woningen voor senioren. Aan de overzijde van het hof wordt een nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd op een nog braakliggend perceel. In totaal worden 5 woningen gerealiseerd en daarmee wordt de ontwikkeling van het Hof van Kettelerij afgerond.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Detailhandel en Wonen zonder bouwvlak.	Wonen met bouwvlak

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 7 februari 2023 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 4 seniorenwoningen en 1 vrijstaande woning aan de Hof van Kettelerij te Vorden door middel van een planherziening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten**1.1 Het initiatief past binnen de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025'**

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat hij woningen wil realiseren voor senioren in de prijscategorie € 260.000 tot € 290.000. De genoemde doelgroep is in de woonvisie benoemd tot het prioritaire segment.

Kanttekeningen:**1.1 De vrijstaande woning past niet binnen de woonvisie**

De vrijstaande woning past qua doelgroep en prijscategorie niet in een prioritaire doelgroep uit de woonvisie, echter is een tweekapper op dit perceel niet inpasbaar. Daarnaast is dit het laatste perceel aan deze straat wat nog bebouwd moet worden en zijn de andere woningen ook vrijstaand.

[Aanvullend op bovenstaande: De plannen passen binnen het beleid van Provincie Gelderland. En door deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt het project 'Hof van Kettelerij' afgerond en zijn alle percelen nu ingevuld.]

C. Wat na principeverzoek nog gebeurd is

Na overleg met het waterschap wordt ook nog een waterberging op beide percelen toegevoegd.

D. Woningbouwcategorieën

- 3 grondgebonden koopwoningen voor senioren (v.o.n. maximaal €355.000,--);
- 1 grondgebonden koopwoning voor senioren (v.o.n. maximaal €390.000,--);
- 1 levensloopbestendige woning (1 laag + kap).

3. Hummeloseweg 32 Zelhem

A. Planbeschrijving:

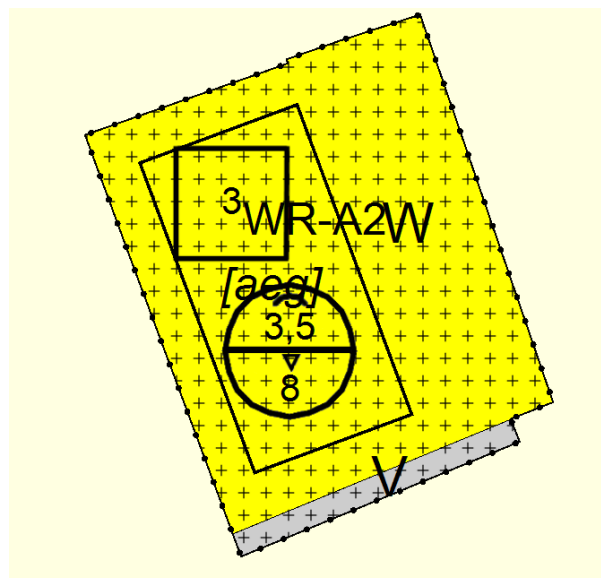
Op de locatie aan de Hummeloseweg 32 te Zelhem staat momenteel een woning met bijgebouw. De woning en het bijgebouw worden van elkaar afgesplitst. Op de kavel van het voormalige bijgebouw worden 3 aaneengesloten woningen ontwikkeld. Het bestaande bijgebouw wordt hiervoor gesloopt. De nieuwe woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
De locatie Hummeloseweg 32 betreft in de bestaande situatie een woning met bijgebouw. Kadastraal betreft het een aantal aparte percelen. Het perceel, sectie O nummers 2578, 2397 en 2396 waarop de woning met omliggende tuin is gesitueerd, valt buiten het plangebied. Het plangebied betreft het perceel sectie O nummer 2577 waarop het bijgebouw is gesitueerd. Dit bijgebouw betreft een voormalig bedrijfsgebouw.	Bedrijfsgebouw wordt gesloopt en hier komen drie levensloopbestendige woningen.
Wonen zonder bouwvlak	Wonen met bouwvlak

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 18 oktober 2022 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen, als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, door middel van een bestemmingsplanherziening, voor de nieuwbouw van drie levensloopbestendige woningen op het perceel gemeente Zelhem, sectie O, nummer 2577 (achter de Hummeloseweg 32 in Zelhem).

Argumenten

1.1. Dit initiatief sluit aan bij de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025' en de actualisatie daarvan.

