



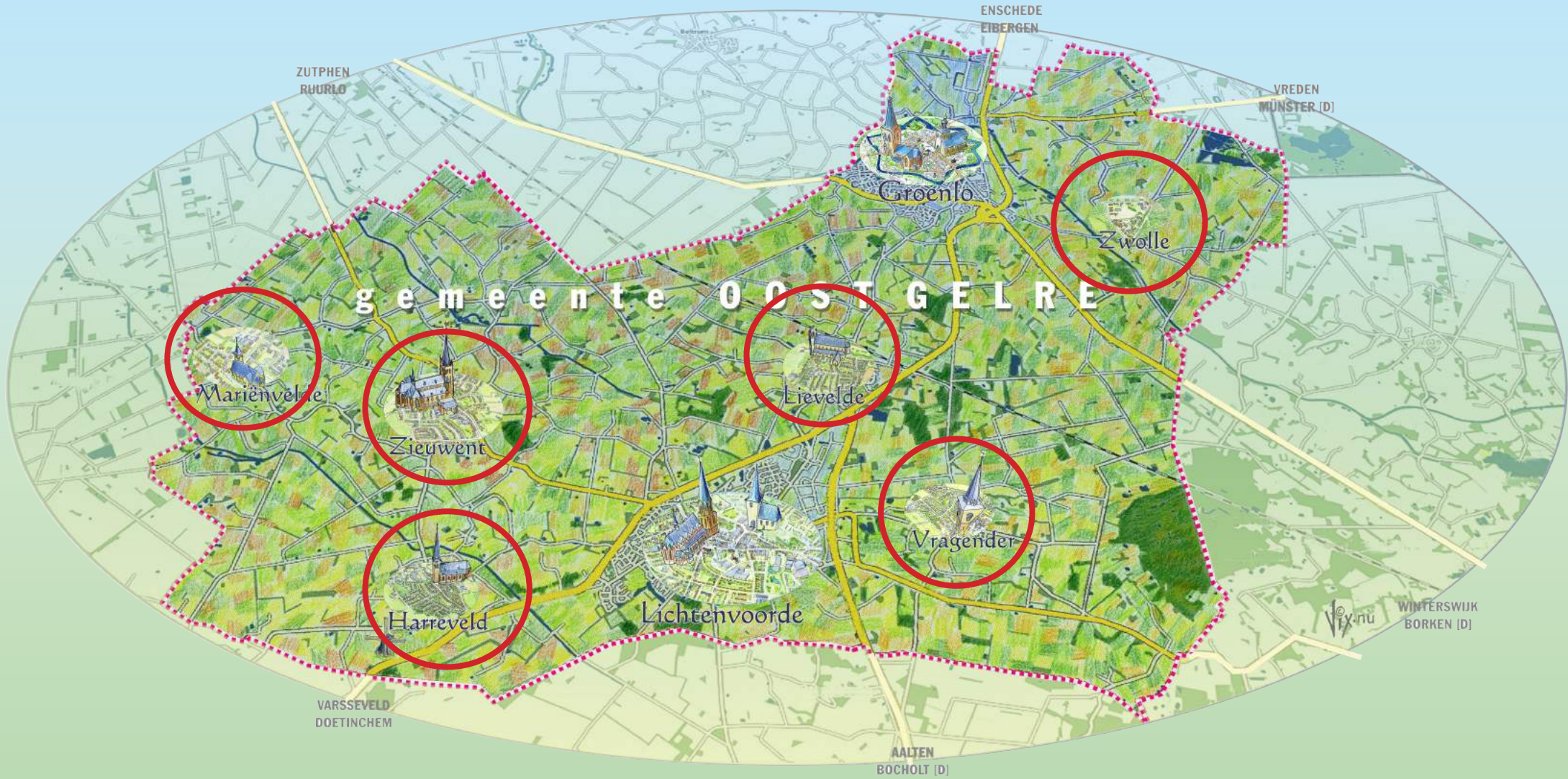
# Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre

Gemeente Oost Gelre

Versie: vaststelling

Datum: september 2019





Mariëvelde

Zieuwent

Harreveld

Lievelde

Lichtenvoorde

Vragender

Groenlo

Zwolle

gemeente OOSTGELRE





# 1. *Introductie*

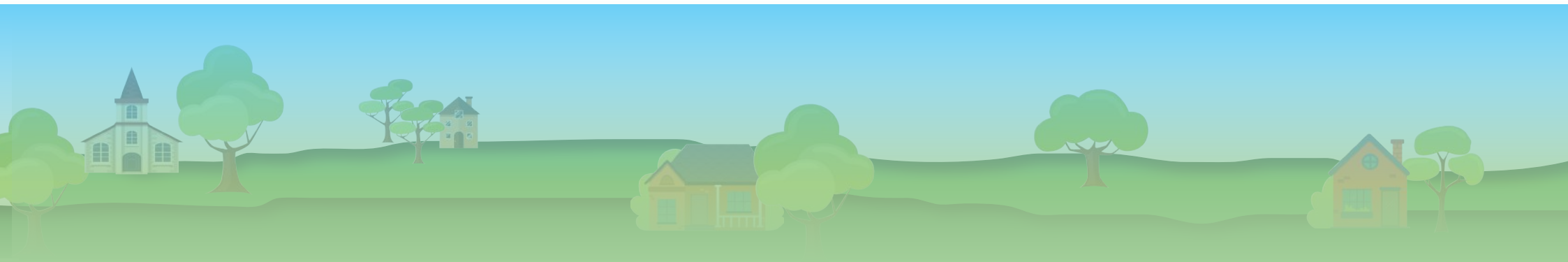




# Inhoudsopgave

<b>1. INTRODUCTIE</b>	<b>3</b>
Voorwoord	5
Aanleiding en Doel	7
Leeswijzer en status	7
Proces ruimtelijke verkenning	7
<b>2. BEHOEFTE &amp; KWALITEIT</b>	<b>10</b>
Behoeftte in beeld	12
Ruimtelijke opgave	17
Beleid locatiekeuze	19
Kwaliteitscriteria Achterhoek	20
<b>3. KANSEN</b>	<b>22</b>
Ruimtelijke structuur kernen	24
Leefbaarheidsthermometer	26
Samen zoeken naar locaties	29
Harreveld	30
Lielvelde	40
Mariënveld	48
Vragender	54
Zieuent	62
Zwolle	70
<b>4. Uitvoering</b>	<b>76</b>
Van visie naar uitvoering	76
Uitnodigingskaart	80

De ruimtelijke verkenning is in nauwe samenwerking met de zes dorpsbelangenorganisaties tot stand gekomen



## Voorwoord

### “Wonen in kleine kernen als speerpunt”

#### Wonen in alle kernen

Dat is een belangrijk speerpunt van dit college, betuigen wethouders Jos Hoenderboom en Bart Porskamp. Een speerpunt dat in daden wordt omgezet, benadrukken ze. Bouwen naar behoefte is het credo. Niet alleen in Lichtenvoorde en Groenlo, maar ook in de kleine kernen. “We hebben de wens voor wonen in de kleine kernen nu heel concreet gemaakt. Deze verkenning is daar de weerslag van.” Wethouder kleine kernen Jos Hoenderboom is blij met deze ruimtelijke verkenning.

Niet alleen omdat het richting geeft aan woningbouw, maar vooral omdat de inhoud van de visie vanuit de kleine kernen komt. “De kleine kernen hebben zelf een Bovendorpse Leefbaarheidsvisie opgesteld. Zij weten wat in elke kern belangrijk is als het gaat om onderwijs, zorg, bereikbaarheid, voorzieningen en wonen. Ze komen ook zelf met ideeën en oplossingen. Ze nemen verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in hun kern. Op het gebied van wonen hebben we samen deze ideeën en oplossingen vertaald naar een visie op wonen in de kleine kernen.”

#### Behoefte naar wonen

Wethouder Wonen Bart Porskamp sluit zich hier bij aan. De DBO's hebben onderzoek gedaan naar de behoefte voor wonen in de kleine kernen. Die is er overduidelijk en het college onderschrijft dat. “Mensen willen graag in hun kern blijven wonen en ook het liefst zo lang mogelijk zelfstandig. Daarnaast zie je ook een behoefte bij jongeren. Zij hebben een sterke sociale band met hun kern. Nu is het zaak op die behoefte in te spelen. Maar daar moet wel een goed plan onder liggen. Samen met de DBO's hebben we de visie opgesteld. Vanuit deze verkenning gaan we samen concrete plannen uitwerken.”

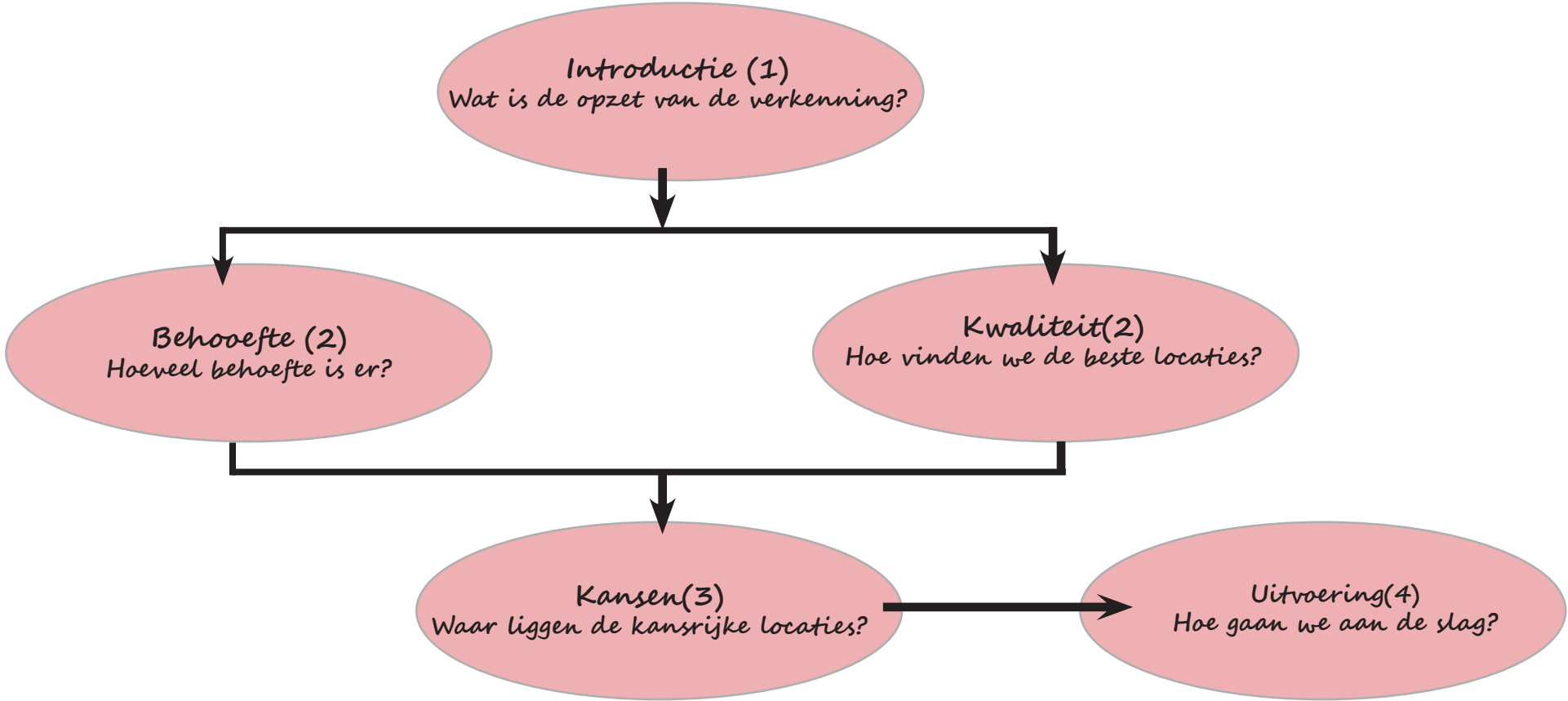
### Regie op de toekomst

De kracht van deze visie komt volgens beide wethouders voort uit het feit dat de kleine kernen regie nemen over hun toekomst. “Zij hebben de input voor deze visie geleverd, met de Bovendorpse Leefbaarheidsvisie als basis. Wij willen daar als college zo goed mogelijk in faciliteren. Vanuit goed overleg én duidelijke afspraken met de DBO's en de inwoners. We zien het als een goed voorbeeld van samen werken aan de leefbaarheid in de kleine kernen.”



Wethouders Porskamp & Hoenderboom





## Aanleiding & doel

In het kader van de Bovendorpse Leefbaarheidsvisie voor Harreveld, Lieveelde, Mariënvelde, Vragender, Zieuwent en Zwolle hebben de kleine kernen de handen ineen geslagen en gezamenlijk een antwoord geformuleerd op de vraag: “hoe kunnen we ervoor zorgen dat de kleine kernen ook in de toekomst leefbaar zijn?” Dit heeft geresulteerd in een bovendorpse leefbaarheidsvisie voor de kleine kernen, waarin 9 thema’s en 5 rode draden zijn geformuleerd. Eerste prioriteit voor iedere kern, betreft één van de rode draden: ‘Passende woonruimte voor iedereen’. Na een jarenlange periode, waarin het aantal woningtransacties beperkt was en prijzen kelderden, zit de woningmarkt weer in de lift. Inmiddels zijn de effecten hiervan ook zichtbaar in onze gemeente. Verkooprijzen stijgen en het aanbod voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwkavels wordt kleiner. Ook in de kleine kernen is deze ontwikkeling merkbaar. Het resultaat is dat er op dit moment nauwelijks woningaanbod is. Dit geldt in het bijzonder voor starters en senioren die op zoek zijn naar een betaalbare, levensloopbestendige en duurzame woning. Wij willen de groei faciliteren, maar vanuit leefbaarheid ook zo veel mogelijk voorkomen dat leegstand in de toekomst plaats gaat vinden. Gemeente en Dbo’s hebben daarom in nauwe samenwerking de toekomstige woningbouwkanalen per kern in beeld gebracht.

Het doel van de ruimtelijke verkenning is het in beeld brengen van de mogelijke locaties voor woningbouw in iedere kleine kern. Met als bovenliggend doel het creëren van passende woonruimte voor o.a. de doelgroepen starters en senioren op korte termijn (0 - 2 jaar) en lange termijn.

## Leeswijzer en status

Deze ruimtelijke verkenning bestaat uit vier hoofdstukken. Dit hebben we schematisch hiernaast weergegeven met daarbij de belangrijkste vraag per hoofdstuk. In het hoofdstuk “Introductie” beschrijven we de aanleiding, het doel en het proces tot dusver. In het hoofdstuk “Behoefte & kwaliteit” staan de demografische ontwikkelingen en de woningbouwbehoefte. Daarnaast heeft iedere kleine kern onder haar inwoners de behoefte gepeild, bijvoorbeeld door een enquête en/of informatieavonden. Dit is vertaald in de ruimtelijke woningbouw opgave voor de kleine kernen. Daarnaast hebben we het belangrijkste beleid voor de locatiekeuzes aangegeven.

In het hoofdstuk “Uitvoering” hebben we het beleid vertaald in een “leefbaarheidsthermometer”; hiermee geven we een kwaliteitswaarde aan denkbare woningbouwlocaties. In het hoofdstuk staat een ruimtelijke- en landschappelijke beschrijving van iedere kern. Vervolgens is voor iedere kern een kaart opgenomen met woningbouwlocaties en een strategie per kern (waar gaan we gezamenlijk mee aan de slag). In het hoofdstuk “Uitvoering” geven we globaal aan hoe we het vervolgproces insteken. Daarnaast is er een “uitnodigingskaart” opgenomen voor nieuwe woningbouwinitiatieven.

## Proces ruimtelijke verkenning

Op de volgende twee pagina’s geven we in een overzichtsschema de processtappen tot dusver weer met een doorkijk naar de vervolgstappen. De concept Ruimtelijke verkenning is gepresenteerd tijdens een informatieavond. Daarnaast het document voor een periode zes weken ter inzage gelegd. Alle binnengekomen reacties zijn van een antwoord voorzien en hebben op onderdelen tot wijzigingen geleid tot de voorliggende Ruimtelijke verkenning.



2018 Woningmarkt dient een impuls te krijgen

2016 / 2017: Bovendorpse leefbaarheidsvisie komt tot stand

1

De Bovendorpse leefbaarheidsvisie komt tot stand. Harreveld, Lieveelde, Mariënveld, Vragender, Zieuwent en Zwolle slaan de handen ineen en formuleren gezamenlijk een antwoord op de vraag: "hoe kunnen we er samen voor zorgen dat de kleine kernen ook in de toekomst leefbaar zijn?" Dit heeft geresulteerd in een bovendorpse leefbaarheidsvisie voor de kleine kernen, waarin negen thema's en vijf rode draden zijn geformuleerd. Eerste prioriteit voor iedere kern betreft één van de rode draden: 'Passende woonruimte voor iedereen'.

2

Na een jarenlange periode waarin het aantal woningtransacties beperkt was en prijzen kelderden, zit de woningmarkt weer in de lift. Verkoopprijzen stijgen en het aanbod voor zowel bestaande woningen als nieuwbouwkavels wordt kleiner. In de kleine kernen is deze ontwikkeling duidelijk merkbaar, er is weinig tot geen woningaanbod. Dorpsbelangenorganisaties (Dbo's), college van B&W en de gemeenteraad maken duidelijke afspraken om de woningbouw in de kleine kernen een impuls te geven. Het coalitieakkoord onderschrijft dit: voldoende betaalbare, levensloopbestendige en duurzame (huur)woningen realiseren voor jongeren, starters en senioren in alle kernen.

Februari 2019: Duidelijke communicatielijnen

3

De gemeente stelt een regisseur kleine kernen aan. Een vast aanspreekpunt voor de Dbo's wat betreft leefbaarheid in de kleine kernen. Daarnaast stellen we een programmanager Leefbaarheid kleine kernen aan, die verantwoordelijk is voor het organiseren van de werkzaamheden binnen de gemeentelijke organisatie.

Maart 2019: Kennismaking en aftrap

4

Gemeente en Dbo's bespreken samen hoe het traject van woningbouw in de kleine kernen invulling krijgt. Het project woningbouw kleine kernen gaat van start.

Mei 2019: Belanghebbenden worden geïnformeerd

6

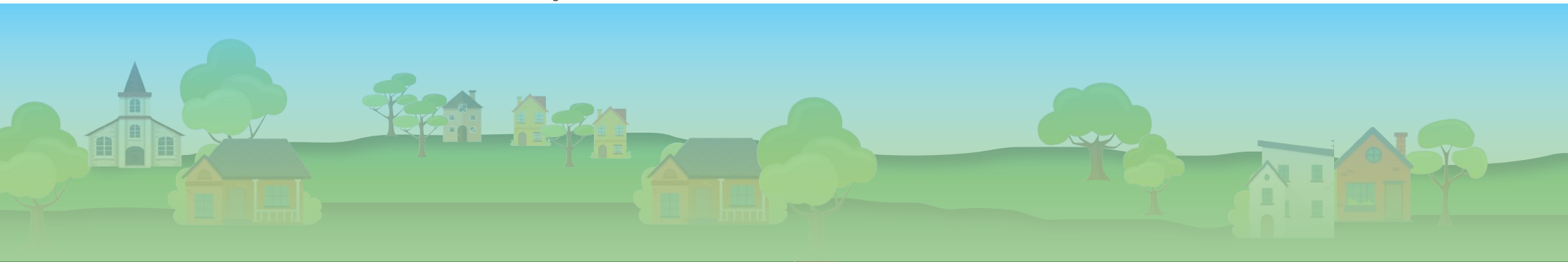
Het college onderschrijft de resultaten van de woningbouwverkenning tot nu toe en geeft akkoord voor het vervolgtraject. Met de Dbo's scherpen we de visie waar nodig aan. Aan belanghebbenden leggen we samen uit wat de visie voor hen kan betekenen (nu of in de toekomst). Bijvoorbeeld aan grondeigenaren waar we het voorkeursrecht vestigen\*. Tijdens een themabijeenkomst praten we de raad bij over het proces samen met de Dbo's en geven we een eerste doorkijk naar de ruimtelijke verkenning.

April 2019: Aan de slag met de kaart

5

Tijdens interactieve sessies delen de Dbo's hun kennis over hun dorp met de gemeente. Zo hebben deze o.a. kwalitatief en kwantitatief onderzoek gedaan naar de woonbehoefte van hun inwoners. Op basis van de leefbaarheidsthermometer komen we gezamenlijk tot een overzicht van kansrijke gebieden/plekken voor woningbouw per kern.

\* De gemeente heeft de mogelijkheid een wet voorkeursrecht te vestigen op percelen. Bij verkoop van een perceel zal een eigenaar dit eerst aan de gemeente moeten aanbieden





Mei 2019: Belanghebbenden worden geïnformeerd

7

De concept ruimtelijke verkenning is klaar en wordt aan het college voorgelegd.

Zomer 2019: Wat vinden de inwoners ervan...?

8

Eind juni presenteren we onze gezamenlijke ruimtelijke verkenning aan alle inwoners van de kleine kernen. De verkenning ligt ter inzage.

Augustus/september 2019: Formele besluitvorming

9

Het college neemt een besluit over de definitieve ruimtelijke verkenning. De raad wordt vervolgens gevraagd hier mee in te stemmen. Dit is de basis waarmee we de gemaakte plannen voor de verschillende locaties concretiseren.

Najaar 2019: Volle kracht vooruit

10

Samen gaan we volle kracht vooruit met de concretisering van de ruimtelijke verkenning. Het bevorderen van de leefbaarheid in de kleine kernen is immers een opgave voor ons allen.

2019-2021 realisatie en bouw

12

De plannen zijn in volle uitvoering.

2019 voorbereiding en eerste realisatie

11

We werken de verschillende locaties uit in verkavelingen, samen met de omgeving en toekomstige kopers. We starten de voorbereidingen en planologische procedures. Bij de eerste locaties kunnen we starten.







# *Behoeftes & Kwaliteit*





## Behoeftte in beeld

Om de ruimtelijke opgave (hoeveel locaties voor hoeveel woningen zijn er nog) in beeld te krijgen, moeten we weten wat de (actuele) behoefte aan nieuwe woningen is. Dit is vanuit twee manieren ingestoken. Enerzijds kijken we naar de lange termijn demografische ontwikkelingen. Anderzijds hebben we de informatie vanuit de kernen. De belangrijkste uitkomsten beschrijven we in dit hoofdstuk.

### Woononderzoek door de kleine kernen

In de bovendorpse leefbaarheidsvisie van de kleine kernen staat als eerste prioriteit voor iedere kern: 'Passende woonruimte voor iedereen'. De Dbo's hebben ieder op hun eigen wijze onderzocht wat de inwoners van de kleine kernen verstaan onder 'passend'. De kwantitatieve (aan hoeveel woningen woningen is behoefte) en kwalitatieve woonbehoeften (aan welke type/prijs woningen is behoefte) is op diverse wijzen onderzocht. Van uitgebreide enquêtes onder inwoners tot aan een poll op social media en één op één gesprekken met specifieke doelgroepen. In deze paragraaf schetsen we een samenvattend beeld van de resultaten. Voor gedetailleerde onderzoeksresultaten verwijzen wij u graag naar de Dbo's.

### Harreveld

Harreveld heeft onder de noemer "Samen op Harreveld" met vertegenwoordigers van de inwoners van Harreveld, de gemeente, woningcorporatie ProWonen en adviesbureau KAW in 2018 gekeken wat er nodig is om "Goed wonen in Harreveld", nú en in de toekomst, te creëren. In juli 2018 is een enquête uitgezet onder de inwoners van Harreveld, waarna diverse verdiepingsgesprekken hebben plaatsgevonden. Het onderzoek laat zien dat in Harreveld sprake is van een woningmarkt met weinig doorstroom. Passend aanbod voor voorsorteerders kan mogelijke doorstroming voor doorstromers en jongeren op gang helpen. Zonder doorstroom blijft ook de kwaliteitsslag in de bestaande voorraad achter. Toevoegen voor jong en oud biedt mogelijkheden om de woningmarkt in beweging te krijgen.

### Lievelde

Lievelds belang heeft eind 2018 een woononderzoek onder de ouderen van Lievelde uitgezet. Een doelgroep die speciale aandacht heeft binnen de kern. Onder "ouderen" verstaat Lievelde: een huishouden met een bewoner ouder dan 50 jaar. Het hoge aantal respondenten (136 respondenten van de uitgegeven 150 enquêtes hebben gereageerd) geeft de hoge mate van betrokkenheid weer. Circa 25% van de respondenten geeft aan binnen een periode van tien jaar te willen verhuizen. Circa ¼ daarvan wil graag in Lievelde blijven wonen. Het merendeel van de doelgroep bezit nu een koopwoning, waardoor we doorstroom kunnen creëren. De vraag naar levensloopbestendige huurwoningen ligt op dit moment iets hoger dan de vraag naar koopwoningen.

### Vragender

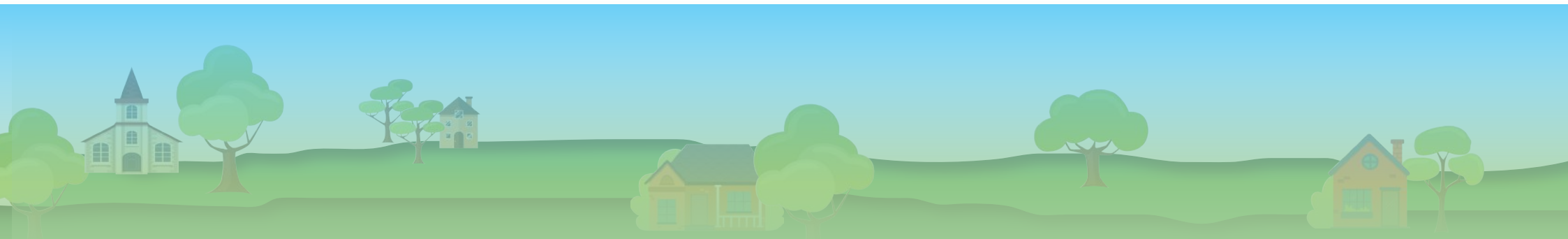
In februari en maart 2019 heeft Vragenders Belang een woononderzoek uitgezet onder haar inwoners. 57 inwoners tussen de 18 en 81 jaar geven aan geïnteresseerd te zijn in een woning (op kort of lange termijn) in Vragender. De resultaten geven weer dat een groot deel van de woongeïnteresseerden in Vragender starters betreft en woningbezitters die willen doorstromen. Beide doelgroepen zijn geïnteresseerd in koopwoningen. Dat kunnen bestaande woningen of nieuwbouwwoningen in Vragender zijn.

### Mariënveld

Mariënvelds belang heeft in 2018 een kwantitatief en kwalitatief woonbehoefteonderzoek uitgevoerd onder de inwoners van Mariënveld. Bijna 2/3 van de mensen met een woonbehoefte wil op korte of lange termijn kopen. Waarbij de resultaten aangeven dat in alle segmenten behoefte is naar woningen, met een duidelijke piek in het marktsegment tussen de 175K en 250K.

### Zieuwent

Zieuwents belang heeft via social media begin 2019 een enquête onder haar inwoners uitgezet. Daarin zien we terugkomen dat de vraag naar koopwoningen het grootst is, maar dat er ook een duidelijke vraag naar (betaalbare) huurwoningen is.





Verder komt duidelijk naar voren dat de snelheid van het betrekken van een woning en de betaalbaarheid van de woning op dit moment cruciaal is. Om ook de doelgroep ouderen te bevragen is het koffie- en theeurtje in de Waareise bezocht. De vraag naar instapklare seniorenwoningen kwam daar duidelijk naar voren.

Het algemene beeld in de kleine kernen is duidelijk. Een aantoonbare groep inwoners in elk onderzochte kern is concreet op zoek naar passende woonruimte. Het betreft starters op de woningmarkt en woningbezitters die willen doorstromen en daarmee woningaanbod creëren in hun eigen kern. Bijna alle woningzoekenden willen graag onderdeel blijven van de gemeenschap waarin ze al wonen.

Tabel scenario's behoefte RIGO rapport

Aantal vestigers per jaar binnenlands	850	900	950	1000	1050	1100	1150	1200
hh-groei 2018-2025 o.b.v. Primos 2018	230	320	410	500	590	680	770	860
Inclusief Intramurale bevolking*	260	360	460	560	650	750	850	950

\* Vergelijkbaar met definitie gehanteerd in de regiovoorstellen

↓ Dit komt overeen met voorgesteld aantal in regionale afspraken en past bij de ontwikkelingen van de afgelopen 10 jaar (regio-scenario)

↓ Dit scenario past bij de aantallen vestigers in de afgelopen 5 jaar (5-jaarstrendscenario)

↓ Dit scenario past bij de ontwikkelingen van de laatste 3 jaar (3-jaarstrendscenario)

**Ruwe rekenregel:**

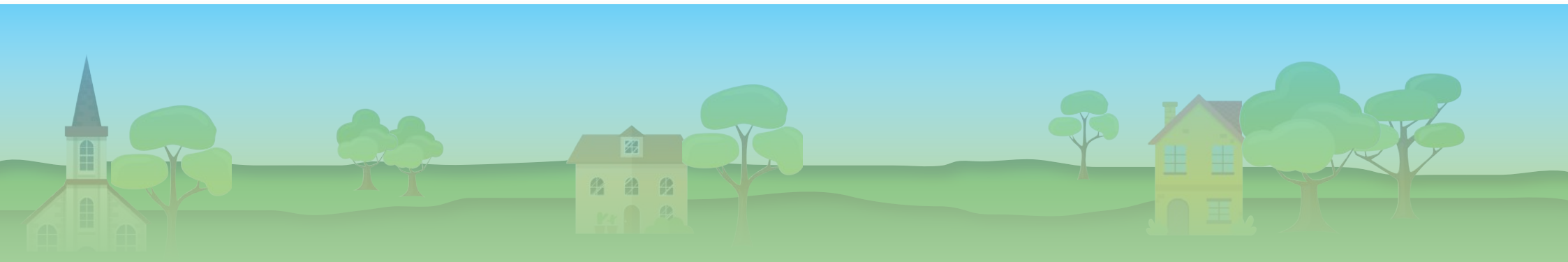
Per 50 vestigers per jaar meer zijn 95 tot 100 meer woonruimten nodig in 2025 (incl. intramurale zorg)

## Kwantitatieve behoefte Oost Gelre

Naast de uitkomsten uit iedere kern hebben we een kwantitatief en kwalitatief onderzoek naar de woningbehoefte uit laten voeren door onderzoeksbureau RIGO. Het demografisch beeld beperkt zich tot die periode, maar er is wel gekeken naar de periode na 2025. De woningbouwbehoefte is bepaald op basis van prognoses en scenario's voor de demografische ontwikkeling in de vorm van bevolkingsontwikkeling (inwoners, personen) en huishoudensontwikkeling. Wat betreft bevolkingsontwikkeling is gekeken naar natuurlijke aanwas (geboorte en sterfte), binnenlandse migratie en buitenlandse migratie (vestiging en vertrek). Bij huishoudensontwikkeling is gekeken naar huishoudensvorming en opheffing (uit huis gaan, weer bij ouders intrekken, samenwoning, scheiding). Ook is bijvoorbeeld gekeken naar de positieve effecten van de N18. Van deze componenten is de migratie de meest onzekere factor.