De locatie ligt in stedelijk gebied. Dat betekent dat het een inbreidingslocatie is. Er wordt ingezet op een levensloopbestendig woonconcept. De woning is bedoeld voor de prioritaire doelgroep senioren en is ruimtelijk ook goed inpasbaar. De drie woningen die gerealiseerd worden zullen worden

verkocht tussen een waarde van € 280.000,- en € 325.000,-. Dit verzoek sluit aan bij de ambities op het gebied van wonen uit het coalitieakkoord 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst' 2022-2026.

1.2. Het initiatief is mogelijk middels een bestemmingsplanherziening.

Middels een bestemmingsplanherziening waarbij bouwvlakken worden toegevoegd kan de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt.

1.3. Het initiatief is ruimtelijk goed inpasbaar.

Hoewel deze locatie in de huidige situatie geen ongewenst ruimtelijk beeld oplevert zijn de nieuwe woningen goed inpasbaar in het straatbeeld. De woningen op deze plek dragen bij aan een divers bebouwingsbeeld, die gerecreëerd wordt met de nieuwbouw van de drie levensloopbestendige woningen. De woningen met zicht op de straat versterkt daarnaast de leefbaarheid in dit deel in Zelhem. Daarnaast zal het geheel landschappelijk worden ingepast. Initiatiefnemer dient een inpassingsplan op te stellen, welke deel uitmaakt van het bestemmingsplan.

1.4. Verkeer is akkoord met parkeerplekken en de parkeernorm.

Er zijn volgens verkeer geen bezwaren om in de straat Möldershöfken te parkeren. De maatvoering van de parkeerplekken moet 6,5 (liefste 7) meter zijn. Volgens de tekening wordt hier ruim aan voldaan. De parkeernorm per woning is 2,4 parkeerplekken en voor bezoekers 0,3 parkeerplekken. Er is sprake van drie woningen, dus: $3 \times 2,4 + 0,3 = 8,1$ dus in totaal 9 parkeerplekken. Op de tekening worden in totaal 12 parkeerplekken afgebeeld. Er wordt aan de parkeernorm voldaan.

Kanttekeningen:***1.1 De zaak is eerder afgewezen.***

Het plan is eerder afgewezen omdat twee woningen niet passen in het woonbeleid qua prijsklasse. Men heeft nu wel het plan aangepast naar drie woningen, maar het principeverzoek aanvraagformulier is niet aangepast, hier wordt nog steeds gesproken over twee levensloopbestendige woningen. Initiatiefnemers zijn gemaild over de vraag of het over twee of drie levensloopbestendige woningen gaat. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat het om drie levensloopbestendige woningen gaat.

C. Wat na principeverzoek nog gebeurd is

Niet van toepassing

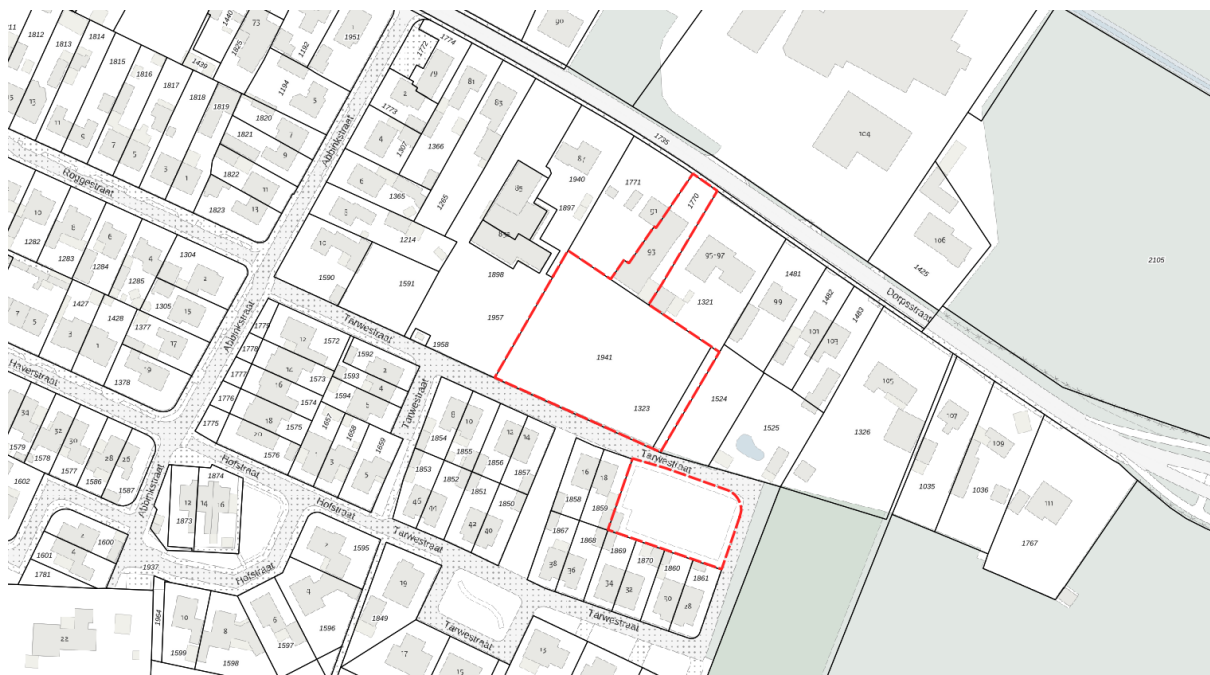
D. Woningbouwcategorieën

Drie levensloopbestendige woningen voor de doelgroep 'senioren' met een prijscategorie tussen 280.000,- en 325.000, -.

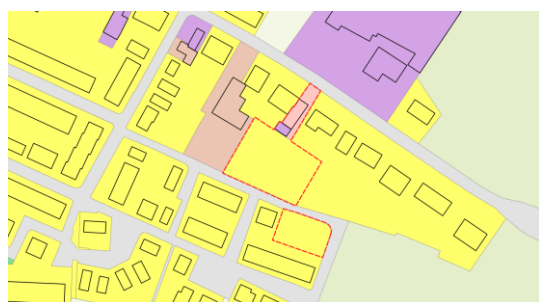
4. Tarwestraat ong Halle

A. Planbeschrijving:

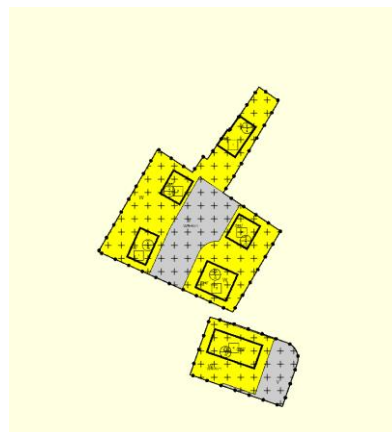
In het centrum van Halle liggen twee kavels aan de Tarwestraat braak. Het initiatief voorziet in het ontwikkelen van deze gronden ten behoeve van woningbouw. Er worden 3 seniorenwoningen (een vrijstaand en een tweekapper) en 4 starterswoningen (twee tweekappers) op het perceel aan de noordzijde van de Tarwestraat gerealiseerd. Op de tweede kavel aan de zuidzijde van de Tarwestraat komen vier starterswoningen (rijwoningen). Daarnaast krijgt het bestaande pand aan de Dorpsstraat 93 (bedrijf/detailhandel) een woonbestemming.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
De twee percelen aan de Tarwestraat (ongenummerd) bestemming 'Wonen'	Bestemming 'Wonen', met functieaanduiding bouwvlak en verkeer
Dorpsstraat 93 heeft de bestemming detailhandel (deels) en bedrijf (deels)	Bestemming wonen

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 19 september 2023 besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het realiseren van 11 woningen in Halle door middel van een bestemmingsplanherziening als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Het initiatief draagt bij aan de woningbouwopgave

Met het voorliggende initiatief worden er 11 woningen toegevoegd aan het dorp Halle. Met de gemaakte Achterhoekse woondeal zouden er tot 2030 1.000 woningen bij moeten komen in Bronckhorst. De 7 woningen, aangevuld met de 4 uit de CPO maken dat dit project bijdraagt aan deze woningbouwopgave. Daarnaast zetten we hiermee ook een stap naar de eigen ambitie van 1.700 tot 2.200 woningen.

1.2 Er wordt voldaan aan de gemeentelijke woonvisie

Voorliggend initiatief voorziet in de juiste woningen op de juiste plek voor de juiste doelgroepen. Het plan betreft namelijk 3 seniorenwoningen (één tweekappers en 1 vrijstaande) en 8 starterswoningen (twee tweekappers en 4 rijwoningen). Door het beperkte kaveloppervlak van de ontwikkelaar en de gemeentelijke parkeernorm bleef er op één van de percelen enkel ruimte over voor twee starters tweekappers. Senioren en starters zijn de prioritaire doelgroepen volgens de Woonvisie. Wat betreft de starterswoningen is het de bedoeling dat de woningen zo worden gebouwd dat ze nu en in de toekomst ook daadwerkelijk voor starters blijven zonder dat ze flink uitgebreid kunnen worden. De woningen worden verder binnen stedelijk gebied gebouwd (inbreiding ipv uitbreiding)

1.3 Het dorp wordt vitaler wat meer kansen met zich kan meebrengen

Het toevoegen van woningen en met name starterswoningen biedt mogelijkheden voor een leefbaarder en vitaler dorp. Door de realisatie van deze woningen zijn er meer opties voor doorstroming en het vestigen van starters. Het dorp kan op deze manier het aantal bewoners behouden en uitbreiden.