Grote verschillen in scenario's komen vooral door verschillende aannames wat betreft de migratietrends. RIGO heeft een aantal scenario's (zie tabel hiernaast) doorgerekend. Zo is een scenario met duizend vestigers per jaar uitgewerkt. Dit komt redelijk overeen met de ontwikkelingen in de afgelopen vijf jaar (5-jaarstrendscenario). Daarnaast heeft RIGO het effect onderzocht van meer of minder vestiging. Daarbij laat RIGO effect zien van elfhonderd vestigers per jaar, dat redelijk overeenkomt met de aantallen in de afgelopen drie jaar (3-jaarstrendscenario).

Tenslotte is ook gekeken naar het gemiddelde van de afgelopen 10 jaar gekeken (regio- scenario). Het 5-jaarstrendscenario laat een gemiddelde aantal vestigers zien van 1.000 inwoners per jaar terwijl dit in de afgelopen 10 jaar gemiddeld 950 was en in de afgelopen 3 jaar 1.100. De afgelopen jaren hebben laten zien dat de woningbehoefte zich lastig laat voorspellen. Tijdens de crisis lag het aantal vestigers aanzienlijk lager en de laatste jaren laten zien dat het vestigers bij het aantrekken van de markt hoger ligt.



De gemeenteraad heeft besloten om vooralsnog uit te gaan van 5-jaarstrendscenario (560 woningen). Daarbij wordt geadviseerd om een bandbreedte te hanteren waarbinnen de woningbehoefte binnen het 3-jaarstrendscenario (660 woningen) en het regio- scenario (460 woningen) naar boven of naar beneden kan worden bijgesteld. Op basis van monitoring (jaarlijkse bijstelling) kan worden bepaald of er een noodzaak is om gebruik te maken van deze bandbreedte. Met deze aanpak kan de actuele behoefte gefaciliteerd worden en leegstand op lange termijn voorkomen worden.

### *Kwantitatief beeld op kernen niveau*

We hebben ook onderzoek gedaan naar het kwantitatief beeld op kernenniveau. Op basis van de actuele bevolkingssamenstelling en trends in verhuizingen, huishoudensvorming en overlijden ligt er een prognose van de huishoudensgroei op kernniveau. In de tabel (huishoudens groei per kern, zie pagina hiernaast) is te zien hoeveel huishoudens naar leeftijdsklasse er per kern bijkomen tussen 2018 en 2025 in verschillende migratiescenario's. Kort samengevat: Lichtenvoorde trekt veel ouderen (>65jaar) uit de kleinere kernen aan. Groenlo doet dit niet. Groenlo en Lichtenvoorde zijn meer vergrijsd. Hier zullen relatief veel oudere huishoudens worden 'opgeheven' door sterfte. In de kleinere kernen zijn relatief meer gezinnen waarvan de kinderen nieuwe huishoudens zullen vormen. We zien in een aantal kleine kernen een piek van het aantal 15-19-jarigen die rond 2025 op zoek zullen gaan naar een eigen woning. Dat hoeft nu nog niet merkbaar te zijn in de markt. Ook trekt een aantal kleine kernen gezinnen van buiten aan. Daardoor zal het aantal huishoudens in de kleine kernen relatief harder groeien dan in de twee grotere kernen. Met name in Harreveld en Vragender is de autonome groei van de huishoudens hoog (beiden circa 9% groei tussen 2018 en 2025). In Groenlo en Lichtenvoorde is dit ongeveer 2% (zie tabel huishoudens groei per kern). Als in Groenlo meer huisvesting voor ouderen beschikbaar komt, zullen mogelijk meer ouderen daarheen verhuizen in

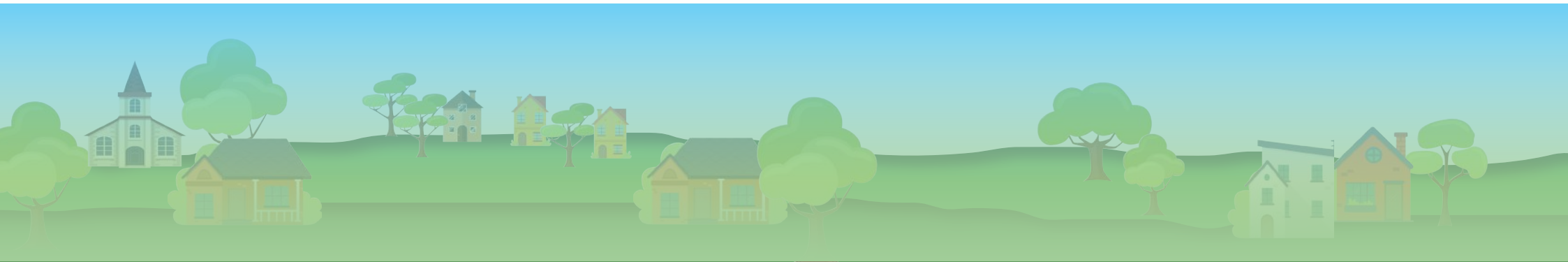
plaats van naar Lichtenvoorde. Uitgaande van de behoefte 5-jaars trend berekent RIGO de extra woonbehoefte RIGO als volgt: 160 woningen Groenlo, 205 woningen Lichtenvoorde en 195 woningen kleine kernen inclusief bijbehorend buitengebied. Dit beeld komt in hoofdlijn overeen met het beeld uit de kleine kernen zelf; er is relatief veel behoefte aan woningbouw.

### *Actuele plancapaciteit versus behoefte*

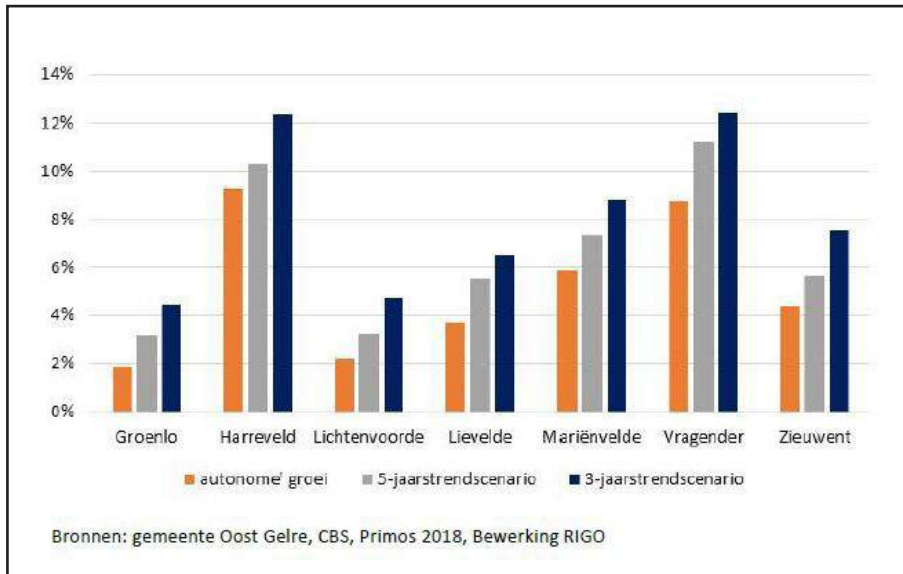
Op dit moment zijn in Oost Gelre plannen in uitvoering, in voorbereiding en/of toegezegd. De actuele (harde) plancapaciteit in Groenlo is ongeveer 143 woningen, in Lichtenvoorde 138 woningen en 76 woningen in kleine kernen/buitengebied (zie tabel hiernaast). In Lichtenvoorde en de kleine kernen zijn relatief weinig plannen. Terwijl in Groenlo al relatief veel plannen zijn of worden gerealiseerd of in voorbereiding zijn (bijvoorbeeld Oldenhuis). Op basis van de actuele plancapaciteit, de lange termijn behoefte en krapte op de markt hebben we een verdeling opgesteld waarbij de woningbehoefte op basis van het 5-jaarstrendscenario is verdeeld over alle kernen.

We gaan er van uit dat de behoefte van de kleine kernen deels wordt gerealiseerd in het buitengebied door gebruik te maken van de bestaande regelingen voor splitsing van boerderijen en functieverandering. Dit is uitgewerkt in de tabel (nieuwbouw behoefte Oost Gelre).

Binnen de kern Zwolle voorziet de bestaande plancapaciteit in de actuele behoefte (bouwplan Nieuw Wellink, 13 woningen). Dit betekent dat we na aftrek van 45 woningen voor splitsing- en functieverandering (reservering voor buitengebied) 75 woningen mogelijk moeten maken binnen de overige kleine kernen. Dit komt overeen met circa 15 woningen per kern. Aangezien ook tijdelijke woningen voorzien in de woningbehoefte rekenen we deze initiatieven ook mee.



Tabel huishoudens groei per kern RIGO rapport



Tabel nieuwbouw behoefte Oost Gelre

Nieuwbouwbehoefte Oost Gelre (bron tabel; woonbehoefte Oost Gelre, RIGO)	Actuele plancapaciteit *1	Prognose behoefte 5-jaars trend	Netto extra toevoeging tot 2025 (afgerond naar boven)
<b>Groenlo</b>	143	160	20
<b>Lichtenvoorde</b>	138	205	70
<b>kleine kernen en buitengebied *2</b>	76	195	120
<b>Totaal</b>	<b>357</b>	<b>560</b>	<b>210</b>

\*1: de plancapaciteit voorziet in alle plannen die reeds in een bestemmingsplan zijn vastgelegd en/of contractueel zijn toegezegd. Veel van deze plannen zijn al in uitvoering/verkoop, andere plannen moeten nog voorbereid worden en in de verkoop gaan (bijvoorbeeld Oldenhuis).

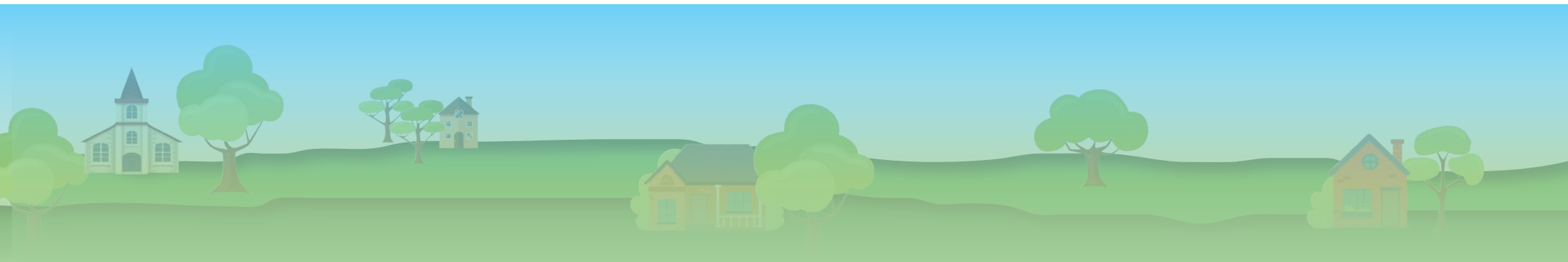
\*2 Er wordt uitgegaan van een reservering van ongeveer 45 woningen voor splitsing boerderijen functieverandering erven. Netto toevoeging richtbehoefte kleine kernen dus ongeveer 75 woningen.



## Kwalitatief beeld woonbehoefte

We hebben gekeken naar het kwalitatief beeld in Oost Gelre. We weten nu aan welke type woningen en prijsklasse behoefte is. De belangrijkste conclusies zijn:

- Door de vergrijzing neemt het aantal oudere huishoudens sterk toe. Het gaat hier grotendeels om bestaande huishoudens die ouder worden. De meesten van hen zullen niet verhuizen. De groep die dat wel doet zal eisen stellen aan de mate van geschiktheid voor de oude dag. Dit uit zich vooral in meer vraag naar grondgebonden seniorenwoningen en koopappartementen. Ook uit deze groei zich in de vraag naar duurdere woningen, omdat vermogen vaak toeneemt met de leeftijd.
- Er is behoefte aan extra woningen die speciaal geschikt zijn voor zelfstandig wonende ouderen (appartementen met lift, benedenwoningen, grondgebonden seniorenwoningen, aanleunwoningen) vooral in de koopsector. Types met een kleine tuin (beneden woningen, grondgebonden seniorenwoningen) zijn daarbij meer in trek dan appartementen.
- Appartementen (tot €350.000) verkopen nu relatief het snelst. De vraag naar appartementen in de koopsector zal de komende jaren (in ieder geval tot 2025) toenemen. Cruciaal daarbij is dat deze appartementen dichtbij voorzieningen staan, over een lift beschikken en gelijkvloers zijn. Maisonnettes, appartementen zonder lift of ver van het centrum, zullen in de prijsklasse tussen €170.000 en €350.000 niet makkelijk verkopen.
- Appartementen worden nu mogelijk als alternatief gebruikt door ouderen die eigenlijk een grondgebonden seniorenwoning zoeken of jongeren die eigenlijk een goedkope ééngesinskoopwoning zoeken. Door gebrek aan aanbod in die segmenten kijken zij nu uit naar appartementen. In de woonwensen zien we de actuele krapte in het segment appartementen niet terug. In de huursector neemt de vraag naar appartementen de komende jaren af.
- De leeftijdsgroep jonger dan 35 neemt ook iets toe (bij vestigingsscenario conform de 5-jaarstrend). Onder deze groep is er vooral vraag naar kleinere, goedkopere woningen.
- Momenteel is er nog een lichte behoefte aan appartementen zonder lift (voor jongeren). Met oog op de toekomstbestendigheid wordt echter afgeraden dit type nieuw bij te bouwen, tenzij het om tijdelijke, demonteerbare constructies gaat. De jongere doelgroep neemt waarschijnlijk op langere termijn weer in omvang af, terwijl de vraag naar appartementen vanuit ouderen waarschijnlijk zal toenemen. Voor hen zijn appartementen zonder lift niet geschikt
- Er is een actueel tekort aan koopwoningen in de prijsklasse tot €200.000 voor koopstarters.
- De groep 35-64 jaar neemt behoorlijk af. Degenen die hier al wonen worden ouder. Veel van hen (de 'babyboomers') passeren de leeftijdsgrens van 65. De afname van deze leeftijdsgroep wordt deels gecompenseerd door vestigers uit andere gemeenten in deze leeftijdsklasse. Deze vestigers zoeken vooral grote eengezinskoopwoningen in de hogere prijsklassen.
- Momenteel loopt de vraag naar huurwoningen iets op, maar op termijn zal de vraag naar huurwoningen geleidelijk afnemen. Er is steeds minder behoefte aan huurappartementen. Toekomstige ouderen (ook met een laag inkomen) zijn vaker woningeigenaar en maken minder vaak gebruik van het huuraanbod.





Als senioren een appartement zoeken dan is dat meestal een koopappartement. Een deel van de oudere woningeigenaren wil volgens makelaars ook wel (deels) de woningwaarde van de huidige woning verzilveren door te verhuizen naar een goedkopere koopwoning of te gaan huren. Verder is er nog enige vraag aan onzelfstandige woonruimten (kamer in woon-zorgcomplex) voor ouderen in de huursector.

- Als we rekening houden met actuele tekorten is er nog wel enige vraag naar grondgeboden huurwoningen, met name aan grondgebonden seniorenwoningen.
- Als het aantal vestigers afneemt zal met name de vraag naar dure koopwoningen sterk omlaag gaan. De vraag naar kleine, goedkopere types komt nu vooral van jonge huishoudens. Op langere termijn wordt deze groep kleiner en zal de vraag afnemen. Het is aan te bevelen om alvast rekening te houden met de mogelijkheid om deze kleinere types in de toekomst samen te voegen tot grotere types. De vraag naar bijvoorbeeld goedkope eengezinswoningen, koopappartementen, grondgebonden seniorenwoningen en huurwoningen fluctueert nauwelijks per scenario.
- We merken op dat sommige woonwensen lastig realiseerbaar zijn. Zo is er nog een tekort aan eengezinskoopwoningen in de prijsklasse tot €170.000. In de huidige markt zijn eengezinswoningen echter niet nieuw te realiseren voor die prijs. Hier moeten we naar alternatieven zoeken: ofwel uitwijken naar appartementen binnen die prijsklasse, ofwel naar eengezinswoningen in de huursector. Een mogelijkheid is het creëren van doorstroming door te bouwen voor het middensegment. Hierdoor kan in de bestaande voorraad aan de onderzijde van de markt ruimte ontstaan.

## Ruimtelijke opgave

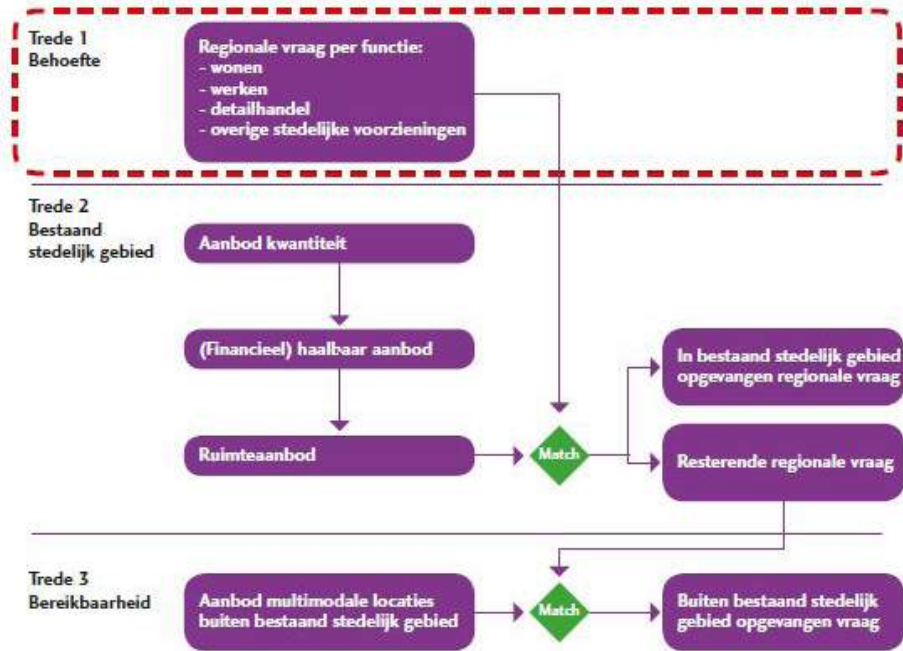
Er is een behoorlijke actuele behoefte aan nieuwe woningen. De huidige plancapaciteit is niet voldoende om te voorzien in de behoefte. De opgave voor de kleine kernen vatten we als volgt samen:

- Per kern (m.u.v. Zwolle) op korte termijn ongeveer 15 woningen toevoegen (0-2 jaar) naast de bestaande plannen.
- Het exacte getal is niet leidend, maar geeft een richting voor de opgave, de kwaliteit van plannen en de actuele behoefte is leidend.
- Bij het zoeken van locaties rekening houden met de bandbreedte behoefte en wijzigingen in het aantal vestigers; daarom zoeken we locaties voor minimaal 30 woningen.
- Actuele behoefte blijven monitoren en daarop kunnen anticiperen bij lokale ontwikkelingen.
- Bij nieuwe ontwikkelingen rekening houden met het kwalitatief beeld, waarbij we expliciet inzetten op de betaalbaarheid voor koopwoningen tot 200.000,- euro. Dit kan ook doorstroming op de markt creëren.

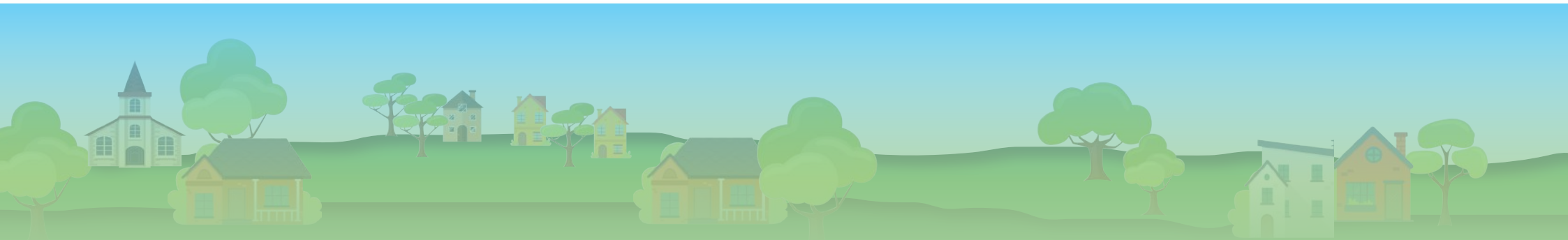
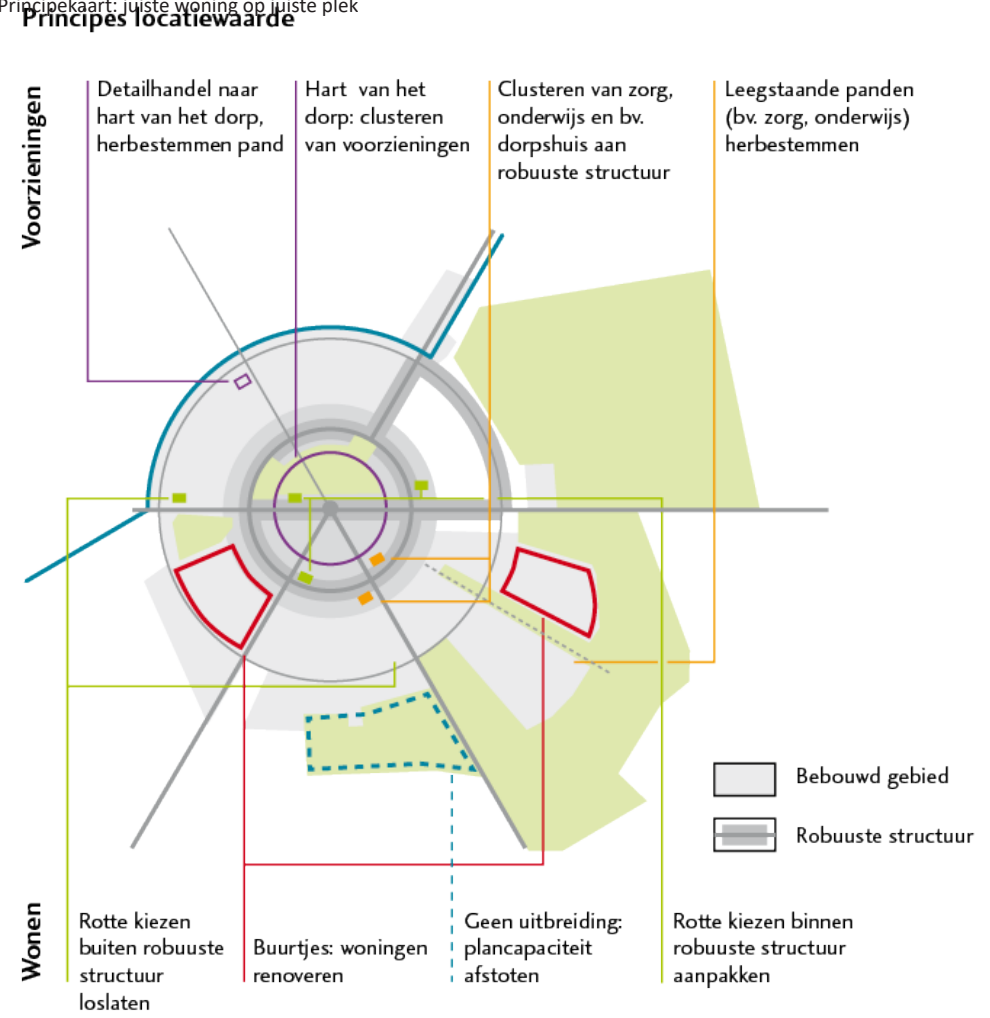


Plan Eschrand in Vragender is inmiddels volledig verkocht





Principekaart: juiste woning op juiste plek



## Beleid locatiekeuze

Een belangrijk beleidskader voor realisatie van nieuwe woningbouwlocaties is het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Doel van de ladder is zorgvuldig om te gaan met ruimtegebruik. Onder andere om kernen compact te houden en het buitengebied/agrarische gronden zoveel mogelijk vrij te houden van nieuwbouw. We lichten het principe van de ladder toe in relatie tot woningbouw in de kleine kernen (zie schema hiernaast).

### Trede 1: behoefte

Trede 1 bepaalt of er sprake is van een regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief). Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnenstedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kunnen we beoordelen of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

### Trede 2: bestaande stedelijk gebied

Zo ja, dan is trede 2 aan de orde: kunnen we de vraag binnen bestaand stedelijk gebied opvangen? De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar we in de behoefte kunnen voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan.

### Trede 3: bereikbaarheid

Wanneer we de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied kunnen opvangen, is trede 3 aan de orde. Het resultaat van trede 3 is inzicht in waar we de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kunnen opvangen. Voor zorgvuldige onderbouwing en motivatie is het noodzakelijke om de stappen van de Gelderse ladder te doorlopen.

## Relatie kleine kernen

In trede 1 moeten we de behoefte aantonen. Uit het vorige hoofdstuk blijkt dat de lokale behoefte op kernenniveau is aangetoond. De behoefte kunnen we niet invullen door middel van bestaande woningbouwplannen en/of woningen in de bestaande voorraad. In het volgende hoofdstuk onderzoeken we welke kansen er liggen voor woningbouw in de bestaande kernen. Conform het principe van de ladder, trede 2, kijken we eerst of we de vraag in bestaand stedelijk gebied kunnen opvangen.

## Juiste woning op juiste plek

Volgens de visie moet elke woning raak zijn (locatie, kwaliteit en type doelgroep). We moeten bouwen op de plekken die er toe doen. Dit is weergegeven op de kaart hiernaast. We hebben de kaart gebaseerd op het principe dat een leegstand pand op een zichtlocatie(s) veel negatieve uitstraling op de omgeving heeft. Mensen storen zich aan zo'n leegstand pand. We geven daarom de meeste prioriteit aan locaties die er het meest toe doen gezien de ligging en daarmee de leefbaarheid in een kern. Het concentreren van voorzieningen en de vrijkomende (winkel)panden en vervolgens herbestemmen naar woningen hebben we op de kaart schematisch weergegeven. Ook omdat we verwachten dat er de komende jaren (maatschappelijk) vastgoed leeg komt te staan. Dit vergt een zorgvuldige afweging, want herbestemming naar wonen is een proces van communicerende vaten. Een ontwikkeling op een locatie kan ten koste gaan van een andere locatie. Voor welke plekken willen en kunnen we nog een herbestemming vinden en voor welke niet? En wat doen we daar dan mee? Kortom als het gaat om de nieuwe woonplannen moeten we keuzes maken; de juiste woning op de juiste plek.



## Kwaliteitscriteria Achterhoek

In de Achterhoek zijn er kwalitatieve toetsingscriteria opgesteld voor nieuwe woningbouwinitiatieven. Dit regionale beleid is door de gemeenteraad vastgesteld. De criteria zijn opgesteld om de mismatch in de woningvoorraad te verminderen. Er komt ruimte voor nieuwbouw initiatieven die passen binnen de kwaliteitscriteria. We lichten de kwaliteitscriteria toe en geven aan hoe deze in de voorliggende verkenning verwerkt zijn.

### *Behoeftte aantonen*

Bij nieuwe initiatieven moet de behoefte worden aangetoond. Per kern wordt bepaald voor welke woningtypes en prijssegmenten woningen nodig zijn. Dit kan op meerdere manieren, waaronder via de uitkomsten van het AWLO, kwantitatief onderzoek, eigen behoefteonderzoek en overleg met corporaties.

### *Voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed*

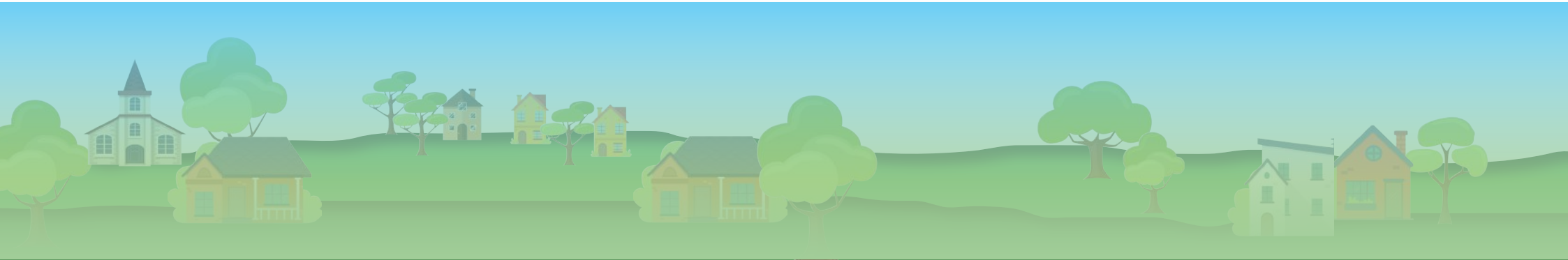
Bouwen op locaties met leegstaand vastgoed gaat voor bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom. De verbouw of nieuwbouw na sloop zal vooral ingezet worden om ruimtelijke knelpunten op te lossen in onder meer aanloopstraten en centra van kernen. In het buitengebied kan het gaan om vrijkomende agrarische bebouwing.

### *Inbreiding gaat voor uitbreiding*

Regionaal is afgesproken dat er in principe niet gebouwd wordt buiten bestaand stedelijk gebied. Tenzij er gemotiveerd kan worden dat er binnen bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte voorzien kan worden.

### *Relatie kleine kernen*

De regionale kwaliteitscriteria zijn integraal onderdeel van de voorliggende verkenning. Allereerst doordat de behoefte wordt aangetoond door een onafhankelijk onderzoek en anderzijds doordat iedere kern de behoefte in beeld heeft gebracht. Op locatieniveau wordt uitgegaan van “namen en rugnummers”. In het kader van de voorliggende verkenning is een “leefbaarheidsthermometer” (zie pagina 26) opgesteld voor de kleine kernen. Onderdeel van de leefbaarheidsthermometer is dat transformatie van bestaand leegstand vastgoed hoog scoort (thermometer groen). Ook wordt er eerst gekeken naar de beschikbare inbreidingslocaties. Voor nieuwe initiatieven in de kleine kernen is daarnaast een “Uitnodigingskaart” opgesteld. Naast de aangewezen plekken (visiekaart per kern) blijft er ruimte voor inbreidingslocaties. Voor nieuwe initiatieven gebruiken we de “Uitnodigingskaart” (zie pagina 80). In de Uitnodigingskaart zijn de Achterhoekse kwaliteitscriteria opgenomen en lokaal aangevuld. Gemeenten zijn vrij om eigen lokale kwaliteitscriteria voor hun gemeente toe te voegen aan de regionale kwaliteitscriteria en deze mee te wegen bij de toetsing van nieuwe plannen

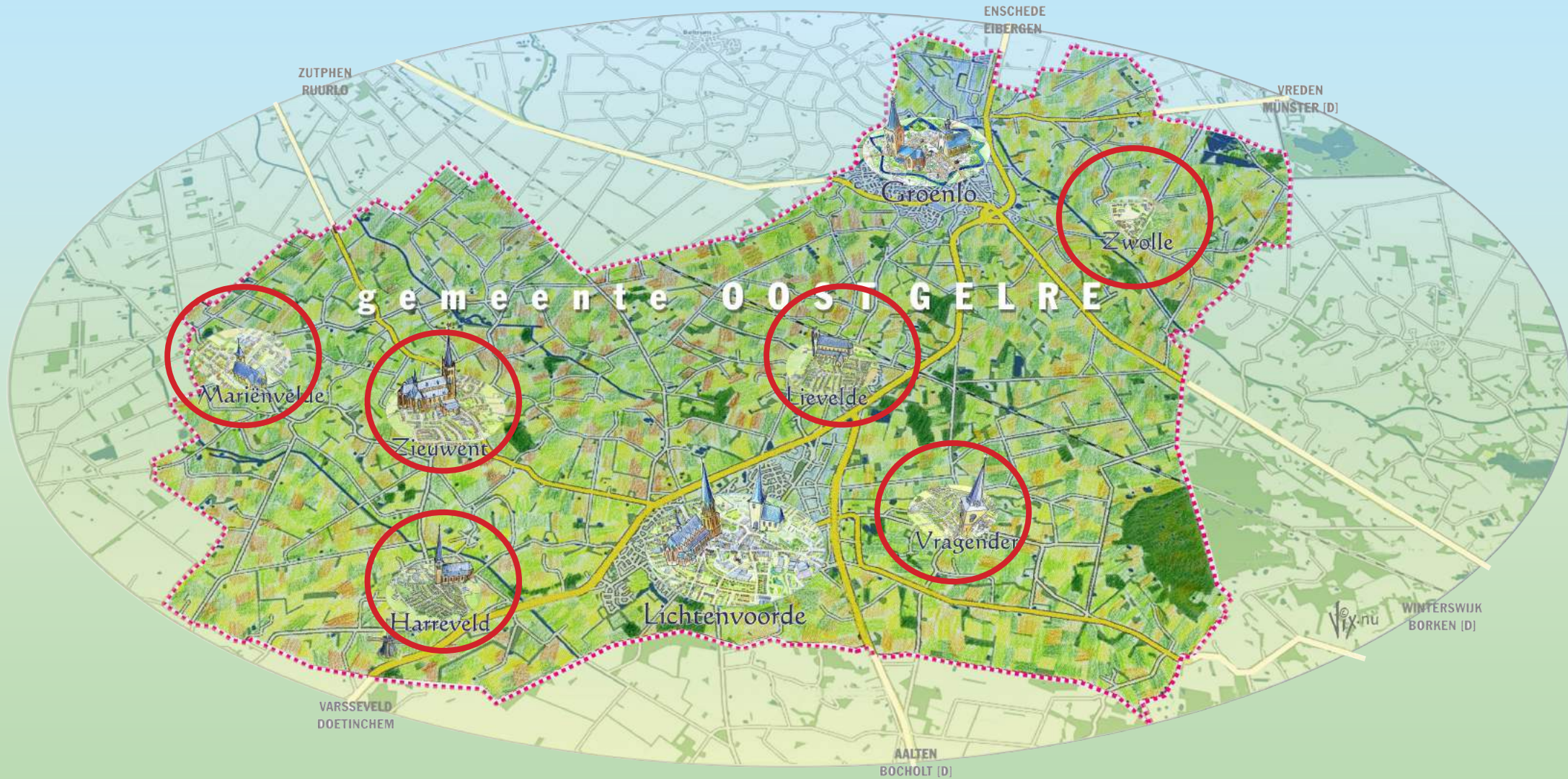




Plan Boerenbond in Zieuwent, voorbeeld inbreidingslocatie/transformatie en bouwen voor starters





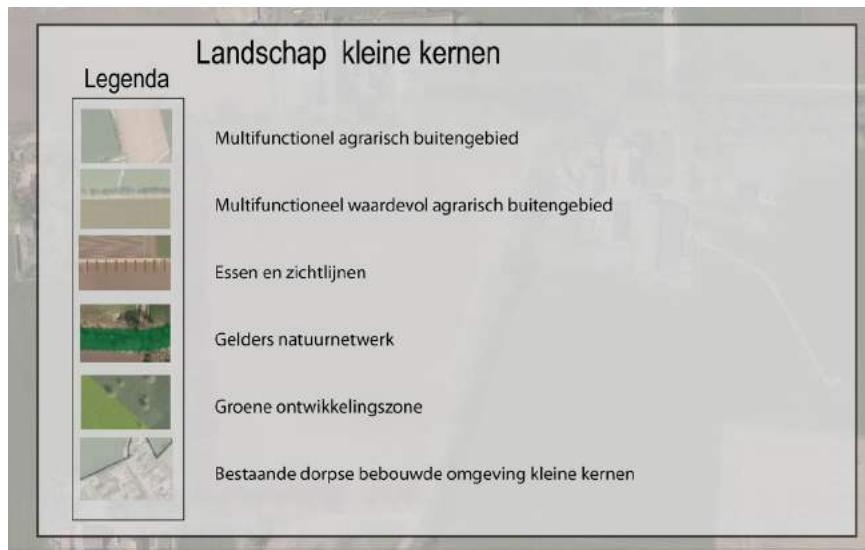
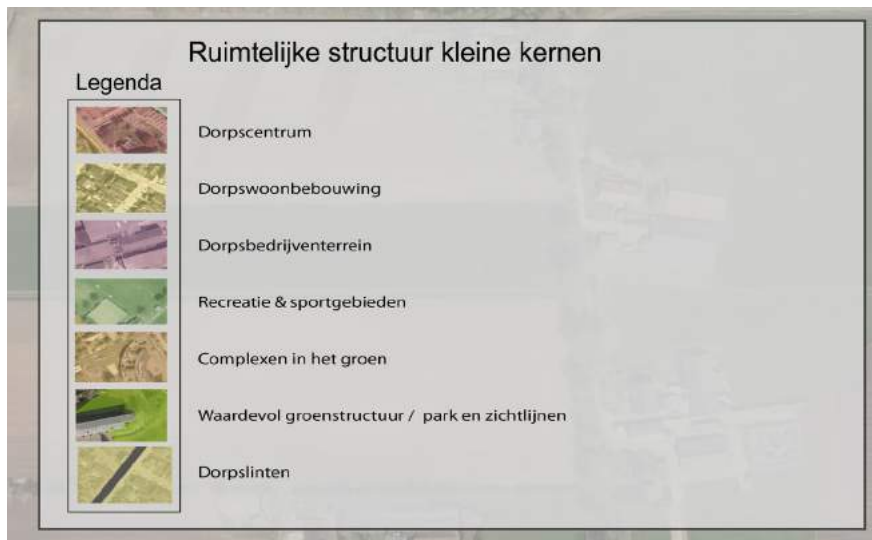




*Kansen*







## Ruimtelijke structuur kernen

Voor elk kerkdorp is een structuurkaart opgesteld. De legenda en opzet van de kaarten is hiernaast weergegeven. Beheer, versterken en verduurzamen van de bestaande dorps bebouwde omgeving is het belangrijkste voor de kleine kernen. Voor iedere kern hebben we gekeken naar de ruimtelijke structuren, uitgaande van de volgende gebieden:

### *Dorpscentrum*

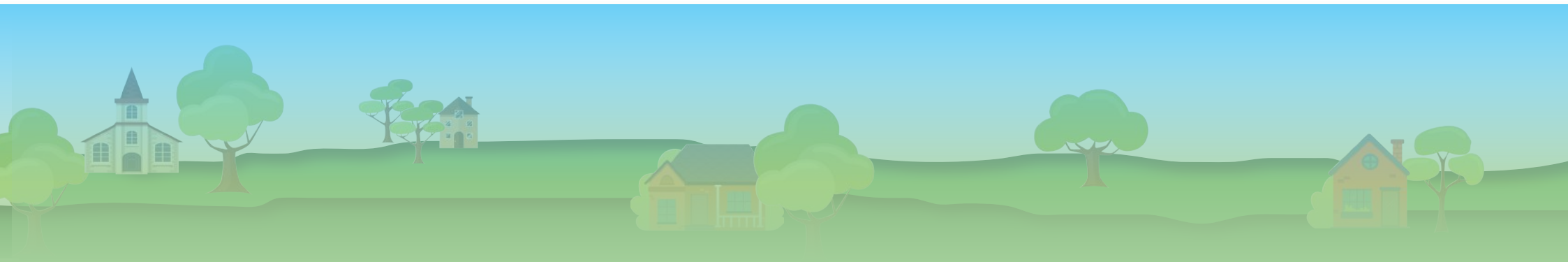
Iedere kern heeft zijn eigen centrum. Hier ligt vaak nog een concentratie van voorzieningen en wellicht een mogelijkheid naar een herbestemming voor wonen. De kerk en het kerkplein liggen in het dorpscentrum. Dorps gestapelde bebouwing komt bij uitstek in dit gebied voor.

### *Dorpswoonbebouwing*

Rondom de dorpspleinen liggen de dorpswoongebieden. We streven naar het versterken en creëren van een dorps woonmilieu. De functie wonen overheerst in dit gebied. Verspreid komen enkele kleinschalige bedrijven voor, in beginsel gekoppeld aan de woning (praktijkruimten, e.d.). De woonbebouwing bestaat uit een gemengde laagbouw met zowel geschaalde, 2-1 kap en vrijstaande woningen.

### *Dorpsindustrieterreinen*

De functie bedrijven overheerst in deze gebieden met lokaal-ondersteunende, kleinschalige bedrijven. Verspreid staan enkele (bedrijfs)woningen op het terrein. We zetten in op behoud en versterking van de bestaande terreinen. Het ligt niet voor de hand dat we de komende jaren nieuwe terreinen ontwikkelen. Een herbestemming naar wonen is niet wenselijk.





### *Recreatie & sportgebieden*

In de kerkdorpen zijn recreatie en sportgebieden belangrijk. In beginsel zetten we in op behoud van deze terrein, tenzij het terrein in de huidige staat geen duidelijke functie heeft en door woningbouw juist een opwaardering kan krijgen.

### *Waardevol & groen en parken*

Dit zijn de karakteristieke groenplaatsen van het dorp, bijvoorbeeld de begraafplaatsen of een centrale groene plek naast de kerk (Zieuwent, Lielde en Harreveld). Een groenzone met een duidelijke koppeling naar het buitengebied ligt in Vragender. Deze plekken zijn behoudenswaardig.

### *Dorpslinten*

Veel dorpen zijn ontstaan door middel van historische lintbebouwing op het kruispunt van twee straten. De dorpslintstraten lopen in de huidige situatie midden door het dorp en vormen de doorgaande verbinding naar het buitengebied. Aan de dorpslintstraten liggen nagenoeg alle voorzieningen in een dorp. Leegstand op dit soort cruciale plekken gaat ten koste van de leefbaarheid in een dorp.

### *Landschap kleine kernen*

Voor elk kerkdorp hebben we het omliggende landschap in hoofdlijn in beeld gebracht. Daarbij gebruiken we het gemeentelijk landschapontwikkelingsplan (LOP). We hebben de relatie gelegd met woningbouw; waar liggen de kansen en beperkingen gezien vanuit landschappelijk perspectief. Op de kaart geven we aan waar de grens ligt tussen de bestaande dorpsomgeving (bebouwde kom) en het buitengebied. Daarbij kijken we naar de stedenbouwkundige structuur, functies, bestemmingsplan en de huidige komgrenzen. Voor iedere kern kijken we naar de ruimtelijke structuren en gaan we uit van de volgende waarden:

### *Agrarisch gebied & gebied met waarden*

In het bestemmingsplan buitengebied Oost Gelre maken we onderscheid tussen het agrarisch gebied en agrarisch gebied met waarden. Aan het gebied met waarden kennen we vanzelfsprekend meer landschapswaarden toe, bijvoorbeeld door aanwezigheid van houtsingels, kampen, kleinschaligheid en laanstructureren. Woningbouw in deze gebieden heeft niet de voorkeur t.o.v. van regulier agrarisch buitengebied.

### *Essen en zichtlijnen*

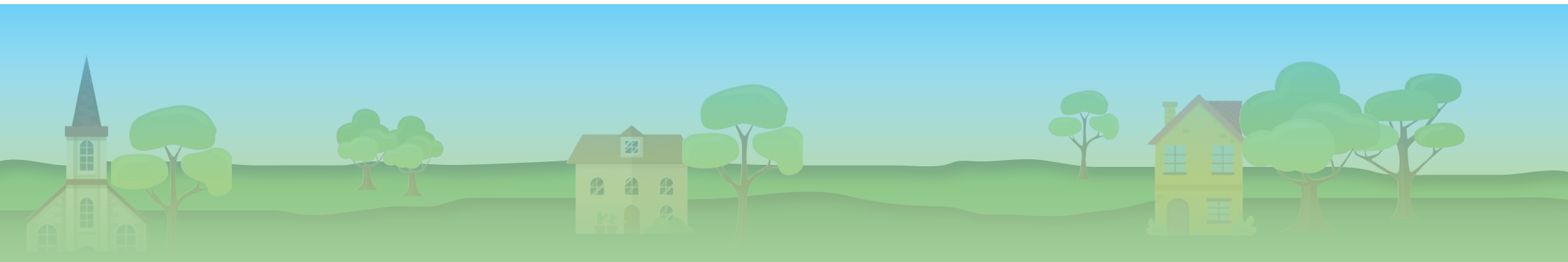
Een es is een aaneengeschaakeling van hoger gelegen stukken akkerland en is landschappelijk waardevol. Vanuit de esrand (waar de droebels te vinden zijn) zijn er waardevolle zichtlijnen op bijvoorbeeld de kerktoren van het dorp. Woningbouw heeft hier zeker niet de voorkeur, tenzij er gemotiveerd geen alternatieven zijn.

### *Gelders Natuurnetwerk & Groene ontwikkelingszone*

De provincie Gelderland heeft in haar natuurbeleid onderscheid gemaakt tussen het "Gelders Natuurnetwerk" (GNN) en de "Groene Ontwikkelingszone" (GO). Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het GNN. Woningbouw ligt in deze gebieden niet voor de hand en/of is onmogelijk.

### *Bestaande dorps bebouwde omgeving kleine kernen*

We hebben de bestaande dorps bebouwde omgeving in beeld gebracht. We kijken naar de stedenbouwkundige structuur, functies, bestemmingsplan en de huidige komgrenzen.



## Leefbaarheidsthermometer wonen kleine kernen



### Legenda



Inbreidingslocaties wonen



Herbestemming cultuurhistorisch waardevolle panden



Herbestemming (winkel) panden



Dorpslint afrondingen



Landschappelijke woondroebels



Omzettingen onbebouwde gronden in de bebouwde kom



Uitbreidingslocaties wonen in agrarisch gebied zonder waarden



Uitbreidingslocaties wonen in agrarisch gebied met waarden



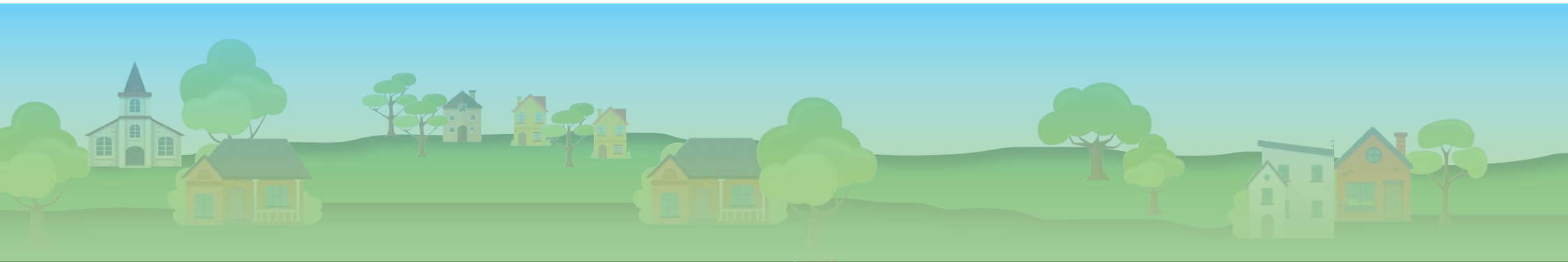
## Leefbaarheidsthermometer

Om gedegen keuzes te maken over welke gebieden/plekken het meest wenselijk of als meest haalbaar worden geacht als woningbouw locaties, is gebruik gemaakt van de zogeheten leefbaarheidsthermometer. De leefbaarheidsthermometer heeft als uitgangspunt: bouwen op die plekken waar het de leefbaarheid van de kernen het meest ten goede komt. Het uitgangspunt hierbij is "van binnen naar buiten" (te lezen als van bestaand stedelijk gebied naar buitengebied; inbreiding voor uitbreiding).

De thermometer slaat uit van groen (wenselijk) naar rood (minst wenselijk) op het vlak van leefbaarheid. Waarbij werkend van groen naar rood het proces van gedegen afpellen van de woningbouwmogelijkheden in elke kern weergeeft. Daarbij is telkens de afweging gemaakt of een locatie binnen 0-2 jaar te realiseren is. Dus mocht er een inbreidingslocatie op korte termijn voorhanden zijn, dan geniet dit de voorkeur. Mocht er geen inbreidingslocatie voorhanden zijn, dan wordt er gekozen voor een dorpslint-afronding. Mocht er in de kern op korte termijn ook geen dorpslintlocaties voorhanden zijn, dan wordt er gekozen voor uitbreidingslocatie. De verschillende typen locaties worden toegelicht.

### *Inbreidingslocaties wonen*

Het gaat om bedrijfslocaties die liggen in dorpscentrum en/of dorpswoongebied. Leegstand of potentiële leegstand en het oplossen van een milieuhygiënisch knelpunt zijn de belangrijkste argumenten voor een herbestemming. De bedrijfslocaties liggen in de dorpen vaak aan de doorgaande linten en verbindingswegen naar de andere dorpen. Leegstand op dit soort cruciale plekken gaat ten koste van de leefbaarheid en uitstraling van een dorp.



### *Herbestemming cultuurhistorisch waardevolle panden*

Historisch bebouwing is sterk bepalend voor de identiteit en leefbaarheid in een kern. Deze panden liggen ook nagenoeg allemaal aan de doorgaande lintwegen. Het is daarom belangrijk om cultuurhistorisch erfgoed, zoals een kerk/pastorie etc, zoveel mogelijk te behouden.

### *Herbestemming (winkel)panden*

Het behoud van voorzieningen (bakker, slager, horeca etc) is vanuit oogpunt van leefbaarheid belangrijk. Eerste insteek is dan ook behoud van de voorzieningen. Dit is niet altijd haalbaar, bijvoorbeeld als er geen bedrijfsopvolger is. Een goed alternatief is dan een herbestemming. We zetten sterk in op herbestemming van voormalige (winkel)panden. Deze panden liggen ook nagenoeg allemaal aan de doorgaande lintwegen

### *Dorpslint afrondingen*

Aan de dorpslinten bevinden zich binnen de bestaande bebouwde omgeving open plekken. Het gaat hier niet om waardevolle groengebieden en/of parken. De locaties liggen vaak aan de doorgaande linten, waarbij we op een organische manier de straatlinten stedenbouwkundig kunnen afronden. Deze plekken zijn een goed alternatief, voor het geval dat er geen inbreidingslocaties voorhanden zijn.

### *Landschappelijke woondroebels*

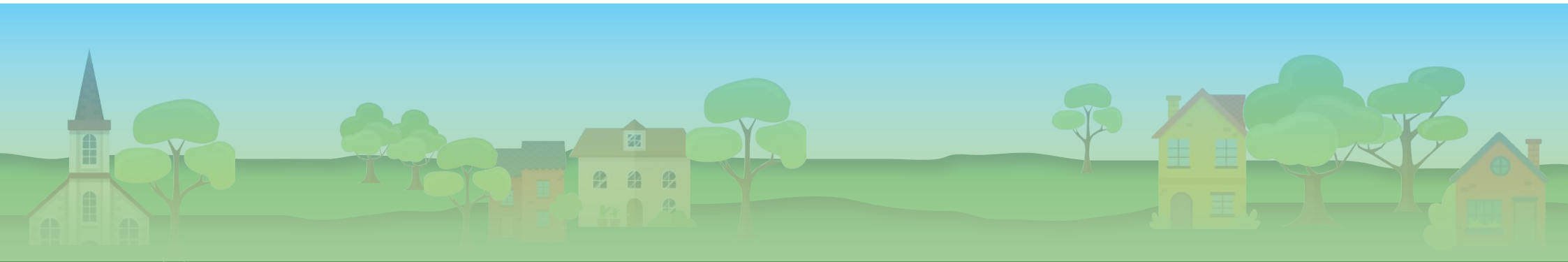
Een nieuw concept kan de realisatie van woondroebels zijn. Het idee van landschappelijke woondroebels is geïnspireerd op het principe van “knooperven”, waar vooral aan de rand van dorpen in Overijssel nieuwe erven zijn gerealiseerd. Op de plek waar jarenlang een boerderij met schuren en stallen stond, komt een klein buurtschapje dat de uitstraling houdt van het oorspronkelijke erf. Hiermee kunnen meerdere agrarische bedrijven een herbestemming krijgen en versterken we het omliggende landschap.

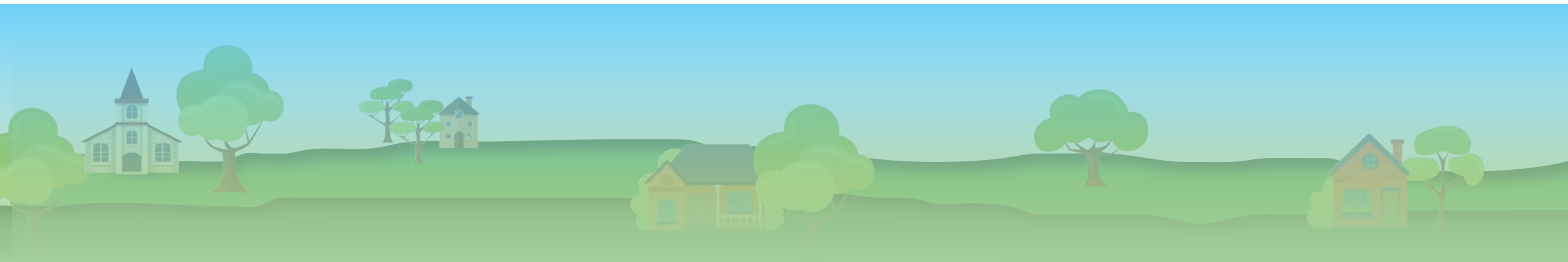
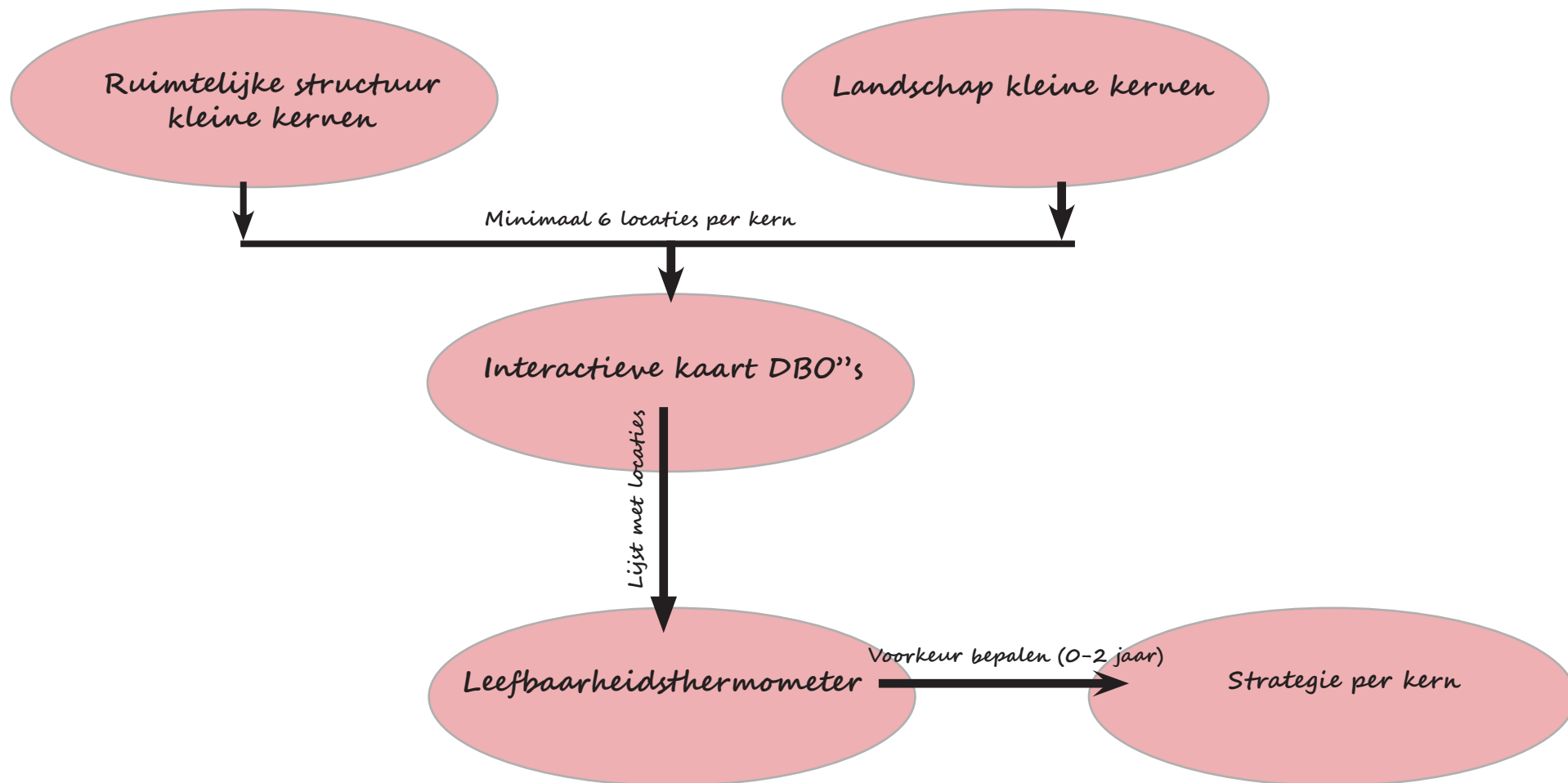
### *Omzettingen onbebouwde gronden in de bebouwde kom*

Naast de dorpslinten is er ook onbebouwd terrein in een kern (zoals speel-terrein, sportterreinen etc). Het “volbouwen” van alle onbebouwde terrein is nadrukkelijk niet het doel. Echter, in sommige gevallen heeft een terrein geen functie meer en/of dreigt het terrein een functie te verliezen. Dan kan een herbestemming naar wonen een optie zijn, waarbij we een gedeelte van de oude bestemming kunnen handhaven.