1.4 Er vindt inbreiding plaats in plaats van uitbreiding

De ontwikkeling vindt plaats in het hart van het dorp. Dit is een braak stuk liggend deel. Ten tijde van de vorige crisis was hier in eerste instantie ook woningbouw gepland. De terreinen aan de Tarwestraat hebben al de bestemming 'Wonen', maar missen nog een formeel bouwvlak. De omwonenden op de Tarwestraat en Dorpsstraat zijn hier ook altijd van uitgegaan dat dit te zijner tijd zou plaatsvinden. De ontwikkeling van dit deel van het dorp valt onder inbreiding gelet. Zonder dat het buitengebied wordt aangepast, wordt het dorp ontwikkeld.

Kanttakeningen:

1.1 Met het plan wordt groene grond versteend

Op dit moment is de beoogde grond een braakliggend stuk grond waar enkel gras op ligt. Gelet op de huidige klimaatproblematiek is vergroening zeer belangrijk tegen hittestress. Ook al is hier sprake van slechts een simpel veldje, het draagt wel bij aan verkoeling. Door deze grond te ontwikkelen vindt er meer verstening plaats wat hittestress in de hand werkt. Het plan wordt echter wel dusdanig ontwikkeld en ontworpen dat er rekening wordt gehouden met het klimaat. Er wordt zoveel mogelijk groen toegevoegd aan het plan. Hierbij kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan de 3-30-300 regel.

1.2 Het plan biedt mogelijkheden voor zowel lokale starters als starters uit andere gemeenten

Het eerste initiatief is gestart met het idee om (starters)woningen aan te kunnen bieden voor jongeren uit Halle. Voor deze groep geïnteresseerden zijn ook de eerste avonden georganiseerd. In de tussentijd is het project echter wijder bekend geworden waardoor ook personen buiten Halle geïnteresseerd zijn. Hierdoor kan er voorbij worden gegaan aan het oorspronkelijke idee van de initiatiefnemers. De gemeente moet het open houden voor iedereen op basis van wetgeving, maar de ontwikkelaar heeft aangegeven om de keuze te maken voor lokale jongeren en heeft dit in overleg met lokale initiatiefnemers wel als doelstelling. De gemeente heeft de inschrijfmogelijkheid voor een CPO-starterswoning via de gemeente na de informatieavond voor Halle e.o. beperkt open gehouden, deze is gesloten per 1 april 2023. Hierover is gecommuniceerd op de informatieavond, via "Contact" en de website.

1.3 Privacy en rust van direct-omwonenden kan aangetast worden

Met het plan zullen enkele omwonenden direct naast hun tuin of woning burens krijgen. Hiermee kan een stukje rust en/of privacy verloren gaan. De ontwikkelaar houdt zich wel aan de wettelijk verplichte afstanden. Hierdoor is dit verder geen weigeringsgrond.

C. Wat na principeverzoek nog gebeurd is

Niet van toepassing

D. Woningbouwcategorieën

3 seniorenwoningen (één tweekapper en 1 vrijstaande) en 8 starterswoningen (twee tweekappers en 4 rijwoningen)

5. Velswijkweg 46 Zelhem

A. Planbeschrijving:

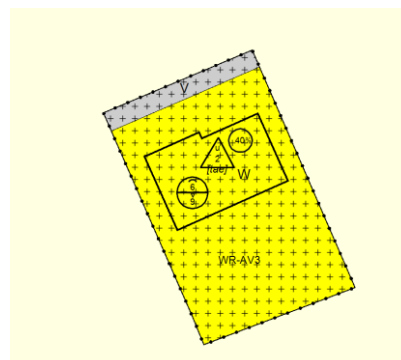
Het plangebied betreft het schoolplein dat behoorde tot basisschool De Mammoet. Vanwege de terugloop van het aantal leerlingen is de school gesloten. Het schoolgebouw is getransformeerd naar zes wooneenheden. De gemeente wil daarnaast medewerking verlenen aan de realisatie van twee woningen (twee aaneen) op het voormalige schoolplein. Voorliggend plan voorziet hierin.



Ligging plangebied



Bestaande situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Maatschappelijk (met bouwvlak)	Wonen (met bouwvlak)
Waarde – Archeologische verwachting 3	Verkeer
	Waarde – Archeologische verwachting 3

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking (Bron: cbs Verkoop voormalige school De Mammoet te Velswijk)

De voormalige basisschool de Mammoet te verkopen ten behoeve van de realisatie van 6 appartementen en 2 twee-onder-een-kapwoningen onder de voorwaarde dat uit de omgevingsdialoog (vanaf 14 december 2021) geen onoverkomelijke bezwaren komen. Het locatiepaspoort op te nemen in de verkoopvoorwaarden als kaderstelling voor een herbestemming.

Argumenten

1.1 Snelle herontwikkeling en aanbod voor diverse doelgroepen.

Dit plan maakt het mogelijk om vier verschillende wooncategorieën te bedienen binnen een kort tijdsbestek. De inzet is om de twee onder een kap te verkopen aan zelfbouwers. De beoogde doorlooptijd van deze ontwikkeling wordt ingeschat op ca. zes maanden. De beoogde herbestemming sluit aan op de woonbehoefte conform de woonvisie.

1.2 Procedureel.

De gemeente kan een kruimelprocedure niet zelf doen omdat er voor een dergelijke procedure een compleet uitgewerkt bouwplan nodig is.

1.3 Goede prijs.

Door de functionaliteit van het bestaande gebouw is deze makkelijk in te richten voor woningbouw. Hierdoor komt de residuele waarde hoger uit dan wanneer het gebouw gesloopt wordt en de locatie ontwikkeld wordt voor woningbouw.

Kanttekeningen:

1.1 Aanvraag omgevingsvergunning voor 1 juli 2022

De initiatiefnemer wil voor 1 juli 2022 een omgevingsvergunning aanvragen voor de appartementen omdat daarna de kruimelgevallenregeling niet meer kan.

1.2 Krappe deadline veegplan april 2022.

Het streven is om de kavels mee te nemen in het veegplan van april 2022. Of dit haalbaar is hangt af of de onderzoeken tijdig afgerond kunnen worden en de ruimtelijke onderbouwing tijdig gemaakt kan worden. In deze tijd is het heel druk bij de onderzoeksbureaus. Wij kunnen niet inschatten of dat lukt. De kans is reëel dat dit niet gaat lukken. Anderzijds is het belang van de initiatiefnemer is groot om deze planning te halen.

C. Wat na principeverzoek nog gebeurd is

In afwijking van het locatiepaspoort is ermee ingestemd om de rooilijn van de woning die grenst aan de voormalige school 1 meter naar achter te laten verspringen. Het plan heeft meer tijd gekost in de ontwikkeling waardoor het plan later her bestemd wordt.

D. Woningbouwcategorieën

Er zijn in het locatiepaspoort geen eisen gesteld met betrekking tot prijssegment en levensloopbestendigheid.