### *Uitbreidingslocatie wonen*

Mochten er in de kernen geen andere opties voorhanden zijn (0-2 jaar), dan kijken we naar locaties aan de rand van het dorp. We maken onderscheid tussen locaties die liggen in een waardevol gebied of juist niet. Een keuze voor uitbreidingslocaties vergt een zorgvuldige afweging en motivatie. Ook is het belangrijk dat er op de iets langere termijn, qua behoefte, ruimte blijft voor inbreidingslocaties. Het is daarom van belang om de actuele behoefte in een dorp niet volledig in te zetten op een uitbreidingslocatie, maar te zien als een eerste stap om op korte termijn wat te kunnen doen aan de krapte in een dorp. Snelle realisatie en draagvlak is essentieel.







## Samen zoeken naar locaties

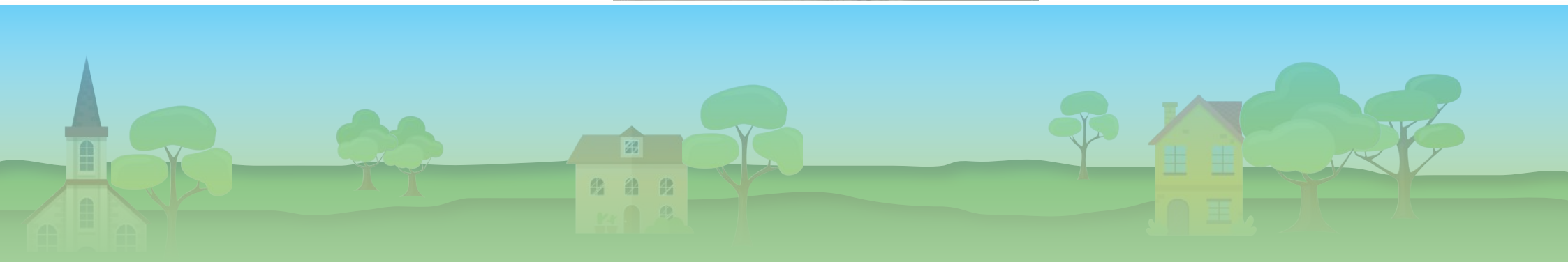
Vanuit de basiskaarten (ruimtelijke structuur & landschap kleine kernen) hebben we samen gezocht naar geschikte locaties middels een interactieve kaart/sessie(s). Een voorbeeldkaart is hiernaast weergegeven. Gedurende deze werksessies konden Dbo's input leveren voor de locaties. Uitgangspunt was dat er per kern minimaal 6 locaties gevonden moesten worden. Dit om van grof naar fijn te werken en locaties kunnen immers vanwege verschillende redenen (beleid, landschap, grondpositie, financieel en/of maatschappelijk draagvlak) uiteindelijk niet doorgaan. Vervolgens hebben we de leefbaarheidsthermometer toegepast en de strategie per kern bepaald. Deze aanpak is schematisch hiernaast weergegeven. In de volgende paragraaf hebben we de kansen per kleine kern in beeld gebracht. Voor iedere kern zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Historie & bebouwingsbeeld
- Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw
- Landschapsbeeld en wonen
- Structuurkaart & strategie

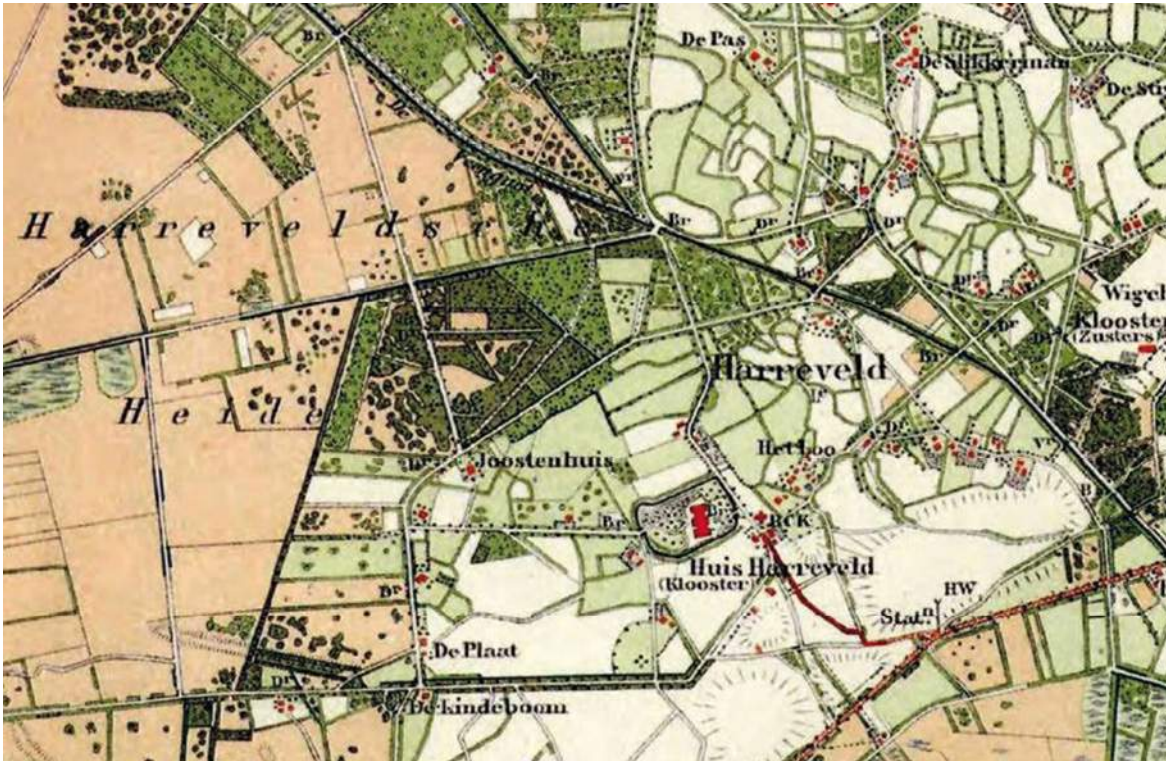
Bij elke structuurkaart is de legenda zoals hiernaast weergegeven van toepassing.



Voorbeeld interactieve kaart Harreveld







Harreveld 1878 (gedeeltelijk herzien 1908)



RK ST. Agathkerk en pastorie



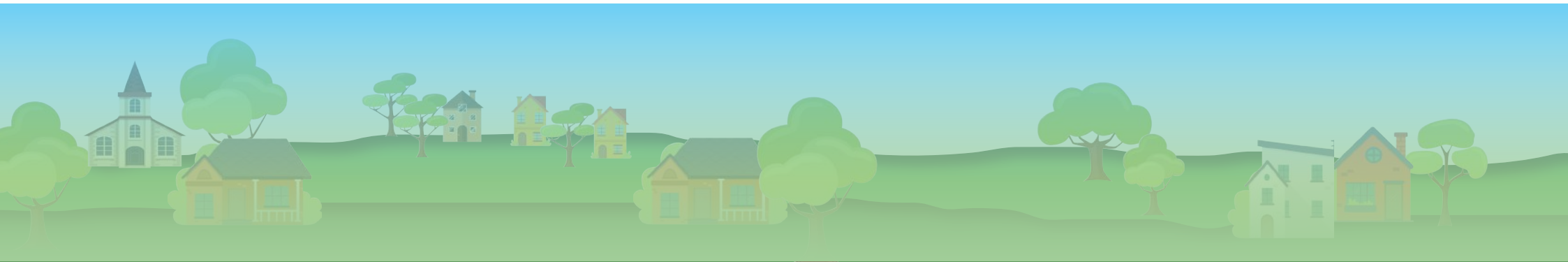
Links: de voormalige internatsboerderij; rechts: restant van de omgrachting van het Huis Harreveld



Kerkstraat en de vroeg na-oorlogse sociale woningbouw Toebeshof



Links: de Harreveldse molen "Hermien", rechts de Ursalastraat op de rand van es.



# Harreveld

“bereikbaar wonen tussen de droebels”

## Historie & bebouwingsbeeld

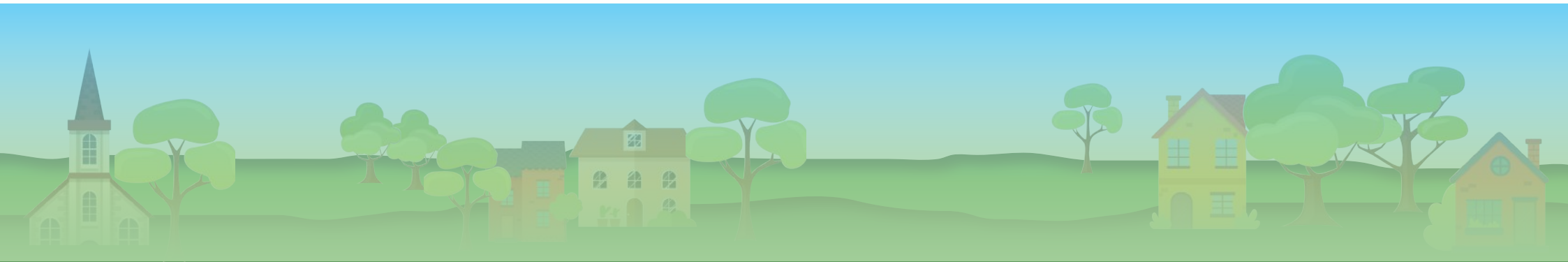
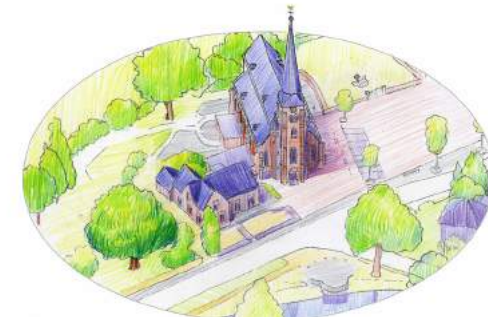
Op 1 januari 2019 telde Harreveld 1.414 inwoners. De ontwikkelingsgeschiedenis van Harreveld is nauw verbonden met die van de middeleeuwse havezate. De naam veranderde in huys of havezate “Harreveld”. Op de kadastrale kaart van 1832 is het belang van het huis Harreveld duidelijk zichtbaar: het op een omgracht terrein gelegen huis vormde de kern van een gebied met verspreid, deels in kleine groepjes bijeen gelegen boerderijen. Van een duidelijke dorpskern was nog geen sprake. Zoals in veel andere plaatsen was ook in Harreveld de bouw van een kerk het begin van kernvorming. Op dezelfde grond verrezen ook een pastorie en later een school met twee onderwijzerswoningen. De oude internaatgebouwen binnen de omgrachting werden in 1992 gesloopt en door nieuwbouw vervangen, mede ten behoeve van de nieuwe status als justitiële jeugdinstelling. Hoewel binnen de dorpsplattegrond dit terrein van het voormalige huis Harreveld nog herkenbaar is aan de restanten van de omgrachting en de opgaande beplanting, is het historische karakter grotendeels verloren gegaan. De verdere ruimtelijke ontwikkeling van Harreveld bleef tot ver in de twintigste eeuw zeer bescheiden. Zo werd de weg van Harreveld naar Zieuwent (Kerkstraat- Harreveldseweg) pas in 1935 verhard.

Na de Tweede Wereldoorlog werd de dorpskom geleidelijk aan verder uitgebreid. Aanvankelijk gebeurde dit vooral langs de Kerkstraat, waardoor het belang van deze doorgaande route binnen de ruimtelijke structuur van het dorp nog verder werd benadrukt. Later werd ook gebouwd

op aangrenzende terreinen. De Kerkstraat vormt de ruggegraat van het dorp. De belangrijke zijwegen zijn de Looweg en de Lindeboomweg. De kerk, de school, internaat en het dorps huis zijn de meest bepalende bebouwing in het dorp. De planmatige woningbouw heeft zich de laatste decennia voornamelijk in de zijdelijke en oostelijk deel van het dorp plaatsgevonden. De sportvelden liggen in de noordoostelijke hoek van het dorp en ten slotte ligt koel- en vrieshuis Roemaat tegen het dorp aan.

## Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw

Recent zijn in Harreveld twee nieuwbouwprojecten gerealiseerd in de vorm van “Randschappelijk wonen”. De nieuwbouw is geïnspireerd op de oude boerenerven in het buitengebied voor zowel de architectuur en de verkaveling. De nieuwbouw is een fraai voorbeeld hoe een zachte overgang gecreëerd kan worden tussen het dorp en het buitengebied. In het plan Erve't Hag is nog 1 kavel te koop en is 1 kavel in optie. Recent is de oude ForFarmers locatie getransformeerd naar 8 woningen voor starters. Dit plan is gerealiseerd door een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In de bestaande voorraad in Harreveld staan op dit moment 6 woningen te koop. Het bestaande aanbod kunnen we hiermee als beperkt bestempelen en voorziet niet in de actuele behoefte.



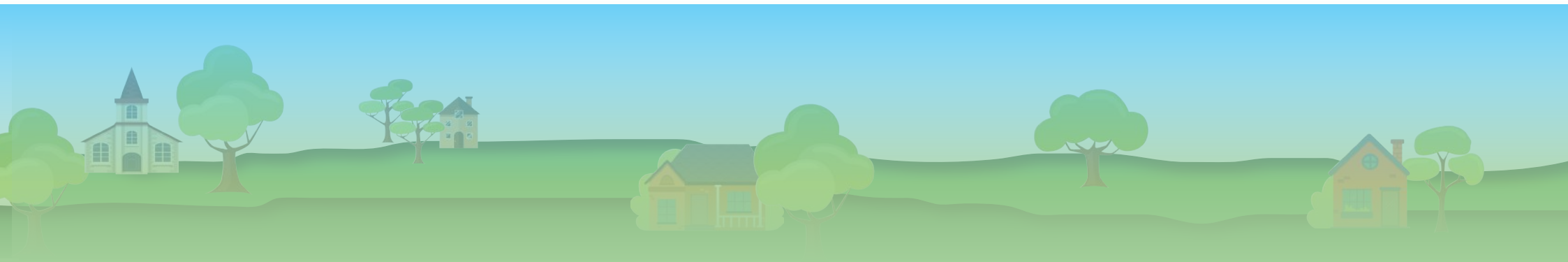




**Basiskaart landschap wonen kleine kernen**

Legenda

- Multifunctioneel agrarisch buitengebied
- Multifunctioneel waardevol agrarisch buitengebied
- Essen en zichtlijnen
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Bestaande dorps bebouwde omgeving kleine kernen

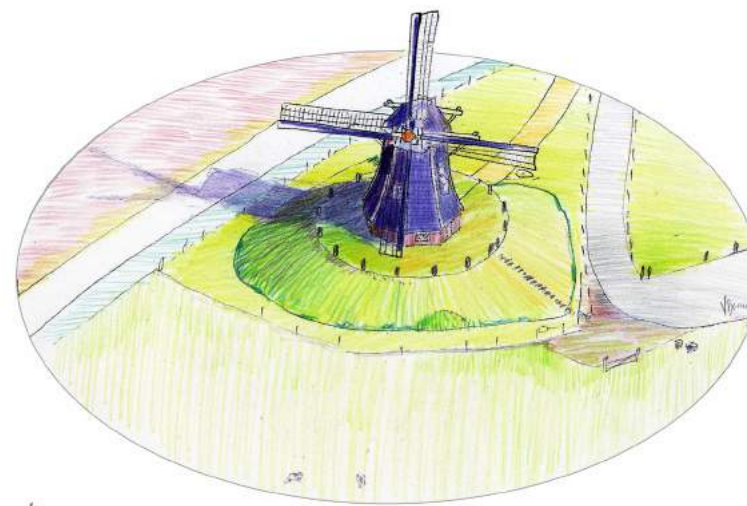




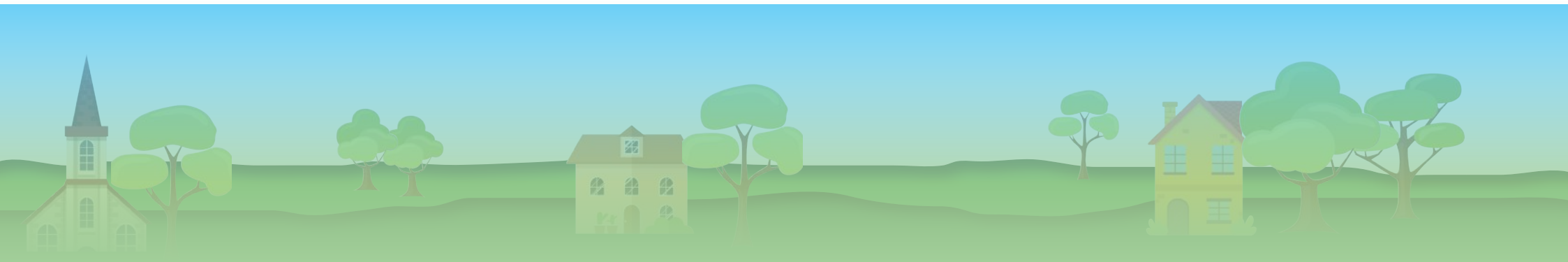
## Landschapsbeeld en wonen

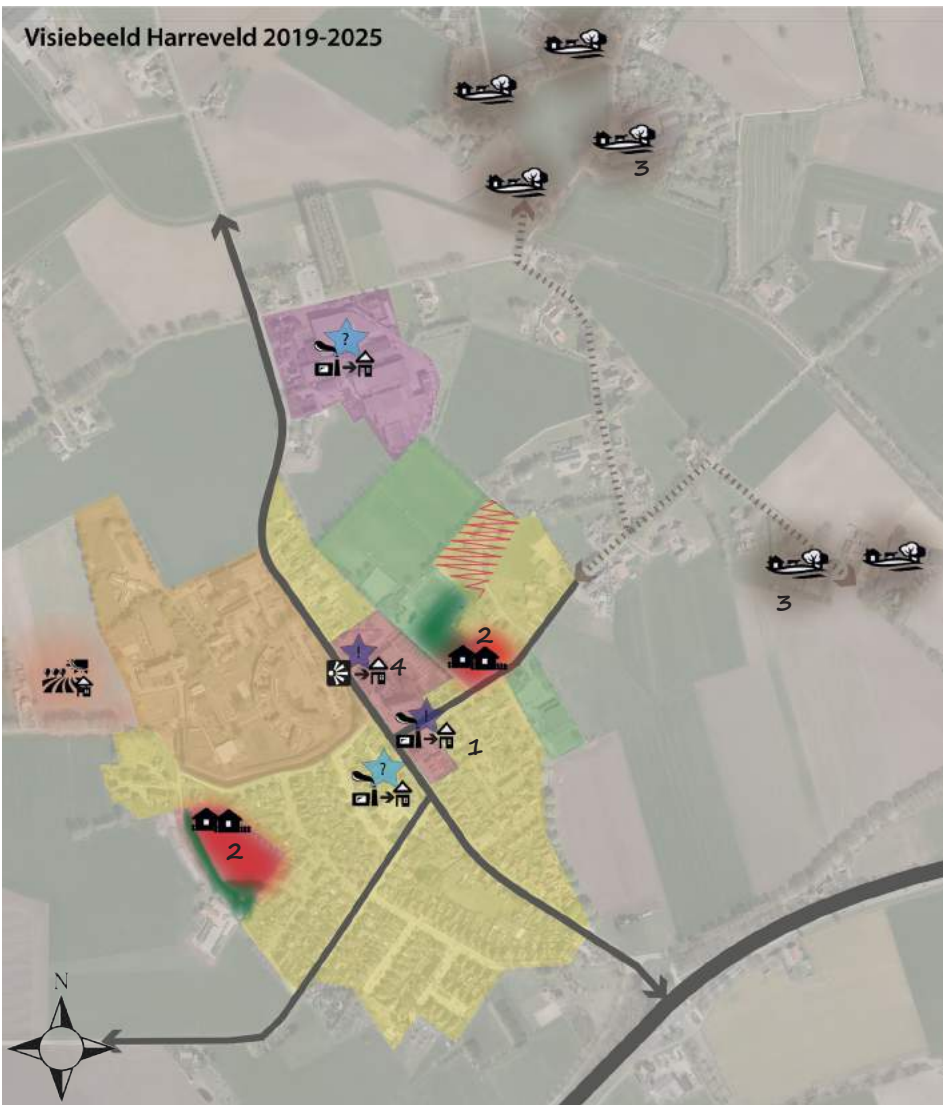
Van de Harreveldse es zijn aan weerszijden van het dorp grote delen herkenbaar gebleven. Komende vanuit Varsseveld over de N18 vormt de op een verhoging (belt) gesitueerde molen Hermien met het bijbehorende molenaarshuis een zeer markant element. De Harreveldse es is weids, bollend en glooiend en goed herkenbaar in het landschap. De Ursulastraat is een aardige begrenzing van het dorp met een mooie overgang naar de es. Ten noordoosten van het dorp bevinden zich oude eenmansessen met kleinschalige erf- en wegbeplantingen (brinken). In het gebied liggen diverse karakteristieke droebels (clustering van oude boerenerven) zoals de kampenboerderijen 't Manschot, 't Klumperink, Slikkerman, De Schutterij, De Donderwinkel, De Bouwmeester en 't Ooiman. De huidige Heideweg vormt samen met de daarop uitkomende Schurinkweg de hoofdontsluiting van het gebied, dat deels bekend staat als de Mellinkmaat. Het onderscheidt zich van het oude cultuurlandschap door het rationelere, meer grootschalige verkavelingspatroon en het opener karakter van het landschap.

Nieuwbouw in Harreveld zoeken we in beginsel binnen de bestaande bebouwde omgeving. Vanuit landschappelijk perspectief is behoud van de es belangrijk. Nieuwbouw ligt daar dan niet voor de hand, tenzij er echt geen andere mogelijkheden zijn. Kenmerkend aan Harreveld zijn de droebels rondom de es. Ook hier liggen kansen voor herbestemming van oude boerderijen of realisatie van nieuwe woondroebels.



Landschap omgeving Harreveld





### Harreveld

#### Locaties & strategie leefbaarheidsthermometer +

Legenda

 	1 - Waar mogelijk (ja, mits) faciliteren (vrijkomende) inbreidingslocaties o.a. Kerkstraat / Harreveldseweg (concreet locatie de Boer Harreveld)
 	2 - Verkenning (1 jaar) haalbaarheid dorpsaf rondingen Bothweg en/of Looweg
 	3- Onderzoek (1 jaar) ontwikkeling kansrijke landschappelijke woondroebels
 	4- Onderzoek (2-4 jaar) herbestemming van de kerk



\* De legenda bij de kaart is terug te vinden op pagina 29.





## Structuurkaart & strategie

Op de kaart hiernaast staat het ruimtelijke structuurbeeld voor Harreveld. We hebben een ruim overzicht gemaakt van denkbare woningbouwlocaties in Harreveld voor korte en lange termijn. Op basis van het landschapsbeeld en de leefbaarheidsthermometer kiezen we een locatiestrategie voor de komende jaren. We lichten de strategie toe:

### 1. Inbreidingslocaties o.a. Kerkstraat / Harreveldseweg

Gezien de ligging en de aanwezigheid van de nodige bedrijvigheid liggen de meeste kansen voor inbreidingslocatie (s) aan de Kerkstraat/ Harreveldseweg. Gedurende het participatieproces heeft de locatie "De Boer" zich gemeld als inbreidingslocatie. Het initiatief zit in een voorbereidende locatie, maar is wel kansrijk om korte termijn te (laten) realiseren (afhankelijk van de exacte planuitwerking). Belangrijk is dat het programma aansluit op de actuele vraag en complementair is aan de dorpsafrodingen. De locatie ligt op een prominente locatie in het centrum; een goede kwalitatieve invulling is essentieel waarbij er een goede overgang naar de omgeving wordt gerealiseerd en de locatie een markante invulling op de hoek krijgt. Voor het initiatief heeft de gemeente een positieve grondhouding (ja mits, waarbij we gebruikt maken van de Uitnodigingskaart (zie pagina 80). Daarnaast zijn er nog een aantal andere plekken aangeduid (o.a. werkplaats naast CPO de Bond en het bedrijf Roemaat) die mogelijk in de toekomst gaan spelen, bijvoorbeeld doordat een bedrijf stopt en/of gaat verplaatsen. Het initiatief voor ontwikkelingen ligt bij de eigenaren van de terreinen.

### 2. Dorpsafrodingen

Voor Harreveld zien we twee mogelijke dorpsafrodingen binnen de bestaande bebouwde omgeving. Het gaat om de gebieden Muldershof/ Bothweg en omgeving Looweg. Het is goed denkbaar dat 'slechts' 1 van de 2 locaties op korte termijn noodzakelijk is gezien de potentiële ontwikkeling van

de locatie De Boer. Beide locaties stonden in het verleden al op het programma voor een dorpsafroding. Na vaststelling van de visie verkennen we de haalbaarheid en wenselijkheid van woningbouw. Het initiatief en de realisatie (gronduitgifte, geen bouw) voor de beoogde ontwikkelingen zal in eerste instantie bij de gemeente liggen. Dorpsbelangen Harreveld en de directe omgeving worden op een participatieve wijze betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek en het maken van de stedenbouwkundige verkavelingen. Daarbij zijn de volgende aandachtspunten van belang: Het gebied Muldershof/ Bothweg kunnen we stedenbouwkundig invullen met een lage woningbouwdichtheid. We kunnen het gebied daardoor op een dorps- en landschappelijke wijze afronden in de richting van het buitengebied. Gezien de omliggende stedenbouwkundige structuur en woningtypen is het gebied uitermate geschikt voor verschillende typen woningen. Tegenover de locatie ligt een agrarisch bedrijf met een hindercontour. Op voorhand lijkt een groot deel van het gebied wel geschikt voor woningbouw. Dit heeft onze aandacht bij het haalbaarheidsonderzoek. De locatie Looweg ligt naast de locatie randschappelijk wonen Erve 't Hag en ligt bij een bestaande fraaie woonboerderij. Deze locatie kunnen we wellicht vanuit het principe "nieuwe boerenerven" ontwikkelen. De locatie vraagt wel meer lucht, openheid en groen in relatie tot de bestaande woonboerderij dan de reeds gerealiseerde projecten "randschappelijk wonen", die relatief compact van opzet zijn. Bij een nieuwe ontwikkeling op deze plek moet de bestaande woonboerderij een prominente positie krijgen.

### 3. Landschappelijke woondroebels

Complementair of als alternatief (afhankelijk van de woningbouwbehoefte) kunnen we rondom Harreveld experimenteren met realisatie van landschappelijke woondroebels. Dit zal afhangen van de realisatie inbreidingslocaties/dorpsafrodingen. Het principe woondroebels is toegelicht op pagina 38 en 39.



VOORBEELDEN VAN NIEUWE GEBOUWEN OP BESTAANDE ERVEN



Eenvoudig volume, zadeldak



Behoud van silhouet



Sober materiaalgebruik



Introverte gevel



Ingetogen door gesloten gevel



Schuurachtige uitstraling



Ingetogen door naar achter liggende open gevel



Hallehuisconstructie





Landschappelijk gezien zou het principe van woondroebels uitstekend passen, waarbij historisch gezien de woningen ook ontstonden aan de rand van de es. Op de visiekaart zijn de twee gebieden aangeduid die gezien de ligging goed denkbaar zijn. Vanzelfsprekend kunnen zich “van onderop” ook andere erven aandienen. De mogelijkheden voor realisatie van nieuwe woondroebels kunnen we actief onderzoeken. Het initiatief voor realisatie van de woondroebels ligt in eerste instantie bij de eigenaren. De gemeente kan wel verkennende gesprekken voeren met de verschillende eigenaren. Ook zal de gemeente nadere uitgangspunten formuleren voor woondroebels op basis van de principes zoals beschreven op pagina 38 en 39.

#### 4. Onderzoek herbesteding kerk

Op de iets langere termijn zal de kerk leeg komen te staan. Regionaal wordt gewerkt aan een kerkvisie in relatie tot de problematiek van leegkomende kerken in de Achterhoek. Een leegstaande kerk in het hart van het dorp gaat ten koste van de leefbaarheid. De kerk als een gebouw, maar ook als plek om samen te komen, is belangrijk voor de sociale samenhang in een kerkdorp. Het vinden van herbesteding is belangrijk. De gemeente heeft in deze een faciliterende en ondersteunende rol. Als herbesteding kunnen we denken aan verschillende maatschappelijke functies, maar ook (zorg) functies en/of regulier wonen behoren tot de mogelijkheden. Mocht herbesteding naar (zorg) woningen aan de orde zijn, dan moet hier in de toekomst wel ruimte voor blijven.

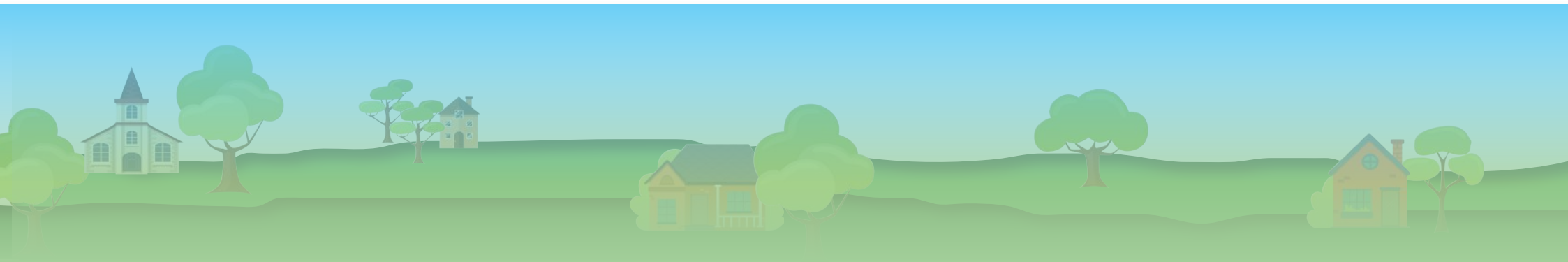
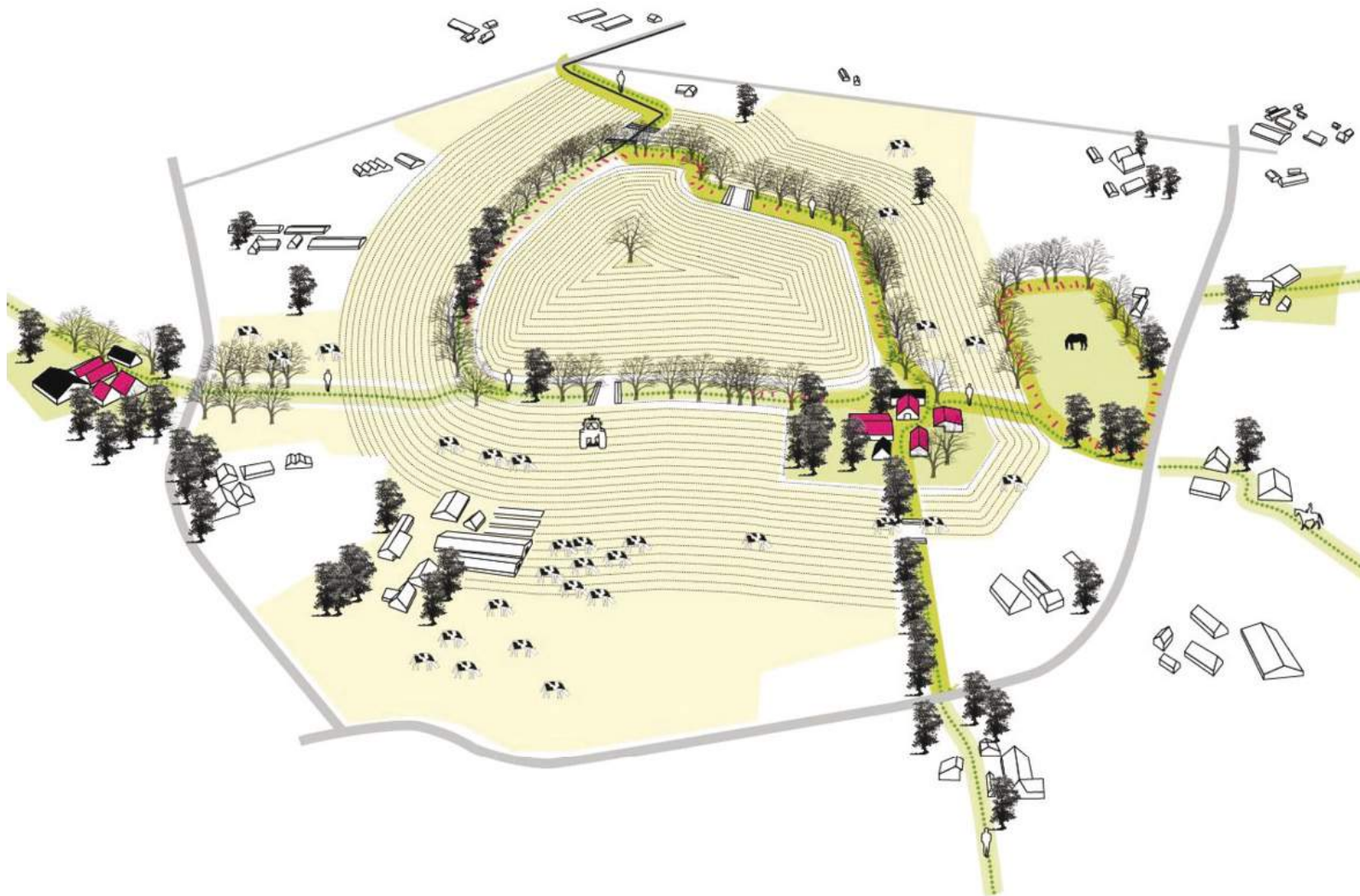
#### Conclusies en lange termijn opties

Harreveld heeft door de mogelijke ontwikkelingen van inbreidingslocatie(s), dorpsaf rondingen en landschappelijke woondroebels voldoende kansrijke locaties in beeld. Vanzelfsprekend moet de haalbaarheid van de verschillende locaties nog blijken. Op de lange termijn is er nog een potentiële locatie aan de westkant van jongerenhuis Harreveld. Dit is een uitbreidingslocatie, waardoor we hier op korte termijn (in ieder geval na 2025) geen ontwikkeling voorzien.



Voorbeeld van schuurwoning met meerdere wooneenheden







### Concept landschappelijke woondroebels

Het idee van landschappelijke woondroebels is geïnspireerd op het principe van “knooperven”, waar vooral aan de rand van dorpen in Overijssel nieuwe erven zijn gerealiseerd. Het concept kan toegepast worden in ieder kerkdorp, maar met name in Harreveld, Lievelede en Vragender hebben zich kansrijke locaties aangeboden. Dit biedt kansen voor woningbouw, versterking van het landschap en verbetering leefbaarheid buitengebied. We beschrijven bondig de principes van een woondroebel, bij de kernen zijn de locaties benoemd. Een nieuwe woondroebel is een voormalig boerenerf dat volop ruimte biedt aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bewoners hebben er hun eigen woning en delen een groot gemeenschappelijk erf. Daarnaast zorgen ze gezamenlijk voor behoud, versterking en beheer van beplantingen en publiek toegankelijke routes in het omliggende landschap. Op de plek waar jarenlang een boerderij met schuren en stallen stond komt een klein buurtschapje dat de uitstraling houdt van het oorspronkelijke erf. De woningen komen in de voormalige boerderij en op de plek van de voormalige schuren en stallen. Tegelijkertijd krijgt een buurboer de ruimte om zijn bedrijf toekomstbestendig voort te zetten, door de agrarische grond van de vertrekkende boer over te nemen. Zo profiteren burgers, boeren, landschap en cultuurhistorie. Belangrijk verschil met reguliere functieverandering (alle schuren slopen en maximaal 2 nieuwe woningen bouwen) is dat er op het erf in woongebouwen op 1 erf meerdere woningen gebouwd kunnen worden. Ook wordt het omliggende landschap en de verbinding met het kerkdorp flink versterkt (zie principeschets hiernaast). Het aantal woningen moet in verhouding staan tot de omvang van het erf, sloop van de gebouwen en de kwaliteitsbijdrage die geleverd wordt aan het landschap. Na aanleiding van de concept verkenning hebben zich meerdere initiatiefnemers aangediend voor realisatie van een woondroebel, na vaststelling van de verkenning worden er nadere uitgangspunten (op basis van de bovenstaande beschrijving) voor woondroebels geformuleerd.



Voorbeeld van woondroebel erf







Historische kaart Lievelede



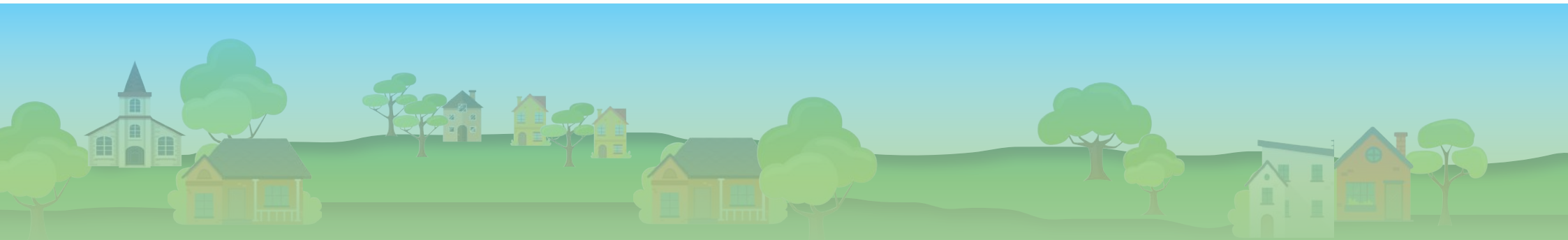
Historische foto op de huidige dorpskern



Zicht op Lievelede in groene omgeving



Woningen Lievelede uit de wederopbouw periode





## Lievelde

“Vrij wonen in een recreatieve omgeving”

### Historie & bebouwingsbeeld

In Lievelde woonden op 1 januari 2019 nagenoeg 1.400 mensen. Lievelde ligt centraal in de gemeente aan de voormalige verbindingsweg tussen de twee grote kernen Groenlo en Lichtenvoorde. Lievelde onderscheidt zich door de situering aan het spoor en station. Lievelde is landschappelijk vrij gelegen op van een oudsher essencomplex, dat wordt doorsneden door de Lievelderbeek, die nog altijd even noordwaarts van het spoor de oude weg tussen Lichtenvoorde en Groenlo kruist. Lievelde ontstond op het zuidelijke deel van de es, na de aanleg van de spoorverbinding naar Winterswijk in 1878. Tegelijkertijd met de nieuwe kerk werd de naastgelegen pastorie gebouwd. Samen vormen ze voor de dorpskern Lievelde een karakteristiek en waardevol ensemble aan het Koningsplein. Aan de Lievelderweg liggen nog de nodige voorzieningen, zoals horecabedrijven en een garagebedrijf. Aanvankelijk vonden de uitbreidingen vooral incidenteel plaats aan en nabij de Lievelderweg. In de loop der jaren is een gevarieerde lintbebouwing ontstaan.

Vanaf circa 1950 werd ook meer planmatig uitgebreid met seriematige woningbouw en enkele geheel nieuw aangelegde woonstraten. Rondom deze oudste uitbreidingen werden later nog enkele nieuwe woonstraten aangelegd.

### Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw

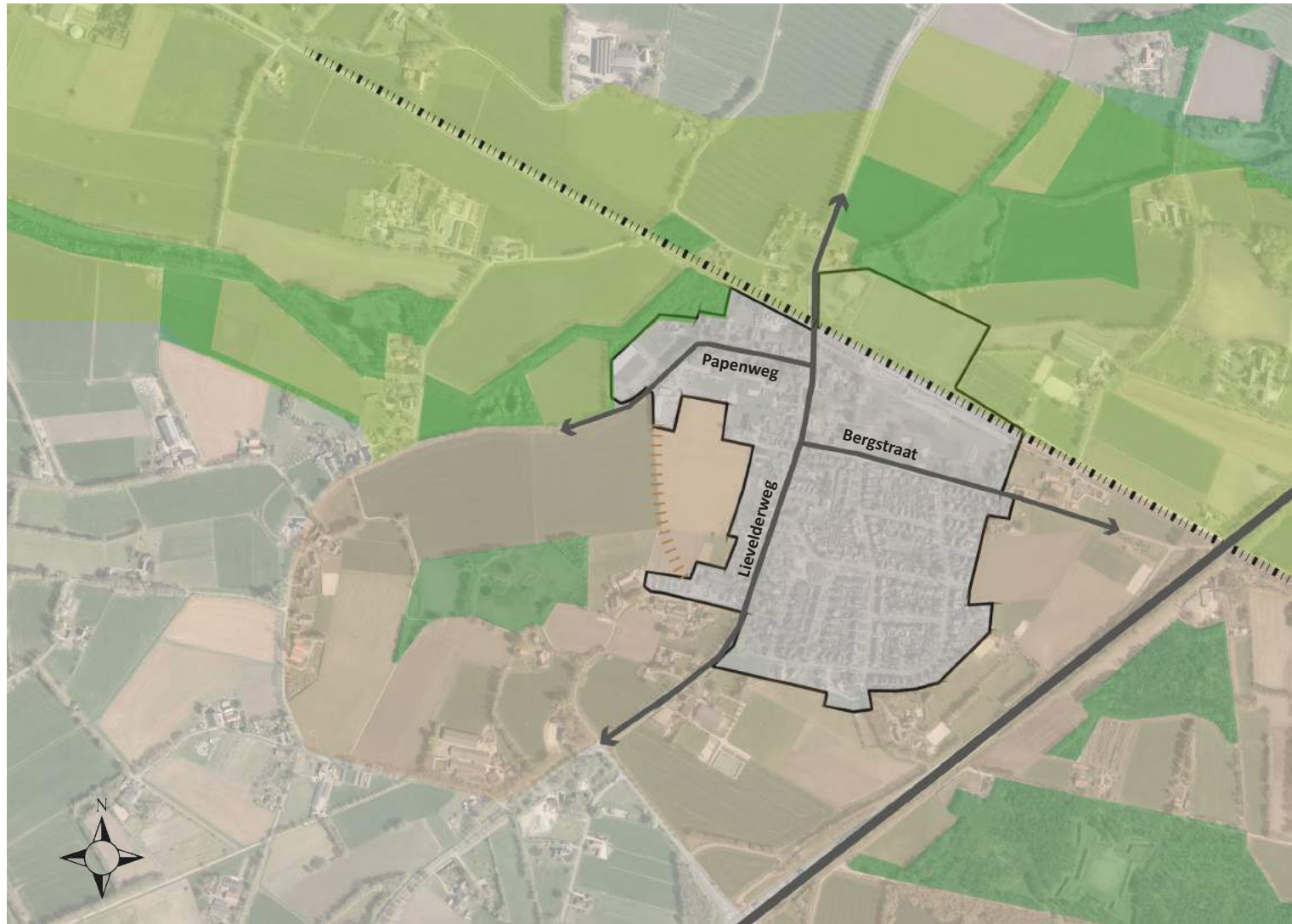
Recent is aan de zuidkant van Lievelde het nieuwbouwproject Engelse Schans gerealiseerd in de vorm van “Randschappelijk wonen”.

De nieuwbouw is geïnspireerd op de oude boerenerven in het buitengebied voor zowel de architectuur en de verkaveling. In het plan Engelse Schans zijn op dit moment nog 2 kavels in de vrije verkoop (niet via de gemeente) en is nog 1 kavel te koop. In de bestaande voorraad in Lievelde staan op dit moment 3 woningen te koop. Het bestaande aanbod kunnen we als beperkt bestempelen en voorziet niet in de actuele vraag.



Impressie plan Engelse Schans Lievelde

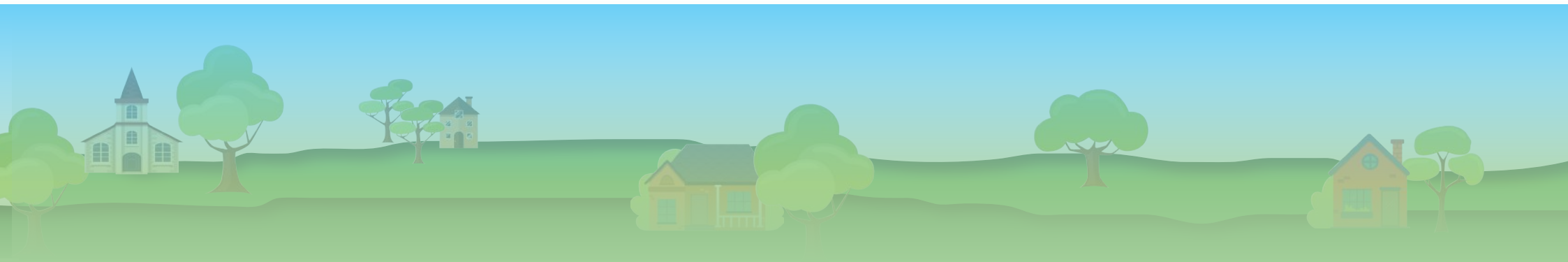




**Basiskaart landschap wonen kleine kernen**

Legenda

- Multifunctioneel agrarisch buitengebied
- Multifunctioneel waardevol agrarisch buitengebied
- Essen en zichtlijnen
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Bestaande dorps bebouwde omgeving kleine kernen





## Landschapsbeeld & wonen

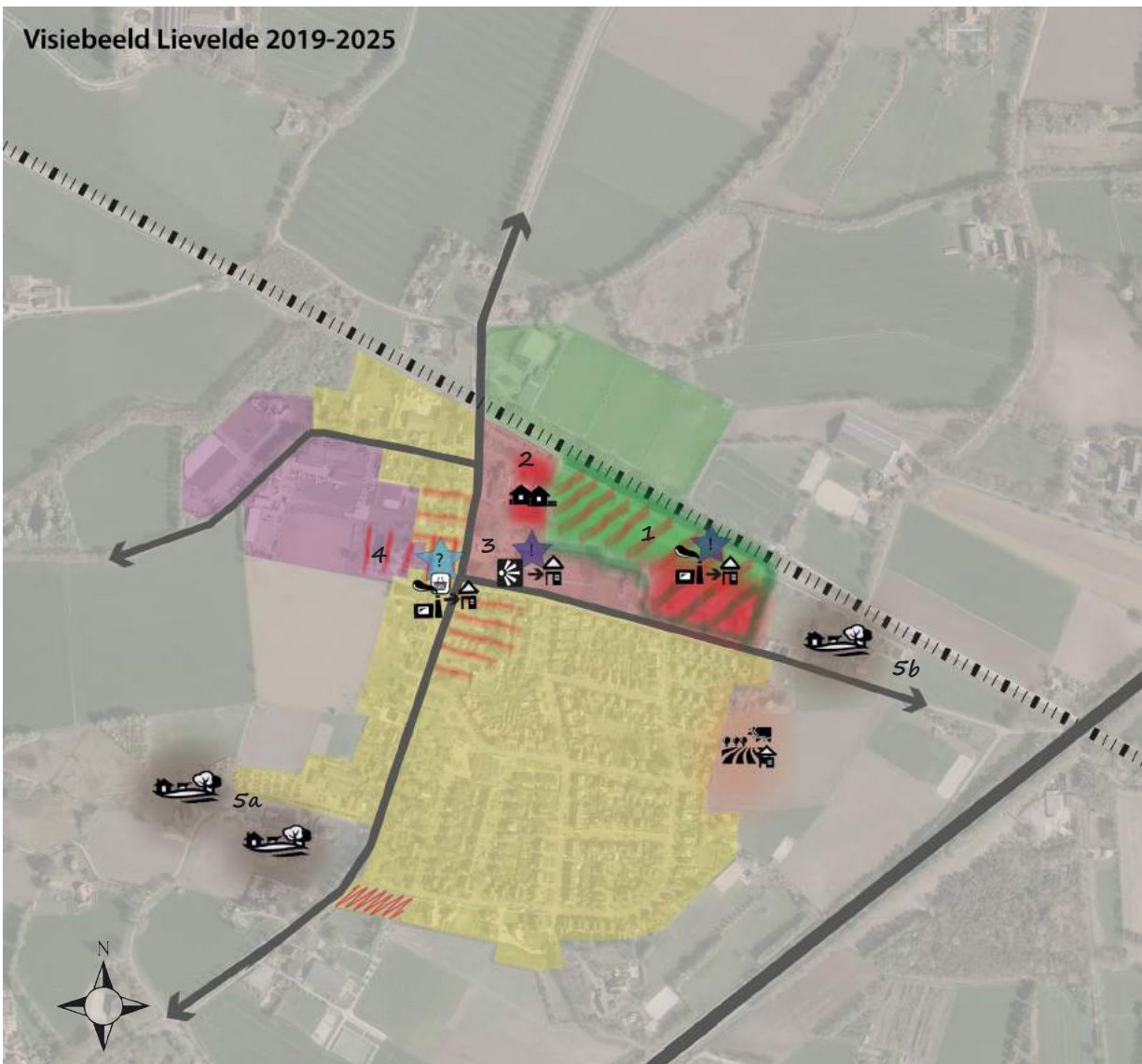
Aan de Lievevelder Es is een slinger ontstaan van boerenerven, met een duidelijke concentratie van bebouwing aan twee zijden van de es. De boerderijen lagen in de overgangszone van de es naar de Lievevelder Heide (westen) en het Lievevelder Veld (oosten). De nieuw ontgonnen gebieden zijn door de veel rationelere inrichting van het landschap, met ruime kavels en rechte wegen en sloten, te onderscheiden van de oude landbouwgronden. De twintigste-eeuwse agrarische bebouwing aan de Grensweg en de Droebertweg domineert het bijzonder open landschap. De Lievevelder Es, waar een met linden omzoomde weg midden overheen loopt, is erg fraai. Van oudsher was deze rug als echte es in gebruik als bouwland, nu is het overwegend grasland. Eigenlijk bestaat de rug uit twee ruggen. Ter hoogte van de doorsnijding met het spoor ligt een laagte tussen het grootste noordelijke deel van de rug en het zuidelijke deel. Dit zuidelijke deel is grotendeels gebruikt voor de bouw van het dorp nabij het station. Het onbebouwde westelijke deel vormt een mooie cultuurhistorische overgang naar het landschap ten westen van de Lievevelder Es.





Om de es heen ligt een krans van buurtschappen met erven en eenmans essen bij Erve Kots en aan de Stegge. De beplanting bij deze erven contrasteert met de open Lievevelder Es en versterkt daardoor de ruimtelijke eenheid van de es. In de huidige situatie vormt de N18 een barrière in de overgang van het Lievevelder Veld naar het Oosten. Lievevelder is nu een besloten, stevig in het landschap verankerd dorp. Nieuwbouw in Lievevelder zal in beginsel gezocht worden binnen de bestaande bebouwde omgeving. Lievevelder is aan alle zijden ingeklemd in een gebied met hoge landschapswaarden. Nieuwbouw ligt hier dan ook niet voor de hand, temeer in de kern nog andere plekken voor woningbouw voor handen zijn.











Visiebeeld Lievelede 2019-2025



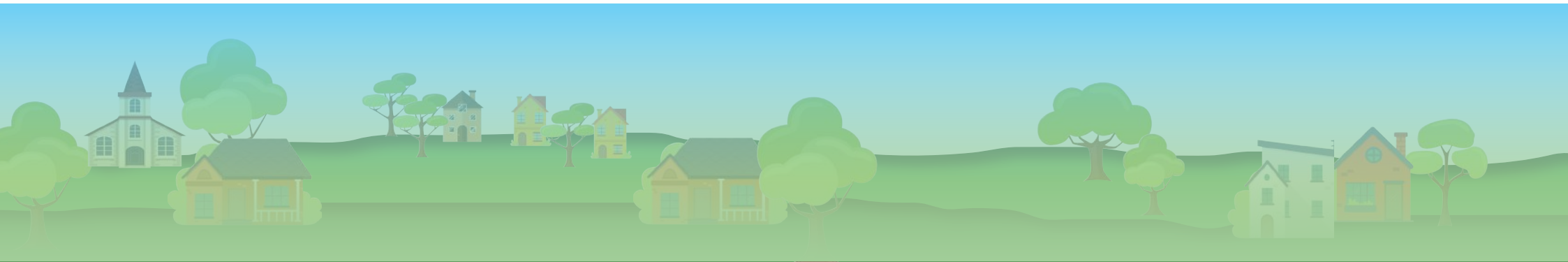
Lievelede  
 Locaties & strategie leefbaarheidsthermometer  + 

Legenda

		1 - Opstellen gebiedsvisie (2 jaar) en ontwikkeling "woonpark Vossenbruch"
		2 - Onderzoek (1 jaar) en realisatie Koningsplein bebouwing Lievelede
		3 - Onderzoek (2 -4 jaar) herbestemming van de kerk
		4 - Waar mogelijk (ja, mits faciliteren (vrijkomende) inbreidingslocaties / (winkel) panden Bakkerstraat / Lievelede (kansrijk gebied aangeduid)
		5 - Onderzoek (1 jaar) ontwikkeling kansrijke landschappelijke woondroebels



\* De legenda bij de kaart is terug te vinden op pagina 29.





## Visiebeeld & strategie

Op de kaart hiernaast staat het ruimtelijke structuurbeeld voor Lievelede. Samen hebben we een ruim overzicht gemaakt van denkbare woningbouwlocaties in Lievelede voor korte en lange termijn. Op basis van het landschapsbeeld en de leefbaarheidsthermometer kiezen we voor een locatiestrategie voor de komende jaren. We lichten de strategie toe:

### 1. Gebiedsvisie en ontwikkeling woonpark Vossenburcht

Het voormalige Vion-terrein (slachterij) is aangekocht door de gemeente. De panden stonden al jaren leeg en het gehrscheel verpauperde. De panden zijn inmiddels gesloopt en het terrein is tijdelijk ingericht als park, "park Vossenburcht", door vrijwilligers van Stichting fietspaden Lievelede en Lievelede's Belang. De naam "Burcht" refereert aan een plek die nooit af is en doorontwikkelt. Het idee is om dit (tijdelijke) park op een organische manier te transformeren naar een aantrekkelijk permanent park dat ruimte biedt aan verschillende functies zoals sportvoorzieningen, camperplaatsen, speelvoorzieningen en woningbouw in een parkachtige omgeving. Om dit te realiseren is het wenselijk om een gebiedsvisie/vlekkenplan te maken voor de gehele locatie samen met Lievelede's belang, omwonenden en andere partijen. Vervolgens kunnen we woningbouw realiseren worden en tegelijkertijd initiatieven "van onderaf" faciliteren.

Bij het maken van de gebiedsvisie zijn de volgende aandachtspunten van belang. In en rondom de locatie zijn er diverse hindercontouren aanwezig, o.a. door het spoor en afstanden tot omliggende functies. Het heeft de voorkeur om een deel van de woningbouw te situeren aan de Bergstraat (afronden straatbeeld) en de woningbouw langzaam te laten overgaan in het park. Het is verder van belang dat het park voldoende groen blijft houden, zodanig dat het beeld ontstaat van een "woonpark". Het woonpark is geschikt voor verschillende woonvormen en verschillende doelgroepen, afhankelijk van de lokale behoefte.

### 2 Realisatie Koningsplein bebouwing Lievelede

Naast de kerk ligt een parkeerterrein dat grenst aan park Vossenburcht. Aan het parkeerterrein grenst een stuk groen dat onderdeel was van het Vion-terrein. Zowel aan het parkeerterrein en aan het Koningsplein ontbreekt een stedenbouwkundige wand. Door realisatie van een kleinschalig woongebouw (bijvoorbeeld huurwoningen) ontstaat de kans om het pleinbeeld te verbeteren en op een prominente plek woningbouw te realiseren. Deze ontwikkeling moeten we in samenhang met woonpark Vossenburcht bezien, maar kunnen we wel separaat ontwikkelen. De gemeente neemt daarvoor het initiatief. De ontwikkeling kan gerealiseerd worden door een (lokale) marktpartij.

### 3. Onderzoek herbestemming kerk

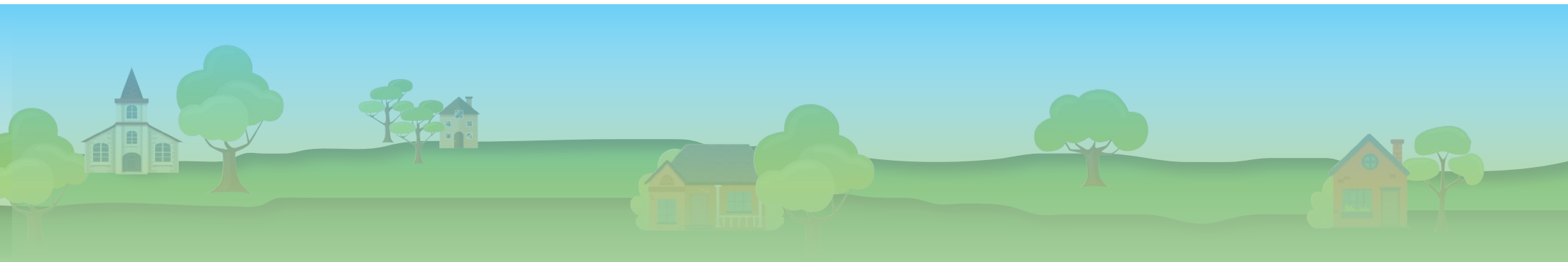
Op de iets langere termijn komt de kerk leeg te staan. We werken regionaal aan een kerkenvisie in relatie tot de problematiek van leegkomende kerken in de Achterhoek. Een leegstaande kerk in het hart van het dorp gaat ten koste van de leefbaarheid. De kerk als een gebouw, maar ook als plek om samen te komen, is belangrijk voor de sociale samenhang in een kerkdorp. Het vinden van herbestemming is belangrijk. Het initiatief voor zo'n onderzoek zou uitgevoerd kunnen worden door de eigenaar van de kerk en/of door dorpsbelangen organisatie. De gemeente heeft in deze een faciliterende en ondersteunende rol. Als herbestemming kan gedacht worden aan verschillende maatschappelijke functies, maar ook (zorg) functies en/of regulier wonen behoren tot de mogelijkheden. Mocht herbestemming naar (zorg) woningen aan de orde zijn, dan moet hier in de toekomst wel ruimte voor blijven.







Aanleg Vossenburcht park door vrijwilligers



#### 4. Inbreidingslocaties o.a. Lievevelderweg / Bakkerstraat

Gezien de ligging en de aanwezigheid van de nodige bedrijvigheid liggen de meeste kansen voor inbreidingslocatie(s) aan de Lievevelderweg/ Bakkerstraat (een kansrijke zone is aangeduid). Gedurende het participatieproces hebben zich meerdere initiatiefnemers gemeld als mogelijke inbreidingslocaties. Het initiatief voor ontwikkelingen ligt bij de eigenaren van de terreinen/panden. Wij hebben een positieve grondhouding (ja mits), waarbij we de Uitnodigingskaart gebruiken (zie pagina 80).