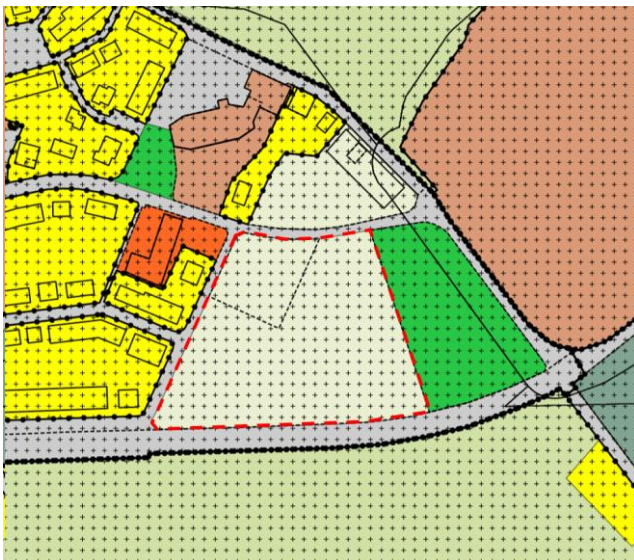
6. Vordenseweg ong. Baak

A. Planbeschrijving:

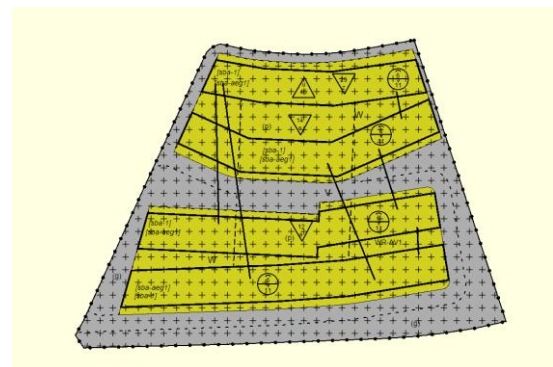
Gelegen tussen Huis Baak en de bebouwing van Baak aan de Van der Heijdenstraat ligt een agrarisch in onbruik geraakt perceel. Tot ongeveer 2015 was een deel van het perceel in gebruik als tuinderij. Een initiatiefnemer heeft zich met een woningbouwplan gewend tot de gemeente. Het voornemen is om maximaal 46 woningen te realiseren. Het perceel heeft een agrarische bestemming, voor de realisatie van het plan is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het plan sluit aan bij de ruimtelijke structuur van Baak en voorziet in een gevarieerd woonmilieu waarmee uiteenlopende doelgroepen een plek vinden in het plan. In de hoofdopzet is aangesloten bij de bebouwing aan de Vordenseweg met een ontsluiting rondom. Ook aan de noordzijde wordt het bestaande lint doorgezet. In het centrale gedeelte, waar de meeste rijwoningen zijn is in de openbare ruimte een groene invulling bedacht zodat de uitstraling dorps blijft en kwaliteit ontstaat in dit binnengebied. Door de wigvormige opzet ontstaat een ontspannen uitstraling die past bij Baak en een zichtlijn op Huis Baak. Het parkeren is opgelost in hofjes en met informeel langsparkeren.



Ligging plangebied



Bestaande bestemmingsplan



Nieuwe situatie bestemmingsplan

Was	Wordt
Agrarisch zonder bouwvlak, deels met aanduiding tuinkwekerij	Wonen (met bouwvlak), deels met aanduiding parkeerterrein
	Verkeer, deels met aanduiding groen
Waarde – Archeologische verwachting 3	Waarde – Archeologische verwachting 3

Dit planonderdeel is aangemerkt als A-plan.

B. Principebesluit plus argumenten voor medewerking:

Het college van B&W heeft op 13 februari 2023 besloten om:

1. Principemedewerking voor de realisatie van maximaal 46 woningen op een perceel gelegen aan de Vordenseweg, Wichmondseweg en Van der Heijdenstraat in Baak, door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Dit verzoek sluit aan bij de ambities op het gebied van wonen uit het coalitieakkoord 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst' 2022-2026.

Argumenten

1.1 Het initiatief sluit aan bij de Omgevingsvisie 2035: Bronckhorst twee keer zo mooi.

De ontwikkeling sluit aan bij richtinggevende uitspraken uit de omgevingsvisie:

- Door woningen toe te voegen kunnen jonge en oudere inwoners een passende woning vinden in hun eigen gemeenschap. Het programma is mede op basis van lokaal behoefteonderzoek bepaald.
- Uitbreiding aan de dorpsrand volgt het karakter van het dorp en het oorspronkelijke landschap: de ontwikkeling vindt plaats binnen de hoofdstructuur van Baak en met aandacht voor de specifieke gebiedskenmerken zoals de nabijheid van Huis Baak.
- Activiteiten en evenementen zijn belangrijk voor de gemeenschappen: de naastgelegen evenementenlocatie maakt geen onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling.
- We zorgen voor voldoende verkoeling met openbaar groen. Daarvoor hanteren we de '3-30-300 regel': 3 bomen zichtbaar vanuit elk huis, 30% bedekking met bladerdak, iedereen heeft op 300 m afstand een groene verkoelende plek: Het plan voldoet aan de 3-30-300 regel, zoals onderbouwd in de bijlage.

1.2 Het initiatief is goed in te passen in de omgeving

- Het initiatief is goed in te passen binnen de hoofdstructuur van Baak.
- Het plan voorziet in voldoende groen en waterberging voor een aangenaam en toekomstbestendig woon- en leefklimaat.
- Bij de uitwerking is aandacht voor een logische aansluiting bij het bebouwingsbeeld van de naastgelegen wijk.
- Mede gelet op de bijzonder waardevolle ligging zal voor de locatie een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld als aanvulling op de welstandnota, waarbij aandacht zal zijn voor een goede samenhang en inpassing in de omgeving.

1.3 Het initiatief sluit aan bij de woonvisie 'Ruimte voor wonen in Bronckhorst 2019-2025' en de actualisatie daarvan.

Sinds de actualisatie (mei 2021) geldt dat de prioriteit blijft om in te zetten op inbreidingslocaties, maar projecten aan de randen van kernen ook mogelijk zijn. Er is sprake van een gevarieerd woningbouwprogramma waardoor op basis van de behoefte verschillende doelgroepen en prijssegmenten bediend worden met dit plan.