#### 5. Onderzoek ontwikkeling kansrijke woondroebels

Complementair of als alternatief (afhankelijk van de woningbouwbehoefte) kunnen we rondom Lievevelder experimenteren met realisatie van landschappelijke woondroebels. Dit zal afhangen van de realisatie inbreidingslocaties/dorpsaf rondingen. Het principe woondroebels is toegelicht op pagina 38 en 39. Op de visiekaart zijn de twee gebieden aangeduid die gezien de ligging goed denkbaar zijn. Met locatie 5a lijkt op dit moment kansrijk. Vanzelfsprekend kunnen zich "van onderop" ook andere erven aandienen. Het initiatief voor realisatie van de woondroebels ligt in eerste instantie bij de eigenaren. De gemeente kan wel verkennende gesprekken voeren met de verschillende eigenaren. Ook zal de gemeente nadere uitgangspunten formuleren voor woondroebels op basis van de principes zoals beschreven op pagina 38 en 39.

#### Conclusies en lange termijn opties

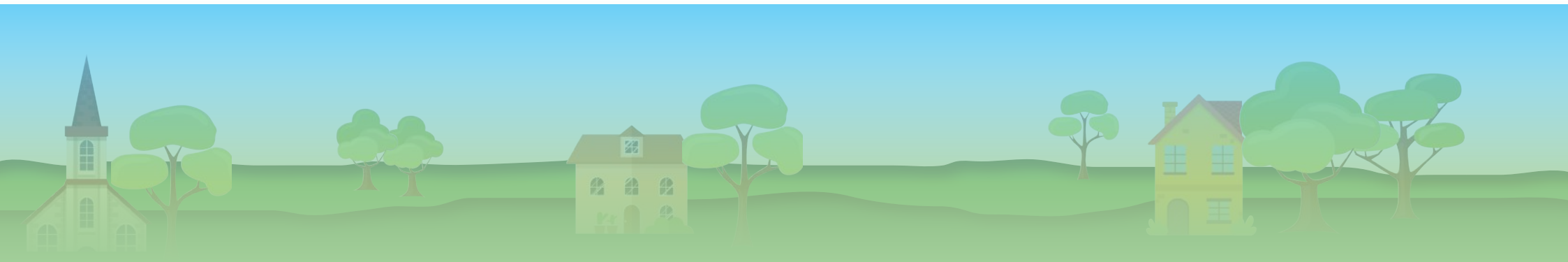
Door de ontwikkeling van Woonpark Vossenburcht, bebouwing Koningsplein en mogelijke inbreidingslocaties/woondroebels kunnen we ruimschoots voorzien in de actuele behoefte en de behoefte op de lange termijn. Op de lange termijn is er nog een potentiële locatie aan de oostkant van Lievevelder. Dit is een uitbreidingslocatie, waardoor we hier op korte termijn (in ieder geval na 2025) geen ontwikkeling voorzien.



Impressie van de 4-1 onder kap woning met huurwoningen in het plan Engelse Schans



Impressie van de mogelijke herbestemming Lokaal voor verlof







Mariënveld, situatie voor realisatie nederzetting (verkend 1886). Iets rechts van het midden de huidige T- splitising in het dorp



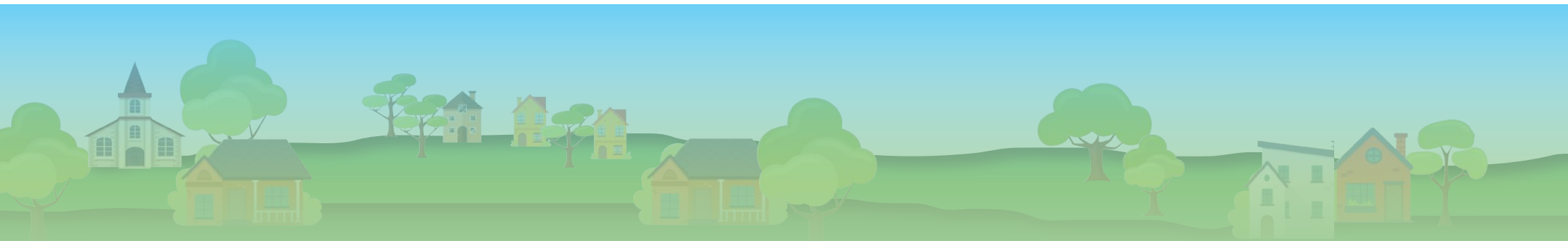
Waalderweg met de parkeerplaatsen en R.K kerk



Links: hoek Waalderweg - Witte Rieteweg: rechts Waalderweg



Links: de R.K. school en onderwijzerswoning ; rechts de R.K. kerk





## Mariënvelde

“wonen met zorg dichtbij in een weids landschap”

### Historie & bebouwingsbeeld

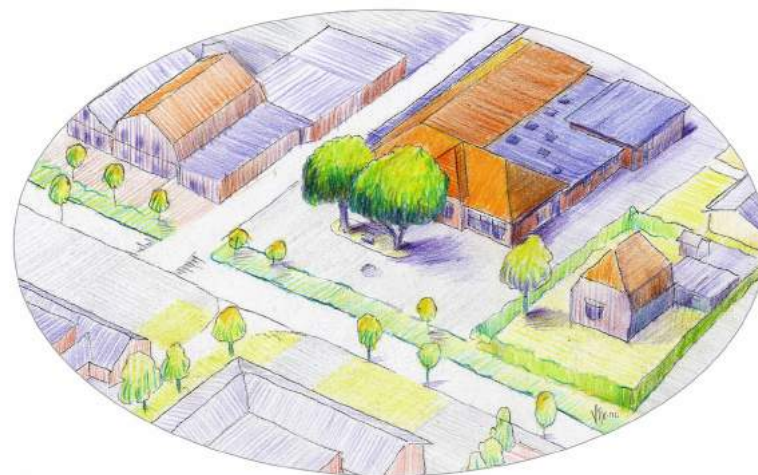
Mariënvelde telde op 1 januari 2019 903 inwoners. Mariënvelde is het jongste dorp van Oost Gelre. Aanvankelijk was het bekend als Achter-Zieuwent; rond 1946 ontstond de naam Mariënvelde. Met de bouw van een rooms-katholieke kerk (1931-1932) en school (1929-1930) werd de eerste aanzet gegeven tot de ontwikkeling van het huidige dorp, waarvan de verdere bebouwing vooral langs de Waalderweg en de Pastoor Deperinkweg/De Witte Rieteweg werd gerealiseerd. Deze weg, onderdeel van de route van Doetinchem naar Eibergen werd in de winter van 1924-1925 verhard. De rooms-katholieke Sint Theresiaschool aan de Waalderweg werd blijkens de gedenksteen in de voorgevel op 2 mei 1930 in gebruik genomen. Rechts van de school staat de voormalige onderwijzerswoning. In de loop der jaren was er sprake van een geleidelijke verdichting van beide bebouwingslinten. Er werden vooral woningen gebouwd, soms in combinatie met een klein bedrijf (werkplaats), maar ook enkele gebouwen met een andere functie, waaronder de horeca- en winkelpanden (kruideniers) op de hoek van de Waalderweg en De Witte Rieteweg (Heutinck) en aan de Waalderweg (Wieggers).

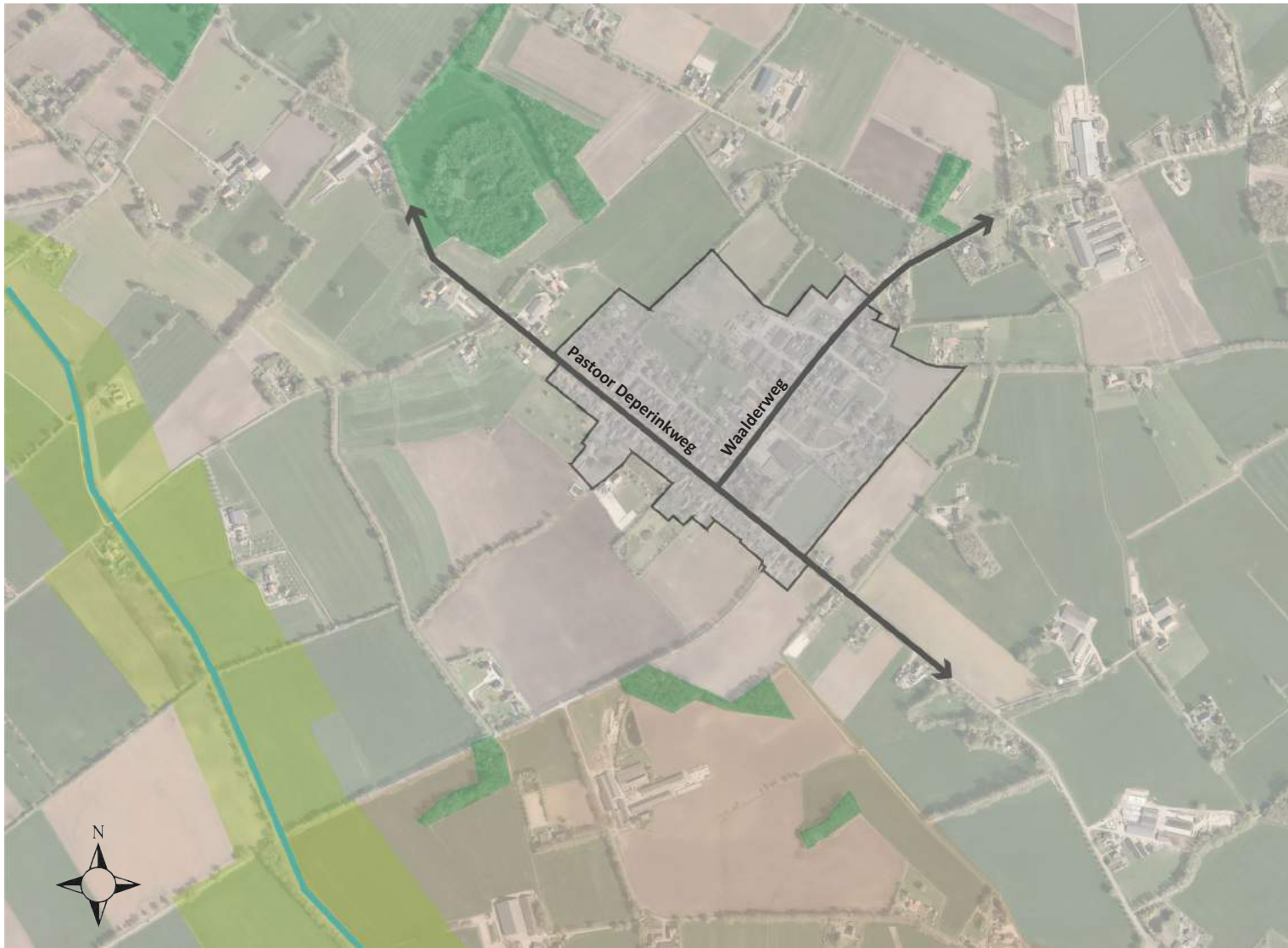
In de jaren 90 werd wijk “De Boog” met tien nieuwe woningen en de Woonzorghof met elf seniorenwoningen en een gemeenschappelijke verblijfsruimte gebouwd. Het bebouwingsbeeld wordt in belangrijke mate gedomineerd door de markante kerk en R.K. school met de naastgelegen onderwijzerswoning. Verder is bebouwing in Mariënvelde ingetogen en sober van karakter.

In relatie tot de relatief geringe omvang kent het dorp een opmerkelijk groot aantal bedrijven/industrie.

### Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw

Op de hoek Waalderweg/De Boog is redelijk recent nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van 2 vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er 4 starterswoningen gebouwd aan de Boog en een 2-1-kapper aan de Beenekusteeg. Op dit moment heeft de gemeente nog 1 bouwkaavel te koop staan op de hoek Waalderweg/De Boog. In Mariënvelde staan op dit moment 5 woningen te koop, waarvan slechts 1 in de bebouwde kom die in het segment goedkoop (tot 200.000,- euro) ingedeeld kan worden. Het bestaande aanbod bestempelen we als beperkt en voorziet niet in de actuele vraag.

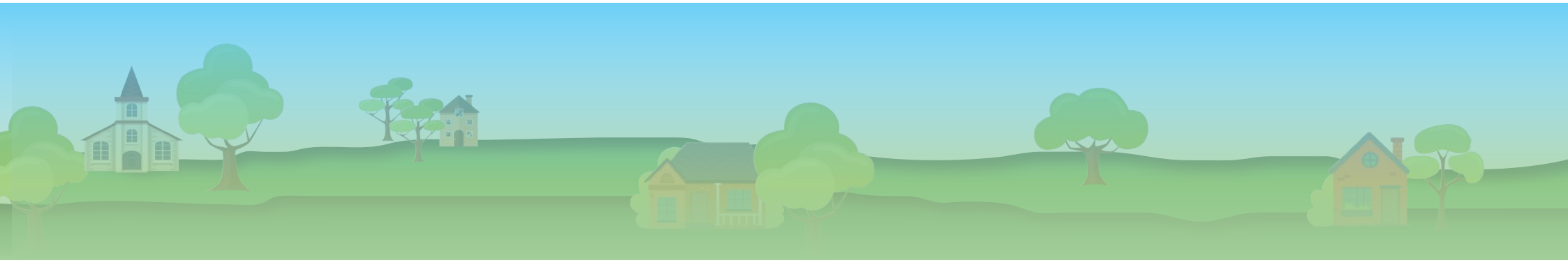




**Basiskaart landschap wonen kleine kernen**

Legenda

- Multifunctioneel agrarisch buitengebied
- Multifunctioneel waardevol agrarisch buitengebied
- Essen en zichtlijnen
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Bestaande dorpse bebouwde omgeving kleine kernen





## Landschapsbeeld & wonen

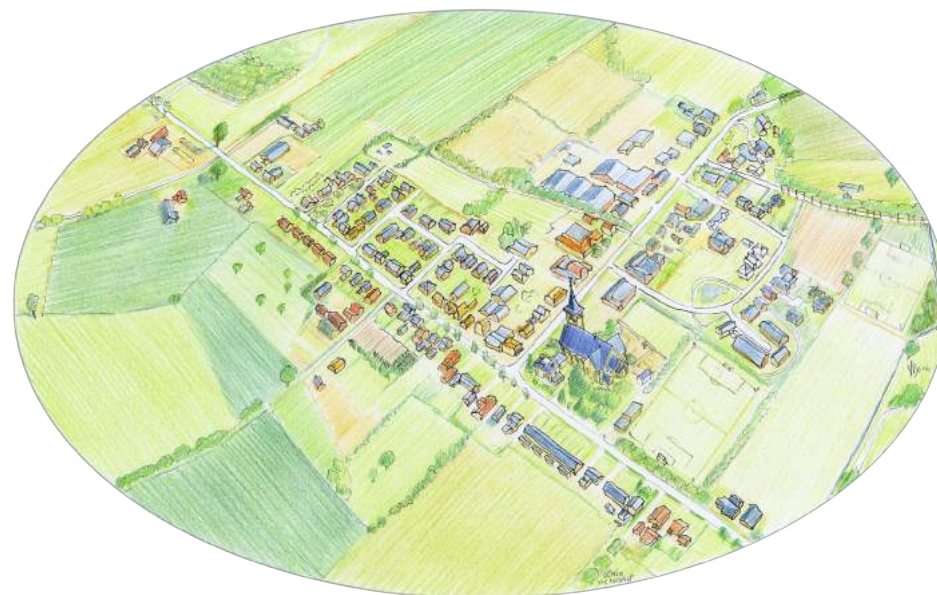
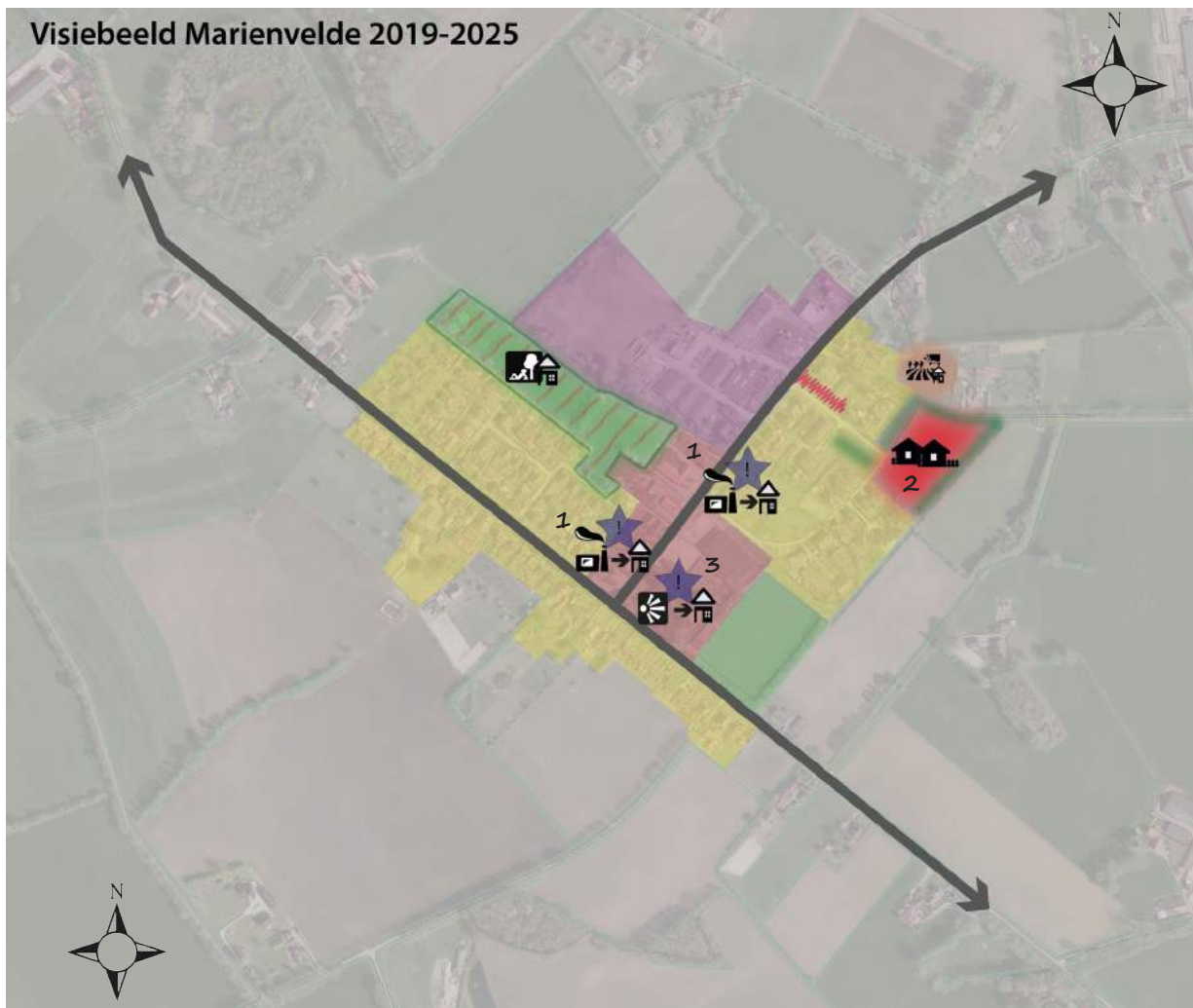
In het noorden en zuiden van Mariënelde liggen jonge ontginningen die open en rationaal van karakter zijn. In het zuidelijke deel is de verkaveling kleinschaliger en meer onregelmatig. Het Ruurlose Broek (noord - oost van Mariënelde) bestond uit moerassige woeste grond, gelegen tussen Ruurlo, Groenlo, Lichtenvoorde en Zelhem. Het gebied is heringericht met een rationaal patroon van haaks op elkaar staande nieuwe ontsluitingswegen en ontwateringsloten. Het gebied direct rondom heeft geen beschermde landschapswaarden, met als uitzondering het natuurgebied de Witte Riete. Ten zuid van Mariënelde loopt de Veengoot die ecologisch waardevol is. Ten zuid-westen van Mariënelde gaat het rationale landschap over in een ruilverkaveld oud cultuurlandschap. Bij het plan De Boog ligt nog een stuk agrarische grond. Dit perceel was onderdeel van van de stedenbouwkundigvisie voor het plan De Boog dat in meerdere fasen uitgevoerd zou worden. Gezien de ligging aan De Boog, Beeneskusteeg en de sportvelden valt het gebied wel binnen de grenzen van de bestaande dorpsomgeving (bebouwde kom). Doordat Mariënelde is gelegen in agrarisch gebied zonder specifieke landschapswaarden, liggen er op de lange termijn ook buiten de kern, aan de dorpslinten, voldoende mogelijkheden voor woningbouw. Echter op de korte termijn liggen er voldoende kansen in de bebouwde omgeving.



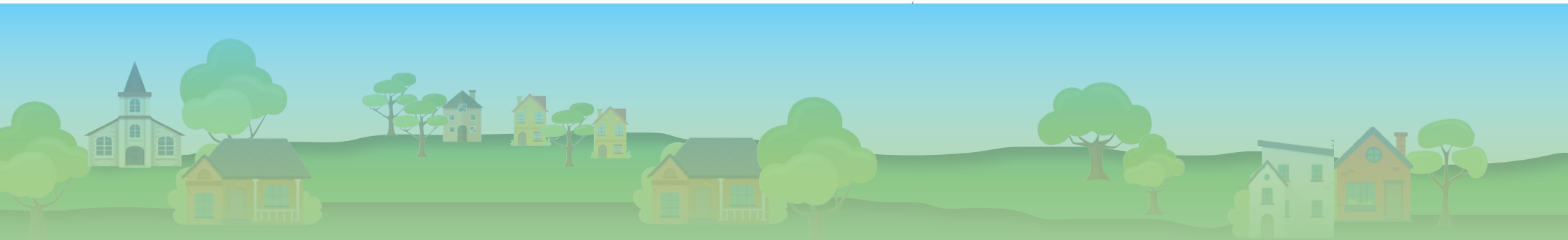
Weids landschap omgeving Mariënelde







\* De legenda bij de kaart is terug te vinden op pagina 29.



## Visiebeeld & strategie

Op de kaart hiernaast staat het ruimtelijke structuurbeeld voor Mariënelde weergegeven. Samen hebben we een ruim overzicht gemaakt van denkbare woningbouwlocaties in Mariënelde. Op basis van het landschapsbeeld en de leefbaarheidsthermometer kiezen we een locatiestrategie voor de komende jaren. We lichten de strategie toe:

### 1. Faciliteren inbreidingslocaties

In Mariënelde spelen twee concrete initiatieven voor woningbouw. Het gaat om herbestemming van horecazaak 'Heutinck' en de voormalige Breimodefabriek. De initiatieven zitten in de voorbereidende fase, maar zijn wel kansrijk om op korte termijn te (laten) realiseren. In totaal gaat het om ongeveer 8 woningen (afhankelijk van exacte planuitwerking). Insteek is om de initiatieven zo snel mogelijk te faciliteren. Bij deze plannen wordt voor een substantieel deel ingezet op appartementen en kleine senioren/starterswoningen met kleine tuintjes. Dat sluit goed aan op de actuele vraag.

### 2. Afronding plan de Boog

Daarnaast zetten we in op realisatie van afronding van het plan De Boog. Het initiatief voor en de realisatie (gronduitgifte, geen bouw) van de beoogde ontwikkelingen zal in eerste instantie bij de gemeente liggen. De gemeente heeft de grond reeds in eigendom, waardoor we inzetten op snelle realisatie. Dorpsbelangen Mariënelde en de directe omgeving wordt op een participatieve wijze betrokken bij het maken van de stedenbouwkundige verkaveling. De verkaveling snijden we toe op de actuele woonwensen, waarbij het aanbod/segment wel complementair aan realisatie van de genoemde inbreidingslocaties moet zijn. We denken daarom meer aan een combinatie rijwoningen, 2-1 kappers en vrijstaande woningen. De locatie is gelegen naast een voetbalveld met lichtmasten. Bij de toekomstige ontwikkeling is dit een aandachtspunt, want er zal afstand (buffer) vanuit milieuhygenische redenen in acht gehouden moeten worden.

### 3. Onderzoek herbestemming kerk

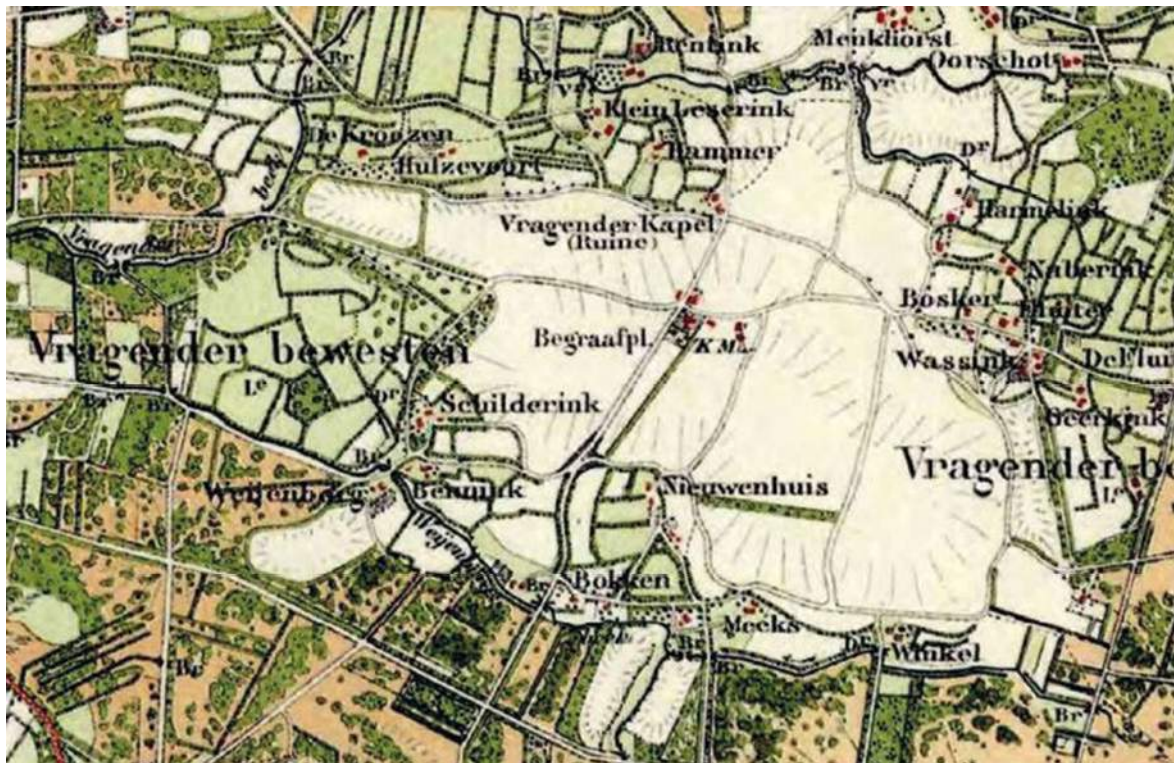
Op de iets langere termijn komt de kerk leeg te staan. We werken regionaal aan een kerkvisie in relatie tot de problematiek van leegkomende kerken in de Achterhoek. Een leegstaande kerk in het hart van het dorp gaat ten koste van de leefbaarheid. De kerk als een gebouw, maar ook als plek om samen te komen, is belangrijk voor de sociale samenhang in een kerkdorp. Het vinden van herbestemming is belangrijk. Het initiatief voor zo'n onderzoek kan uitgevoerd worden door de eigenaar van de kerk en/of door dorpsbelangen organisatie. De gemeente heeft in deze een faciliterende en ondersteunende rol. Als herbestemming denken we aan verschillende maatschappelijke functies, maar ook (zorg) functies en/of regulier wonen behoren tot de mogelijkheden. Mocht herbestemming naar (zorg) woningen aan de orde zijn, dan moet hier in de toekomst wel ruimte voor blijven.

### Conclusies en lange termijn opties

Door de ontwikkeling van de inbreidingslocaties en afronding van het plan De Boog kunnen we ruimschoots voorzien in de actuele behoefte en de behoefte op de lange termijn. Mocht er op de lange termijn nog aanvullende behoefte zijn dan liggen er meerdere mogelijkheden. Allereerst vrijkomende inbreidingslocaties. Daarnaast ligt er achter de school een open terrein dat op dit moment geen duidelijke bestemming heeft, al is een gedeelte ingericht als speelterrein. Voor Mariënelde zou het een kans kunnen zijn om dit gebied op te waarderen als een natuurlijk park met daarin beperkte woningbouw. De mogelijkheden daartoe zouden op de lange termijn onderzocht kunnen worden door het dorp zelf. Op de lange termijn (in ieder geval na 2025) kunnen we de haalbaarheid, wenselijkheid en noodzaak van een uitbreidingslocatie in het lint van de Beenekussteeg onderzoeken. Kortom in Mariënelde liggen voldoende mogelijkheden.







Vragender 1878, gedeeltelijk herzien 1908



Karakteristieke molen in Vragender



De entree van Vragender vanuit Winterswijk



Historisch beeld van Vragender Es





## Vragender

“Landschappelijk wonen rondom de es”

### Historie & bebouwingsbeeld

Op 1 januari 2019 had Vragender 1.107 inwoners. Vragender is ontstaan op de kruising van wegen op de Vragender Es. De kruising Winterswijkseweg Heeldweg/Pastoor Scheepersstraat vormt het hart. Het zwaartepunt van het dorp ligt tussen de Winterswijkseweg en de Kapelweg. Ten oosten van de Heelweg/Pastoor Scheepersstraat is rond dit gebied nog een schil met bebouwing gelegd. Aan de zuidzijde bevinden zich de kerk met fraaie boombeplanting en molen “De Vier Winden”. Het dorpsilhouet, met name gezien vanaf de Heelweg met aan weerszijden de eslanderijen, wordt door deze markante bebouwing (kerk en molen met silogebouw) in grote mate bepaald. In de negentiende en vroege twintigste eeuw werd onderscheid gemaakt tussen een westelijk en oostelijk deel. Het belang van het onderscheid tussen een westelijk en een oostelijk deel werd geleidelijk aan minder in de periode dat de kernvorming nabij het wegenkruispunt op de es op gang kwam.

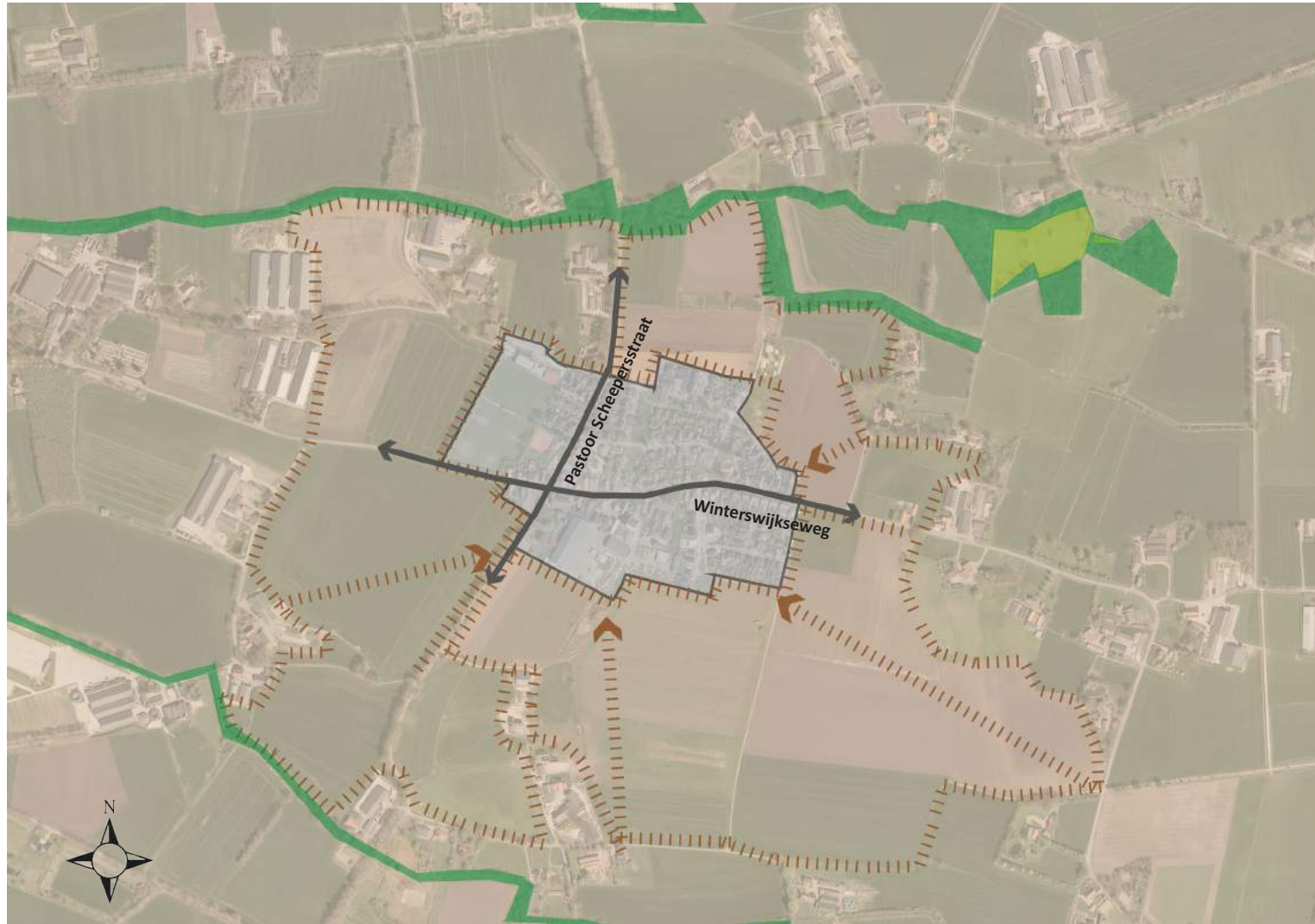
De eerste aanzetten daartoe waren de bouw van de Vragender molen in 1823 (vervangen in 1958) en de R.K. St. Antoniuskerk in 1869-1871. De verdere historische bebouwing in de dorpskern is vooral te vinden aan de Winterswijkseweg. Daartussen bevinden zich o.a. verschillende (gemoderniseerde) horecapanden, het schoolmeestershuis, de school, diverse particuliere woningen en vroeg-naoorlogse sociale woningbouw. Vanaf de jaren vijftig is het dorp op beperkte schaal uitgebreid met enkele nieuwe woonstraten zoals de omgeving Beumweg.

Opvallend aan Vragender zijn de “groene wiggen” die vanuit het dorp overlopen in het buitengebied.

### Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw

Aan de Kapelweg in Vragender is redelijk recent nieuwbouw gerealiseerd. De uitbreiding was gebaseerd op een visie waarbij aan de noordoost kant van Vragender op drie locaties op de es gebouwd zou gaan worden. Het meest recente plan is Eschrand in Vragender, waarbij een bedrijf verplaatst is. Dit plan voorzag in 18 woningen en is inmiddels volledig verkocht. De laatste woningen worden momenteel gebouwd. In Vragender staat op dit moment slechts 1 woning te koop. We bestempelen het bestaande aanbod als beperkt en voorziet niet in de actuele vraag.

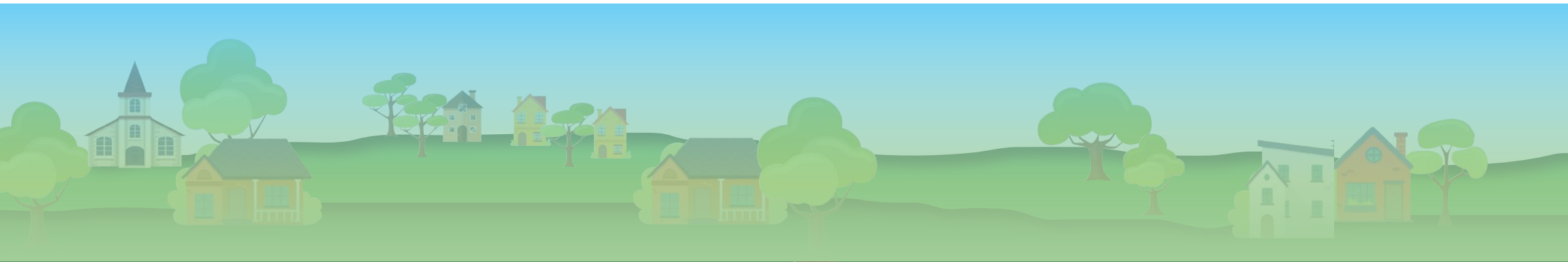




**Basiskaart landschap wonen kleine kernen**

Legenda

- Multifunctioneel agrarisch buitengebied
- Multifunctioneel waardevol agrarisch buitengebied
- Essen en zichtlijnen
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Bestaande dorpse bebouwde omgeving kleine kernen

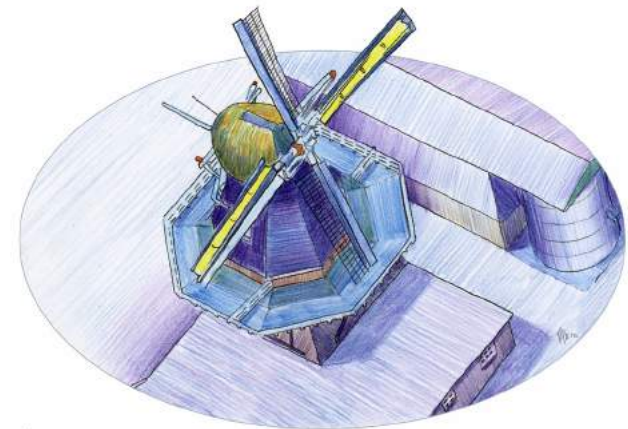




## Landschapsbeeld & wonen

Vragender ligt op de Vragender Es. De oude boerderijen in de omgeving van Vragender zijn te vinden aan de randen van Vragender Es. Sommige boerderijen lagen bijeen in droebels, groepjes van drie, vier en soms nog meer boerderijen. Direct aan de rand van Vragender liggen enkele landschappelijke parels, zoals de ruïne en de Heelweg. De "holle wegen" zoals de Heelweg zijn kenmerkend voor dit gebied. Het essencomplex lag ingesloten tussen de dalen van de Vragenderbeek in het noorden en de Weijenburgbeek in het zuiden. Met name aan de zuidzijde van de es zijn vanaf de Heelweg markante hoogteverschillen in het landschap duidelijk zichtbaar. Weijenburg is de naam van een grote, aan de beek gelegen boerderij. De overgangszones van de lagere, natte beekdalen, naar de hoger gelegen essen waren geliefde vestigingsplaatsen voor boerenbedrijven, die op deze manier zowel hun bouw- als gras- en hooilanden in de nabije omgeving hadden liggen. Het Vragender Veld was tot in de negentiende eeuw een uitgestrekt, weinig in cultuur gebracht (heide) gebied ten noorden van de Vragenderbeek, ontsloten door een grillig padenstelsel. Aan het einde van de negentiende eeuw was het Vragender Veld inmiddels ontsloten door een netwerk van rechte, deels haaks op elkaar staande wegen ("dijken").

Vragender ligt volledig in het nationaal landschap Winterswijk. Door de zeer fraaie ligging van Vragender ligt het dorp volledig ingeklemd in een gebied met hoge landschapswaarden. Bouwen op de es is zondermeer een aantasting van de landschapswaarden. We kunnen dat beleidsmatig alleen onderbouwen als er geen alternatieven voorhanden zijn.

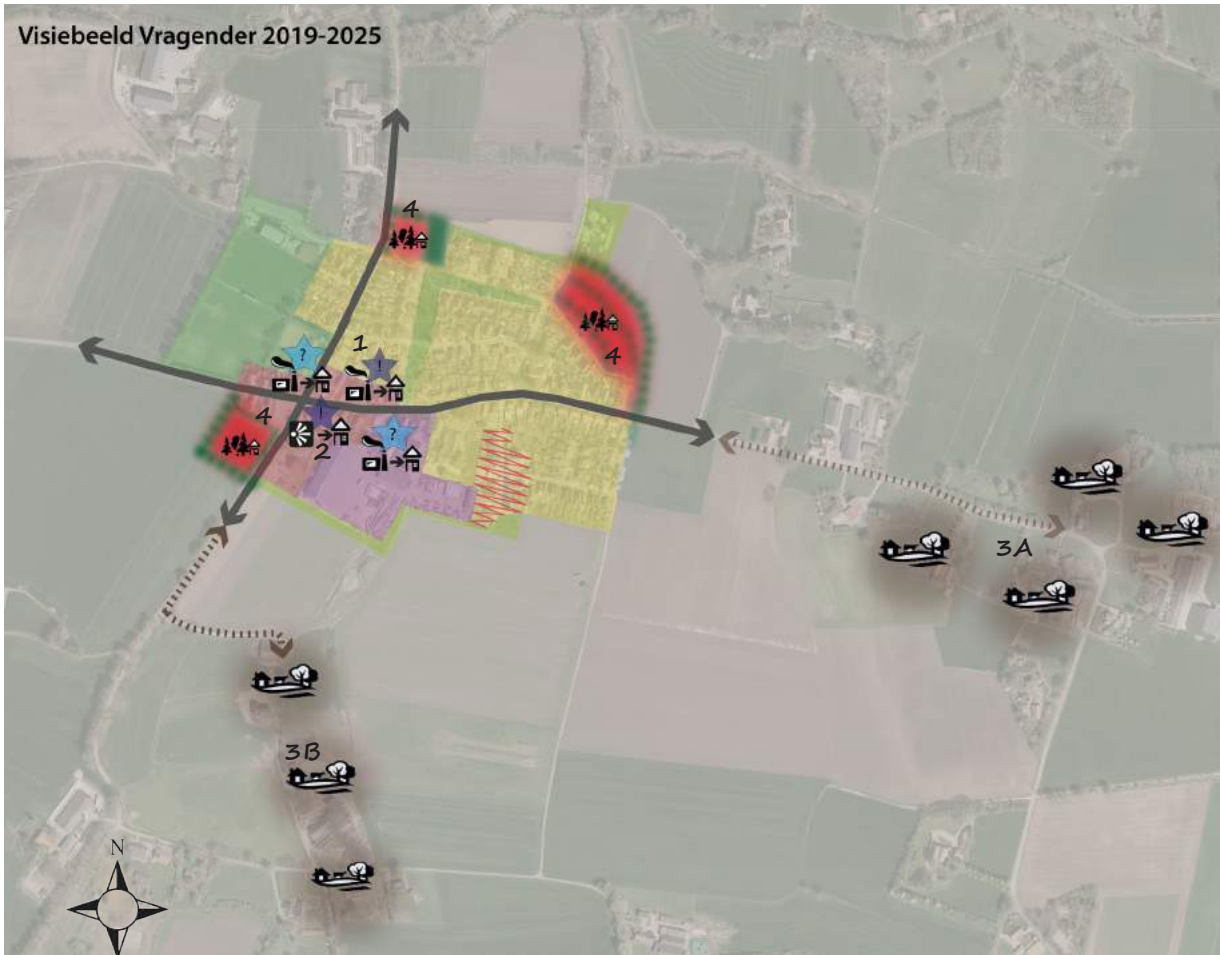


Vreeschulhof.nl

Molen De Vier Winden - Vragender



## Visiebeeld Vragender 2019-2025



\* De legenda bijbehorend bij de kaart is terug te vinden op pagina 29

## Vragender

## Locaties &amp; strategie leefbaarheidsthermometer



## Legenda



1 - Onderzoek (1 jaar) vrijkomende inbreidingslocaties aan/bij Winterswijkseweg



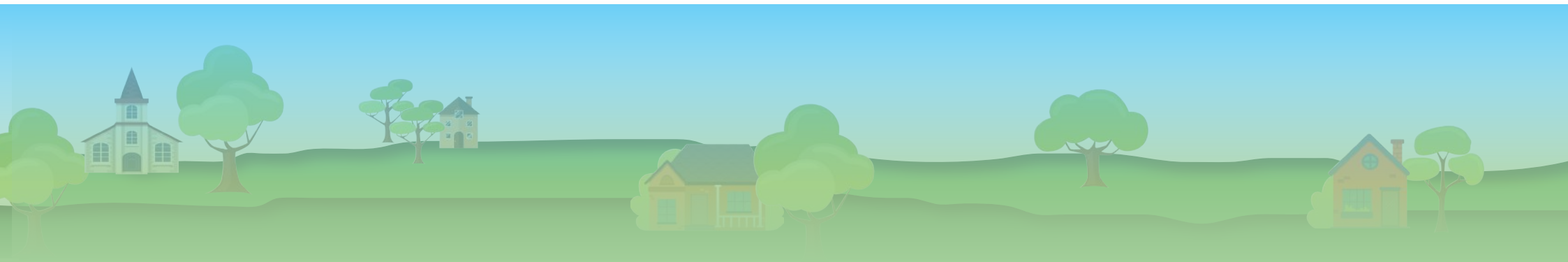
2 - Onderzoek (2-4 jaar) herbestemming van de kerk



3 - Onderzoek (1 jaar) ontwikkeling kansrijke landschappelijke woondroebels



4 - Mocht optie 1 & 3 niet kansrijk zijn, dan herontwikkeling van 1 van de 3 landschappelijke woonlocaties aan de rand Vragender





## Structuurkaart & strategie

Op de kaart hiernaast staat het ruimtelijke structuurbeeld voor Vragender. We hebben samen een ruim overzicht gemaakt van denkbare woningbouwlocaties in Vragender. Op basis van het landschapsbeeld en de leefbaarheidsthermometer kiezen we een locatiestrategie voor de komende jaren. We lichten de onderstaande strategie toe:

### 1. Faciliteren inbreidingslocaties

Gezien de ligging en de aanwezigheid van de nodige bedrijvigheid liggen de meeste kansen voor inbreidingslocatie(s) aan Winterswijkseweg. Gedurende het participatieproces heeft de locatie "FOX" zich gemeld als mogelijke inbreidingslocatie. Het initiatief zit in een voorbereidende fase en het is op dit moment nog niet duidelijk of het initiatief ruimtelijk/financieel haalbaar is. Belangrijk is dat het programma aansluit op de actuele vraag. De locatie ligt op een prominente locatie in het centrum; een goede kwalitatieve invulling is essentieel waarbij er een goede overgang naar de omgeving wordt gerealiseerd. Het huidige pand is karakteristiek voor het dorp en behoudenswaardig, tevens is voldoende "lucht" in het plan belangrijk. Voor het initiatief heeft de gemeente een positieve grondhouding (ja mits, waarbij we gebruik maken van de Uitnodigingskaart (zie pagina 80)). Gezien de landschappelijke ligging zou een uitbreiding aan de dorpsrand direct een aantasting van de es zijn. Daarom is in eerste instantie de insteek om binnen een (beperkte) periode te onderzoeken of er kansen zijn voor een inbreidingslocatie(s).

### 2. Onderzoek herbesteding kerk

Op de iets langere termijn komt de kerk leeg te staan. We werken regionaal aan een kerkvisie in relatie tot de problematiek van leegkomende kerken in de Achterhoek. Een leegstaande kerk in het hart van het dorp gaat ten koste van de leefbaarheid. De kerk als een gebouw, maar ook als plek om

samen te komen, is belangrijk voor de sociale samenhang in een kerkdorp. Het vinden van herbestemming is belangrijk. Het initiatief voor zo'n onderzoek zou uitgevoerd kunnen worden door de eigenaar van de kerk en/of door dorpsbelangen organisatie. De gemeente heeft in deze een faciliterende en ondersteunende rol. Als herbestemming denken we aan verschillende maatschappelijke functies, maar ook (zorg) functies en/of regulier wonen behoren tot de mogelijkheden. Mocht herbestemming naar (zorg) woningen aan de orde zijn, dan moet hier in de toekomst wel ruimte voor blijven.

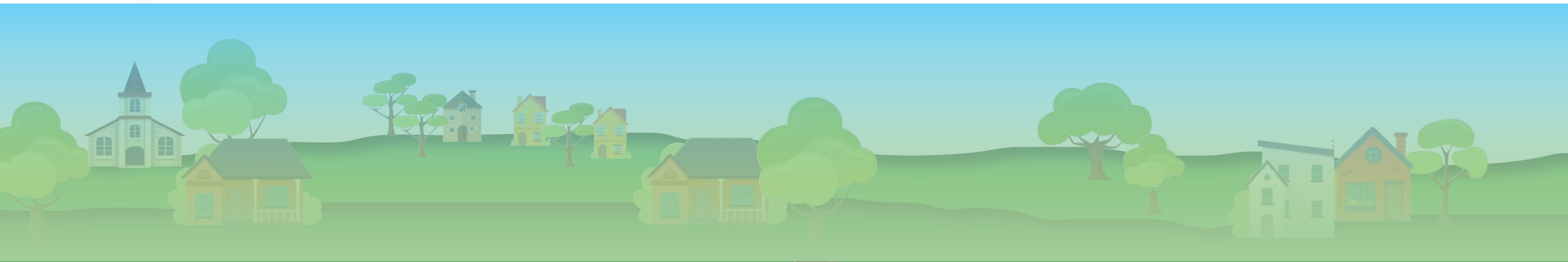
### 3. Onderzoek ontwikkeling kansrijke woondroebels

Complementair of als alternatief (afhankelijk van de woningbouwbehoefte) kunnen we rond Vragender experimenteren met de realisatie van landschappelijke woondroebels. Het principe woondroebels is toegelicht op pagina 38 en 39. Gezien de historie en de landschappelijke ligging is Vragender hier uitermate geschikt voor. Landschappelijk gezien zou het principe van woondroebels uitstekend passen, waarbij historisch gezien de woningen ook ontstonden aan de rand van de es (zie plaatje pagina 58). Op de visiekaart zijn de twee gebieden aangeduid die gezien de ligging goed denkbaar zijn. Daarbij lijkt gebied (3A) op dit moment het meest kansrijk. Dit omdat hier reeds in voorbereidende fase initiatieven voor functieverandering spelen. Vanzelfsprekend kunnen zich "van onderop" ook andere erven aandienen. Het initiatief voor realisatie van de woondroebels ligt in eerste instantie bij de eigenaren. De gemeente kan wel verkennende gesprekken voeren met de verschillende eigenaren. Ook zal de gemeente nadere uitgangspunten formuleren voor woondroebels op basis van de principes zoals beschreven op pagina 38 en 39.





Impressie knooperf de Veldboer in Langeveen





#### 4. Landschappelijke woonlocaties dorpsrand

Op dit moment is het nog (te) onzeker om te zeggen of realisatie van een inbreidingslocatie en/of woondroebel realiseerbaar is binnen afzienbare periode (0-2 jaar). Gezien deze onzekerheid en de actuele woonbehoefte, kiezen we er voor om op een drietal dorpsrand locaties een zone voor woningbouw aan te geven. Twee locaties liggen aan weerszijden van de nieuwbouwlocatie Kapelweg en kunnen op die manier een duidelijke dorpsafronding betekenen. De derde locatie ligt aan de Heelweg (voormalig voetbalveld). Mocht er geen zicht ontstaan op realisatie van andere initiatieven in de kern en/of woondroebels, dan proberen we een ontwikkeling mogelijk te maken aan de rand van het dorp. Een combinatie is ook denkbaar, bijvoorbeeld realisatie van 1 locatie op de korte termijn aan de dorpsrand en tegelijkertijd werken aan realisatie van een nieuwe woondroebel. Het initiatief en realisatie (gronduitgifte, geen bouw) voor de beoogde ontwikkelingen zal in eerste instantie bij de gemeente liggen. Dorpsbelangen Vragender en de directe omgeving worden op een participatieve wijze betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek en het maken van de stedenbouwkundige verkavelingen.

#### *Conclusies en lange termijn opties*

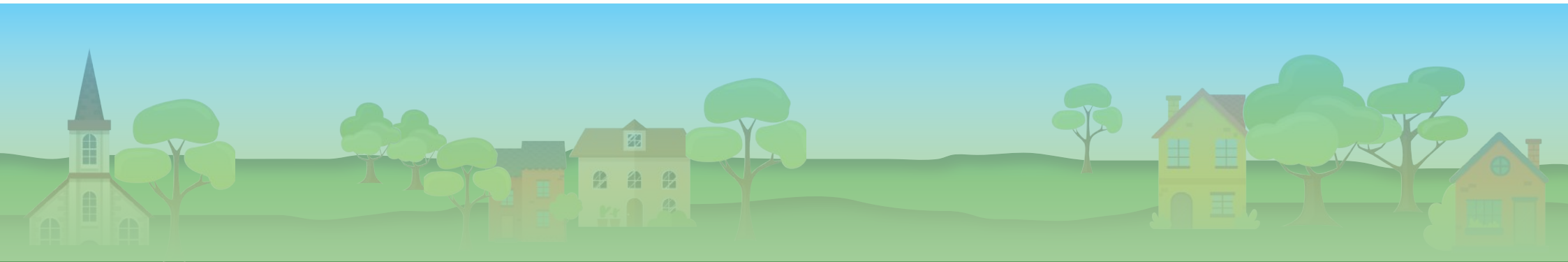
Voor Vragender hebben we een breed scala aan mogelijkheden in beeld gebracht voor woningbouw, waarbij er nog wel enige onzekerheid is over de uitkomst van de gekozen strategie. Wel zijn er voldoende locaties voorhanden, zodat we goed en snel kunnen schakelen, zodanig dat we op korte en op lange termijn ruimschoots kunnen voorzien in de actuele behoefte en de behoefte lange termijn. Mocht op korte termijn bijvoorbeeld een inbreidingslocatie gerealiseerd kunnen worden, dan zouden de dorpsrandlocaties op de lange termijn alsnog gerealiseerd kunnen worden.



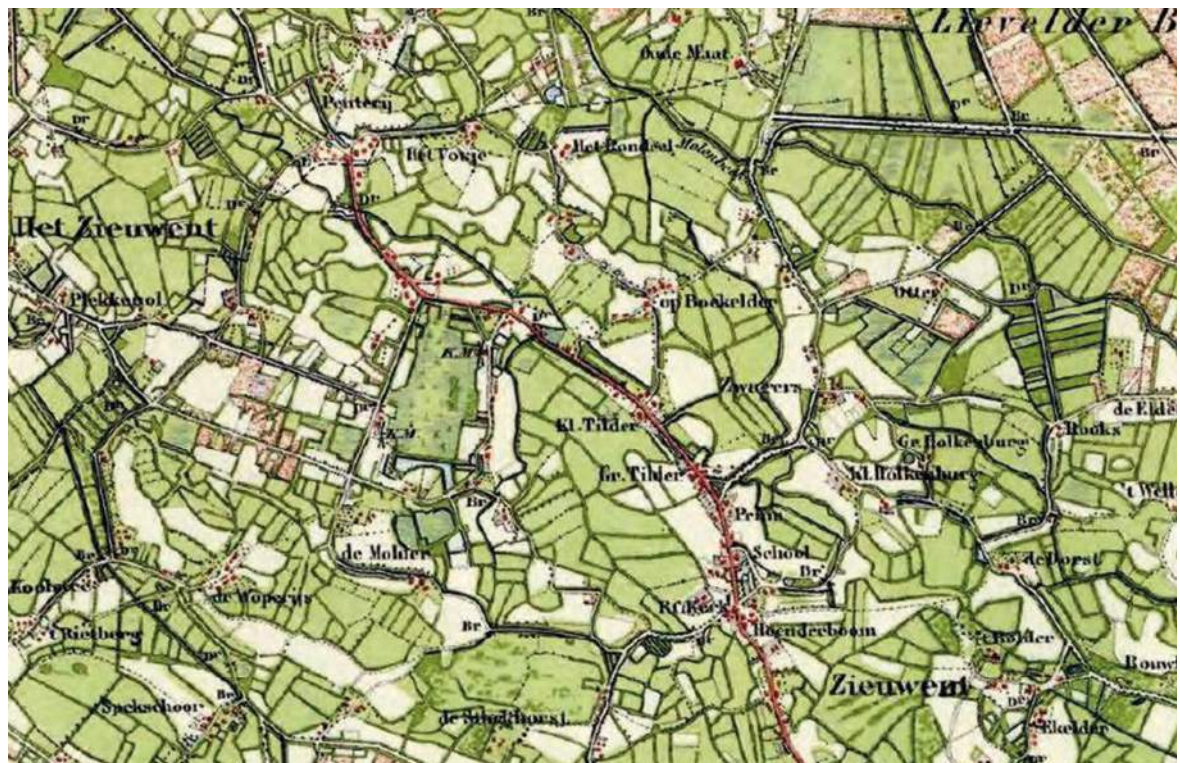
Impressie bebouwing woondroebel



Impressie knoopeerf de Veldboer in Langeveen







Zieuwent 1879, gedeeltelijk herzien 1885



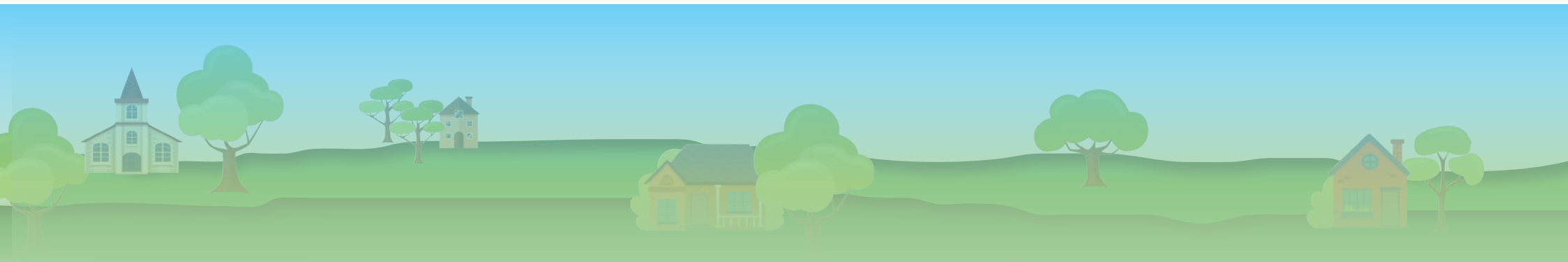
Karakteristieke en markante kerk Zieuwent



Links: R.K parochiehuys; rechts vroeg na-oorlogse sociale woningbouw Harreveldseweg



Links: (voormalig) boerderij Zegendijk 2, hoek Dorpsstraat; rechts: het pand van de Welkoop





## Zieuwent

“Wonen in kerkdorp met voorzieningen”

### Historie & bebouwingsbeeld

Op 1 januari 2019 telde Zieuwent 2.015 inwoners. Zieuwent beschikt over de meeste voorzieningen t.o.v. de andere kleine kernen. Van oudsher hebben de voorzieningen zich langs de Dorpsstraat ontwikkeld. De Dorpsstraat vormt als onderdeel van de provinciale weg op dit moment de verbinding tussen Lichtenvoorde en Ruurlo.

Door het kampongtinginnenlandschap, met zijn verspreid gelegen bebouwing, had Zieuwent tot de negentiende eeuw geen echte dorpskern. Pas met de bouw van een kerk (1795) en school (1808) was sprake van een eerste aanzet tot een bescheiden dorpskern. Nog in het midden van de negentiende eeuw telde Zieuwent weliswaar ongeveer tweehonderd huizen en boerderijen, maar daarvan lagen er slechts dertien in de kom (“het Hoenderboom”). Na 1900 zette de bescheiden kernvorming zich langzaam voort. De nieuwe bebouwing concentreerde zich vooral langs de weg van Lichtenvoorde naar Ruurlo. Ook langs de Harreveldseweg en de Zegendijk verrees enige lintbebouwing. Binnen de kom herinneren enkele boerderijen en het pand van de Welkoop nog aan de agrarische oorsprong van het dorp. De 19de-eeuwse school werd na de Tweede Wereldoorlog verbouwd tot R.K. Parochiehuus. De eerste meer planmatige uitbreidingen kwamen pas na de Tweede Wereldoorlog tot stand. Belangrijkste gebouw van Zieuwent is het markante kerkgebouw de Werenfriduskerk. In 1842 werd een nieuw, zogenaamd waterstaatskerkje gebouwd, dat echter al in 1898-1899 werd vervangen door een huidige kerk in neogotische stijl. In het hart van het dorp domineert het kerkgebouw de omgeving.