1.4 Het woningbouwprogramma is weloverwogen en passend bij bestaande behoefte aan woningen

- Het initiatief sluit voldoende aan bij de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030. Uitgangspunt in de regionale woonagenda is om 60% betaalbare woningen toe te voegen, waarvan 28% sociale huur.
- Het plan voorziet in realisatie van 64% betaalbare woningen, waarvan 18% (8 stuks) sociale huurwoningen. Het aantal van 8 is besproken met de woningbouwcorporatie, waarbij ook de bestaande sociale woningvoorraad in Baak in ogenschouw is genomen. Het tekort aan sociale huurwoningen op grond van de Regionale Woonagenda wordt ingevuld met betaalbare woningen.
- Voor het bepalen van het programma is ook gekeken naar de behoefte die is aangegeven door de inwoners van Baak en omgeving.

1.5 Het woningbouwprogramma kan adaptief worden geprogrammeerd

- Om de mogelijkheid te behouden het programma af te stemmen op de actuele behoefte is het voornemen om in de planuitwerking enige flexibiliteit te realiseren om adaptief te kunnen programmeren.
- De heldere verkaveling biedt voldoende flexibiliteit om te wisselen tussen woningtypologieën.
- De ruimtelijke hoofdopzet is dusdanig dat het plan in twee fasen kan worden gerealiseerd, terwijl bij afronding van 1 fase nog steeds sprake is van een afgerond geheel.

1.6 Het plan voldoet aan voorwaardelijke beleidsregels

- Er wordt voldaan aan de Beleidsregel Parkeernormen Gemeente Bronckhorst.
- Er wordt voldaan aan de waterinfiltratie- en bergingsopgave op grond van de hemelwaterverordening en de eisen van het waterschap.
- De voorgestelde locatie voor inzameling ondergrondse afvalcontainer voldoet aan de beleidsregels voor locatie van inzamelvoorzieningen

1.7 Het plan biedt ruimte om het wateroverlastprobleem van de naastgelegen wijk op te lossen

In de naastgelegen wijk is sprake van wateroverlast. De waterbergingen die in het plan komen zijn groter gemaakt zodat ook de opgave van de naastgelegen wijk kan worden opgelost. Dit is op verzoek van de gemeente meegenomen in het plan.

1.8 Het plan is afgestemd met de relevante vakdisciplines

Er heeft in een vroegtijdig stadium overleg plaatsgevonden met de interne vakdisciplines waardoor we een voortvarend en positief proces doorlopen. Dit is een van de voorbeelden hoe we graag willen samenwerken intern en ook samen met de ontwikkelaar, dorpsbelangenorganisatie, omwonenden en toekomstige bewoners.

Kanttekeningen:

1.1 Agrarische cultuurgrond verdwijnt

Met de ontwikkeling verdwijnt agrarische cultuurgrond. De grond is echter niet meer agrarisch in gebruik en ook niet gerelateerd aan een agrarisch bedrijf. Het grasland heeft geen bijzondere natuur- of biodiversiteitswaarde.

1.2 Het woningbouwprogramma kan nog wijzigen

Door te kiezen voor flexibiliteit in de uitwerking kan het uiteindelijke woningbouwprogramma anders zijn dan het nu voorliggende programma. Het maximaal aantal woningen blijft altijd 46 en de flexibiliteit zal er ook niet voor kunnen zorgen dat het aandeel betaalbare woningen lager wordt.

1.3 De ontwikkeling vindt plaats in de nabijheid van rijksmonumenten en cultuurhistorisch waardevolle elementen

Huis Baak, de Sint Martinuskerk en andere rijks- en gemeentelijke monumenten liggen in de directe nabijheid van het plangebied. Op het plangebied zelf liggen formeel geen beperkingen vanuit deze waarden, maar er moet wel rekening mee worden gehouden bij de uitwerking omdat de locatie in de directie invloedssfeer van deze monumenten ligt. Dit zal ook meegenomen worden in het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan. Aan de noordzijde is met de planuitwerking specifiek rekening gehouden met het instandhouden van de haag en knotwilgen langs de Wichmondseweg die een cultuurhistorische waarde hebben.

1.4 Het aspect Geluid moet nader worden onderzocht

Op grond van een verkennend onderzoek is bepaald dat de woningen die het dichtst op de Vordenseweg staan, kunnen worden gerealiseerd op grond van de Wet Geluidhinder. Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

1.5 De ontwikkeling heeft impact op de omgeving en de omgeving van bewoners zal veranderen

De omwonenden van de locatie krijgen te maken met een relatief grote verandering van hun leefomgeving. Het is daarom van belang om -zoals ook al heeft plaatsgevonden- de omwonenden verder goed mee te nemen in de plannen.

C. Wat na principeverzoek nog gebeurd is

Er zijn geen noemenswaardige wijzigingen geweest bij de verdere uitwerking na het principeverzoek.

D. Woningbouwcategorieën

Voorlopig programma:

- 8 sociale huurwoningen max. €808,06 huur per maand (liberalisatiegrens, peil 2023)
- 4 middenhuurwoningen max. 1.050 huur per maand
- 7 levensloopbestendige koopwoningen max. €355.000
- 6 rijwoningen max. 325.000
- 4 rijwoningen max. 355.000
- 17 vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen

De aanpassingen op initiatief van de gemeente

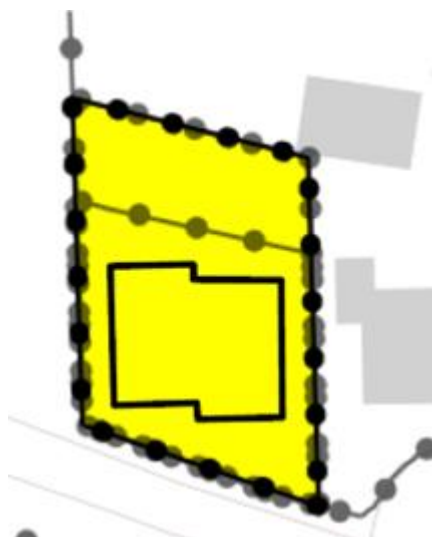
1. Ludger, naast huisnummer 27 Wichmond

Planbeschrijving

In het recent vastgestelde veegplan Stedelijk gebied; Veegplan 2023-3 is een mogelijkheid opgenomen die de realisatie beoogt van twee geschakelde woningen. In de toelichting van dat veegplan is een schets opgenomen van het bovenaanzicht van deze woningen. Deze schets maakte deel uit van het stedenbouwkundig plan en vormde de basis van het doorlopen participatieproces. De geschakelde woningen kunnen echter niet worden gerealiseerd overeenkomstig de betreffende schets.



Ligging plangebied



Bestaande en nieuwe situatie bestemmingsplan

Was (vastgesteld veegplan Stedelijk gebied 2023-3)	Wordt
Wonen met bouwvlak	Wonen met bouwvlak
Bouwaanduiding vrijstaand	Bouwaanduiding vrijstaand
	Specifieke bouwaanduiding - geschakeld

Woningbouwplannen voor tekenen woondeal (8 maart 2023)

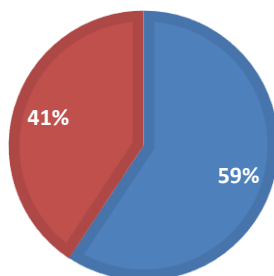
Locatie	Doelgroep	Prijssegment	Aantal
Hummeloseweg 32 Zelhem	Levensloopbestendig*	< €325.000,-	3
Velswijkweg 46 Zelhem	Doorstromers	?	2
A.G. Noijweg Hoog- Keppel	Levensloopbestendig*	< €450.000,-	6

Woningbouwplannen na tekenen woondeal (8 maart 2023)

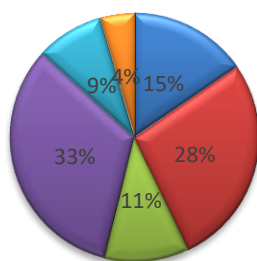
Locatie	Doelgroep	Prijssegment	Aantal
Vordenseweg ong. Baak	Sociale huur*	< €879,66 p.m.	8
	Midden huur*	< €1.050 p.m.	4
	Levensloopbestendig*	< €355.000,-	7
	Starters	< €325.000,-	6
	Doorstromers	< €355.000,-	4
	Doorstromers	> €355.000,-	17
Tarwestraat ong. Halle	Senioren	< €355.000,-	3
	Starters	< €355.000,-	8
Hof van Kettelerij	Senioren	< €355.000,-	3
	Senioren	< €390.000,-	1
	Levensloopbestendig*	> €355.000,-	1

BETAALBAAR

■ < €355.000,- ■ > €355.000,-



Doelgroepen



■ Starters ■ Doorstromers ■ Senioren
 ■ Levensloopbestendig* ■ Sociale huur* ■ Midden huur*

*= Levensloopbestendige, sociale huur en middenhuur woningen kunnen voor starters, doorstromers en senioren zijn.