Centraal in het dorp achter en tegenover de kerk bevindt zich veel en waardevol groen. Ten noorden van de kerk bevinden zich de meeste voorzieningen (school, horeca etc) terwijl aan de zijkant enkele winkelpanden (bakker, slager, supermarkt, etc) aanwezig zijn. Het dorpsgebied wordt gevormd door de Harreveldseweg en de Zegendijk met daartussen de gevormde bebouwing.

De planmatige woningbouw heeft voornamelijk plaatsgevonden in een cluster, ten noordwesten van de kern, die begrensd wordt door de Werenfriedstraat. Aan de oostzijde vormt de Haare met aanliggende bebouwing een nieuwe woonbuurt. Het laatste grote woningbouwgebied is gelegen in het zuidwestelijk deel van de kern (De Steege, Anton Mollenmanshof). Deze wijk is in 2004/2005 opgeleverd, waardoor er al een behoorlijk aantal jaren geen grote wijkontwikkeling is opgeleverd.

### Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw

Het meest recent (2012) is het bouwplan Bongers opgeleverd. Hiernaast wordt het plan Boerenbond ontwikkeld. Hier zijn 14 woningen (2-1 kappers, 2\*3 rijwoningen en 5 appartementen) mogelijk gemaakt. Na de zomer kan gestart worden met de uitvoering van dit plan. In de bestaande voorraad in Zieuwent staan op dit moment 6 woningen te koop, waarvan slechts 1 woning in het goedkope segment en 3 woningen in het buitengebied staan. Het bestaande aanbod bestempelen we als beperkt en voorziet niet in de actuele vraag.

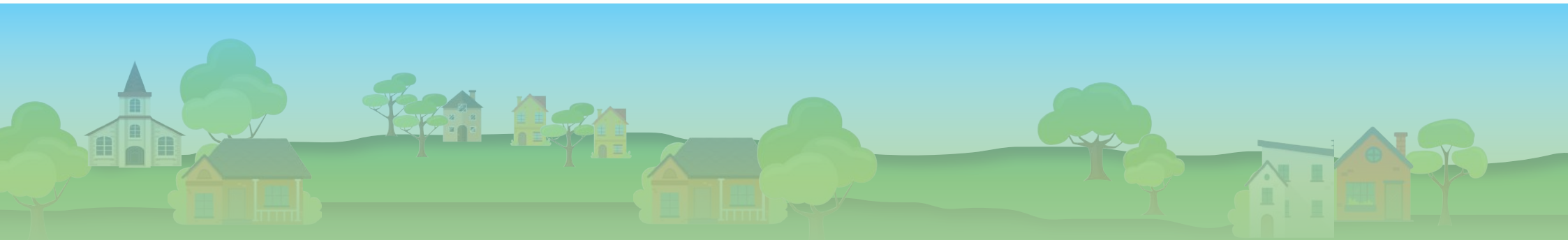




**Basiskaart landschap wonen kleine kernen**

Legenda

- Multifunctioneel agrarisch buitengebied
- Multifunctioneel waardevol agrarisch buitengebied
- Essen en zichtlijnen
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Bestaande dorps bebouwde omgeving kleine kernen





## Landschapsbeeld & wonen

Zieuwent ligt in een kampenlandschap dat bestaat uit een kleinschalige afwisseling van open- en beslotenheid met concentraties van bebouwing in buurtschapjes op kruisingen van kronkelende wegen over de randen van de eenmansessen. De eenmansessen liggen bol in het land, soms met beplanting op aangrenzende steilranden. De weides tussen de ruggen vormen de brongebieden voor de bovenloopbeekjes die ten noordwesten in de Baakse Beek en de Veengoot uitkomen. Vroeger was dit kampenlandschap kleinschalig(er) en besloten. De beplantingen zijn geruimd in de tijd van Ruilverkaveling Zieuwent-Harreveld. Slechts enkele houtwalfragmenten en solitaire werden gespaard en in de lagere delen op de overgang naar de ontginningen staan hier en daar nog elzensingels langs sloten. Vanaf 1993 werd rondom Zieuwent een nieuw kerkepaden-netwerk aangelegd, waarbij zowel oude paden in ere werden hersteld als geheel nieuwe paden werden aangelegd. De nieuwe paden werden zoveel mogelijk langs kavelgrenzen en bestaande beplantingen aangelegd. Ten noorden van Zieuwent liggen de broekgebieden. De gebieden zijn heringericht met een rationaal patroon van haaks op elkaar staande nieuwe ontsluitingswegen en ontwateringssloten.

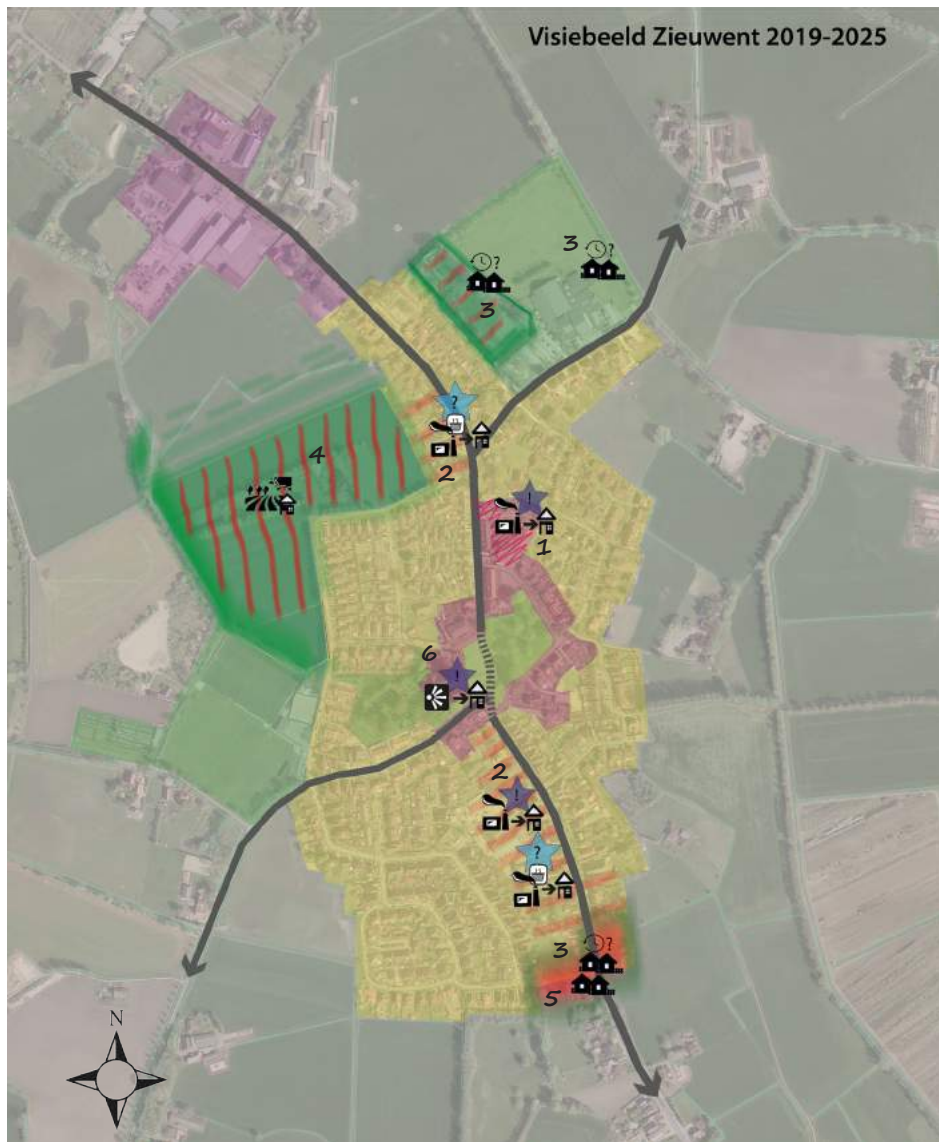
Aan het gebied direct ten noorden van Zieuwent kennen we hogere landschappelijke waarden toe dan de andere grond direct rondom Zieuwent. Verder liggen buiten de bebouwde omgeving van Zieuwent niet direct hoge landschappelijke waarden. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik zoeken we desalniettemin eerst naar inbreidingslocaties. Omdat de kern Zieuwent groter is dan de andere kleine kernen, liggen hier ook meer kansen voor inbreidingslocaties en herbestemming winkelpanden.



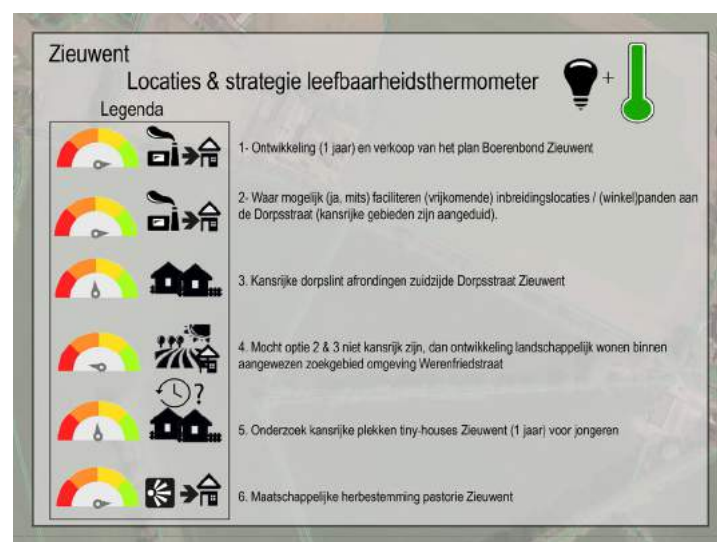
Kerkepaden omgeving Zieuwent



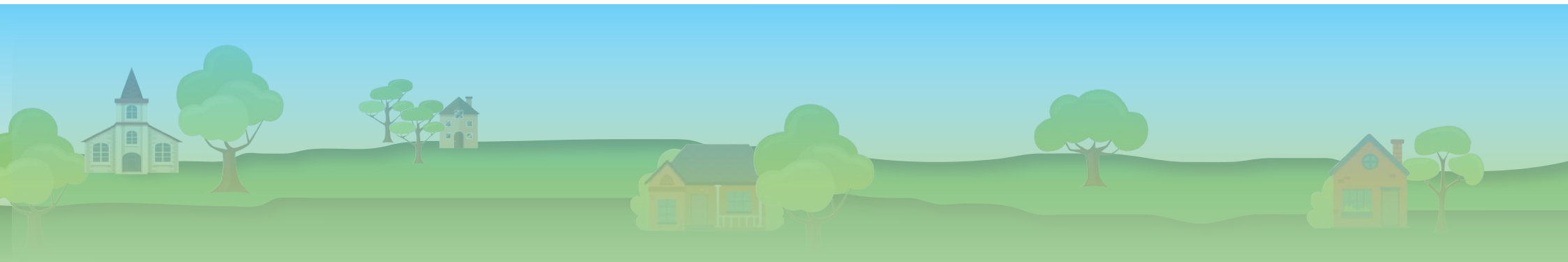




\* De legenda bij de kaart is terug te vinden op pagina 29.



Uitgeverij





## Structuurkaart & strategie

Op de visiekaart staat het ruimtelijk structuurbeeld voor Zieuwent. Samen hebben we een ruim overzicht gemaakt van denkbare woningbouwlocaties in Zieuwent. Op basis van het landschapsbeeld en de leefbaarheidsthermometer kiezen we een locatiestrategie voor de komende jaren.

We lichten de strategie onderstaand toe:

### 1. Realisatie plan Boerenbond

Na de zomer start het bouwrijp maken van het plan de Boerenbond en de verkoop van de 2-1 kapper en 2\*3 rijwoningen. Inmiddels er een provinciale subsidie verkregen voor herbestemming van het oude Welkoop gebouw. Er wordt snel gestart met de uitvoering.

### 2. Inbreidingslocaties aan o.a. Dorpsstraat Zieuwent

Zieuwent heeft nog veel voorzieningen die nagenoeg allemaal gesitueerd zijn aan de Dorpsstraat. Het valt niet uit te sluiten dat de komende jaren panden leeg komen te staan en om een herbestemming vragen. Een herbestemming naar wonen is dan een goede mogelijkheid. Gedurende het participatieproces hebben zich geen inbreidingslocaties gemeld. Het valt niet uit te sluiten dat dit alsnog gebeurt. Het is goed om hier op te anticiperen en een gedeelte van de woonbehoefte in te (laten) vullen met een herbestemming. Een actueel voorbeeld is bijvoorbeeld het leegstaande pand aan de Dorpsstraat 21 (voormalige pand deurenzaak). Aan de Dorpsstraat hebben we twee kansrijke gebieden aangeduid voor een herbestemming naar wonen. In deze zones zijn op dit moment de meeste niet woonfuncties te vinden. Het initiatief voor ontwikkelingen ligt bij de eigenaren van de panden. Vanzelfsprekend kan het zo zijn dat zo'n ontwikkeling nooit aan de orde is en op andere een plek juist wel. Wij hebben een positieve grondhouding (ja mits), waarbij we de Uitnodigingskaart gebruiken (zie pagina 80).

### 3. Dorpslint bebouwing zuidkant Dorpsstraat

Aan de zuidkant van de Dorpsstraat en De Steege liggen enkele open terreinen in het lint van de straten. In beginsel hebben inbreidingslocaties de voorkeur voor realisatie van nieuwbouw. Mocht er echter behoefte zijn en er geen inbreidingslocatie(s) voorhanden zijn, dan is het stedenbouwkundig afronden van dorpslinten kansrijk. Het initiatief voor ontwikkelingen ligt bij de eigenaren. De gemeente heeft een positieve grondhouding (ja mits), waarbij gebruikt wordt gemaakt van de uitnodigingskaart op pagina 80.

### 4. Zoekgebied landschappelijk wonen omgeving Werenfriedstraat

Uit participatieproces met inwoners is naar voren gekomen dat er onvoldoende kansen/locaties (op korte termijn) waren om de woningbouwopgave op korte termijn in te vullen voor Zieuwent. Er hebben zich geen initiatiefnemers gemeld voor een inbreidingslocaties. Realisatie van een woondroebel is opzich zelf ook mogelijk in Zieuwent, echter er hebben zich geen initiatiefnemers gemeld voor realisatie van een woondroebel op een (voormalige) agrarische locatie. Op dit moment is het dus nog (te) onzeker om te zeggen of realisatie van een inbreidingslocatie(s) periode (0-2 jaar) haalbaar is. De locatie omgeving Werenfriedstraat stond in de conceptvisie als optie voor de lange termijn. Dit gebied is nu aangewezen als een kansrijk gebied voor "landschappelijk wonen". Het gaat om een groot gebied waarbinnen een passende locatie (s) gezocht kan worden voor woningbouw. Wel is van belang om wonen samen te laten gaan met versterking van het landschap. Het gebied zou kunnen worden vormgegeven als recreatief/landschappelijk uitloop gebied van het dorp waarbinnen de woningen een natuurlijk positie krijgen. Mocht er geen zicht ontstaan op realisatie van andere initiatieven, dan wordt ingezet op realisatie van dit gebied. Dorpsbelangen en de directe omgeving worden op een participatieve wijze betrokken bij het haalbaarheidsonderzoek en het maken van de stedenbouwkundige verkavelingen.





De Werenfriduskerk en pastorie in Zieuwent



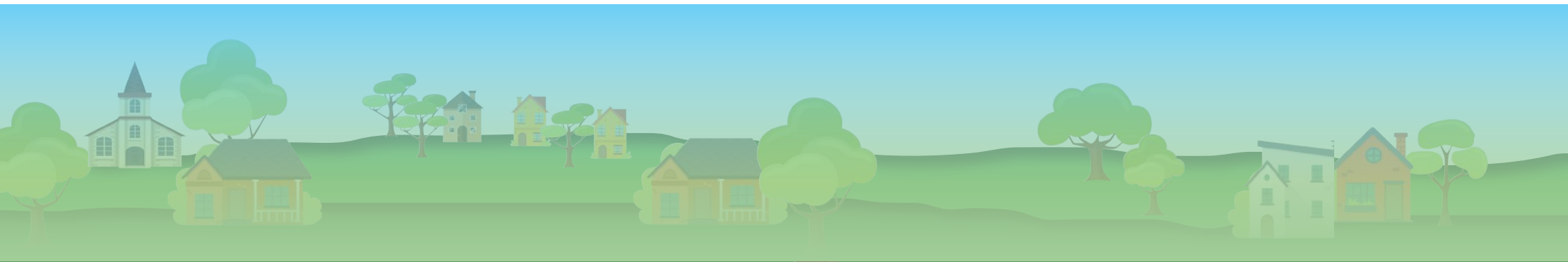
Beeld van het aangepaste dorpsplein



Routekaart in openbare ruimte



Waardevol groen aan dorpsplein





### 5. Onderzoek kansrijke plekken tiny-houses

De Dbo Zieuwent heeft het initiatief genomen om een pilotproject te realiseren met tijdelijke woningen. Er wordt gezocht naar een geschikte plek voor tiny-houses en de haalbaarheid wordt onderzocht. Belangrijk is in ieder geval dat de plek gelegen is in de bebouwde omgeving (vanwege o.a. de tijdelijke afwijking) en direct is gelegen aan een bestaande straat. Dit enerzijds vanuit het straatbeeld (bouwen in een lint) en anderzijds om niet te veel kosten te maken aan openbare voorzieningen. Aan de Dorpsstraat/ Zegendijk liggen wel enkele onbebouwde gronden die mogelijk geschikt zijn voor tiny-houses, enkele denkbare plekken zijn globaal aangeduid op de kaart. Het initiatief voor realisatie van de tiny-houses ligt bij Dorpsbelang Zieuwent. De gemeente faciliteert.

### 6. Maatschappelijke herbestemming pastorie Zieuwent

De pastorie in Zieuwent staat al enkele jaren leeg. Herbestemming van dit gebouw op zo'n markante plek is belangrijk. Er wordt al een tijd gesproken over een herbestemming naar een maatschappelijke woon-zorgfunctie. Gezien de historie en ligging van het gebouw is een herbestemming naar een maatschappelijke/publieke functie belangrijk. De gemeente faciliteert passende initiatieven en stimuleert waar mogelijk.

### Conclusies en lange termijn opties

Voor Vragender hebben we een breed scala aan mogelijkheden in beeld gebracht voor woningbouw, waarbij er nog wel enige onzekerheid is over de uitkomst van de gekozen strategie. Wel zijn er voldoende locaties voorhanden, zodat we goed en snel kunnen schakelen, zodanig dat we op korte en lange termijn ruimschoots kunnen voorzien in de actuele behoefte en de behoefte lange termijn. Mocht op korte termijn bijvoorbeeld (als-nog) een inbreidingslocatie gerealiseerd kunnen worden, dan zou de locatie Werenfriedstraat alsnog op de lange termijn gerealiseerd kunnen worden.

### Omgeving Waareise

Dit gebied (aan de Waareise) bestaat op dit moment uit een combinatie van extensieve functies. Gedeeltelijk is het terrein in gebruik als schoolterrein, gebouw ten behoeve stichting Kerkenpaden, speelterrein (o.a. functie voor kermis) en een terrein wat hoort bij het Source Center en in het verleden werd gebruikt voor boerengolf. Dergelijke open gebieden met groen zijn waardevol voor het dorp. In de concept verkenning waren de kansen omschreven om dit gebied op te waarderen naar een hoogwaardig groen recreatiepark. Het idee was om een gebiedsvisie/vlekkenplan te maken voor de gehele locatie samen met Zieuwents Belang, omwonenden en andere partijen. Bij de gebiedsvisie/vlekkenplan was uitgangspunt dat slechts een klein gedeelte beschikbaar wordt voor bebouwing, zodanig dat het beeld ontstaat van een park met daarin bebouwing. Veel omwonenden/inwoners vanuit Zieuwent hebben opmerkingen gemaakt over een mogelijke verandering van dit gebied. Er wordt veel waarde gehecht aan de bestaande functies en de groene plek in het dorp. In de ruimtelijke verkenning was reeds opgenomen dat het bebouwen van onbebouwde terrein in een kern (zoals speelterrein, sportterreinen etc) nadrukkelijk niet het doel is. Alleen in gevallen dat een terrein geen functie meer heeft en/of de functie dreigt te vervallen, kan een gedeeltelijk herbestemming aan de orde zijn. Op dit moment is een herontwikkeling van omgeving Waareise dan ook niet meer in beeld en vormt het geen onderdeel van de strategie voor Zieuwent. Mocht in de toekomst het terrein minder een functie krijgen voor het dorp (bijvoorbeeld als er ontwikkelingen zijn met betrekking tot het school en het schoolplein) dan zou er een gebiedsvisie gemaakt kunnen worden waarbij verschillende functies zoals sport/speelvoorzieningen, recreatieve functies en woonzorgfuncties in een parkachtige omgeving een plek krijgen.







Zwolle en omgeving omstreeks 1880



Kunstwijk bij Zwolle: Brikken bakken of mekare: veur mekare



Zwolle verscholen in bosrijke omgeving



Bebauwing rondom Zwolle



Basisschool in Zwolle





## Zwolle

“Wonen in een bosrijk buurtschap”

### Historie & bebouwingsbeeld

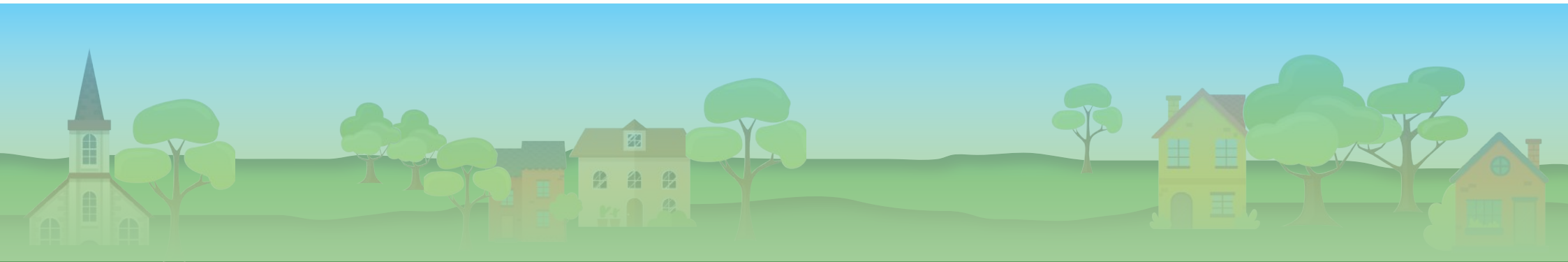
Zwolle ligt in het noordoosten van Oost Gelre. De kern beschikt over een basisschool, die tevens dienst doet als ontmoetingsruimte voor bewoners. Daarnaast zijn er enkele speelvoorzieningen: op het schoolplein, in de kern en op evenemententerrein 't Strootman. In 1748 bestond buurtschap Zwolle uit 27 gezinnen; het merendeel van de gezinshoofden was boer. De gemeenschap woonde zeer verspreid ten opzichte van elkaar. Er werd een school opgericht voor de kinderen uit de verspreid gelegen boerderijen: de Sint Ludgerusschool, gesitueerd op de driesprong van de huidige Zwolseweg, Meddoseweg en de Oude Klaverdijk. Van de huidige bebouwingskern Zwolle was toen echter nog geen sprake. Door de ligging op een steenworp afstand van Groenlo had Zwolle geen eigen kerkgebouw. Het grote aantal kerkepaden richting de kerk van Groenlo, waaronder het Reijerinkpad en het deels verdwenen Marhulzenpad, was daar een direct gevolg van. Pas na de Tweede Wereldoorlog werden in het gebied rondom de St. Ludgerusschool verschillende nieuwe woningen gebouwd. Daarmee kreeg de dorpskern meer betekenis. Het tegenwoordige Zwolle wordt gevormd door de naoorlogse huizen, waaronder enkele dubbele woningen aan de Meddoseweg.

### Recente ontwikkeling & aanbod woningbouw

Het huidige beeld van de kern wordt in belangrijke mate bepaald door het voormalige perceel van het landbouw-mechanisatiebedrijf Wellink. Daar wordt op dit moment het woningbouwplan Nieuw Wellink gerealiseerd, 13 nieuwe woningen waarvan een substantieel deel inmiddels verkocht is. In Zwolle staan op dit moment nog 4 woningen te koop inclusief de woningen in het plan Nieuw Wellink. Gezien de omvangrijke recente toevoeging en de nog te koop staande woningen, wordt op dit moment voorzien in de actuele behoefte. Zwolle werkt aan de voorbereiding van een nieuw dorpsplan. Aan de hand van dit dorpsplan en de actuele behoefte passen we de strategie waar nodig aan.



Rijwoningen in het plan Nieuw Wellink





**Basiskaart landschap wonen kleine kernen**

Legenda

- Multifunctioneel agrarisch buitengebied
- Multifunctioneel waardevol agrarisch buitengebied
- Essen en zichtlijnen
- Gelders natuurnetwerk
- Groene ontwikkelingszone
- Bestaande dorps bebouwde omgeving kleine kernen

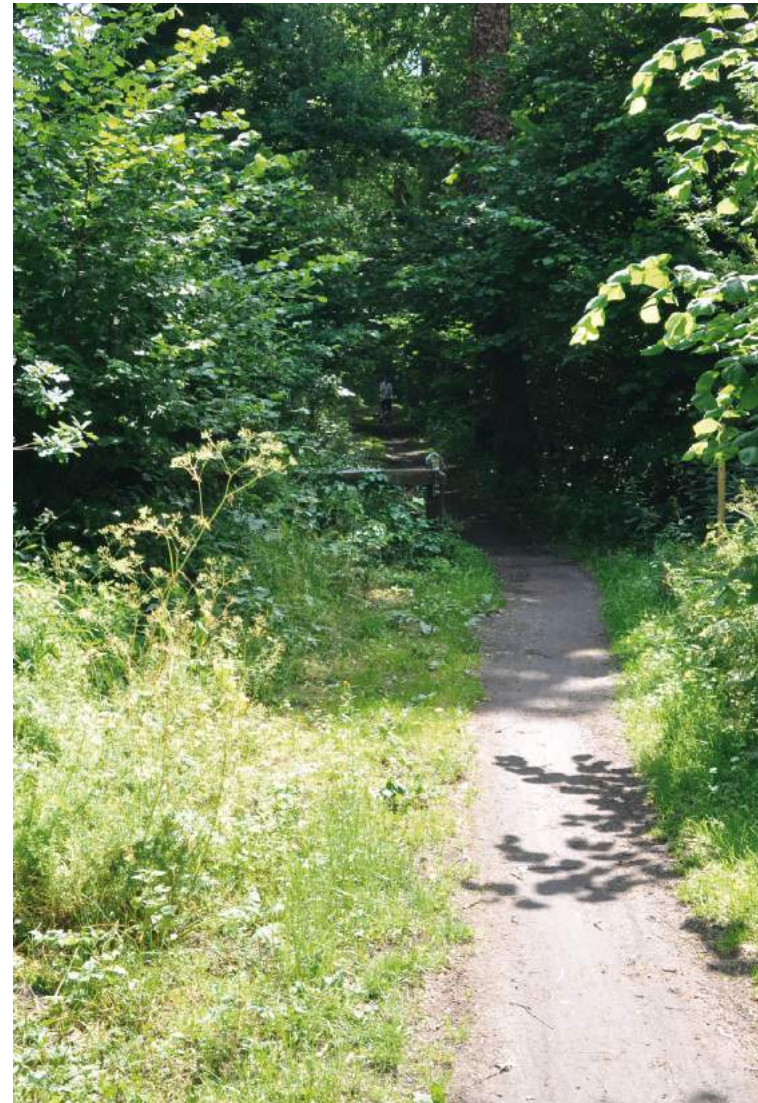




## Landschapsbeeld & wonen

Zwolle was een agrarische gemeenschap, die zich in een strook langs de Slinge ontwikkelde. Het lager gelegen beekdal van de Slinge was vochtig en deze gronden werden gebruikt als grasland. Langs het beekdal lagen hogere dekzandruggen waarop akkerbouw plaatsvond. Op deze dekzandgronden werd de agrarische bebouwing gesticht. Deze bebouwing lag op veilige afstand van de Slinge, op de overgang van de nattere en de drogere hogere gronden. Dit occupatieproces verliep vergelijkbaar met bijvoorbeeld Lievelede dat ook ontstond uit clusters van boerenerven. De verspreide erven in Zwolle hadden echter alle een eigen of een, met een beperkt aantal anderen, gedeelde es. Een grote collectieve es zoals in Lievelede of Vragender kwam niet voor. Het landschap, Zwols Slingerland, is relatief kleinschalig, glooiend met relatief veel zandwegen.

Het kleinschalige karakter wordt verstrekt door de aanwezigheid van kleine bossen en de laanbeplanting die langs vele wegen is te vinden. De meest recente ruilverkaveling heeft veel veranderd op de hogere gronden. De perceelsvorm is nog onregelmatig, maar de maat ervan is vele malen groter dan honderd jaar geleden. Zwolle ligt fraai in een gebied met hoge landschapswaarden en is stedenbouwkundig gezien een afgerond buurtschap tussen Oude Klaverdijk, Banningweg en Meddoseweg. Een uitbreiding daarbuiten ligt zeker gezien het actuele aanbod niet voor de hand.

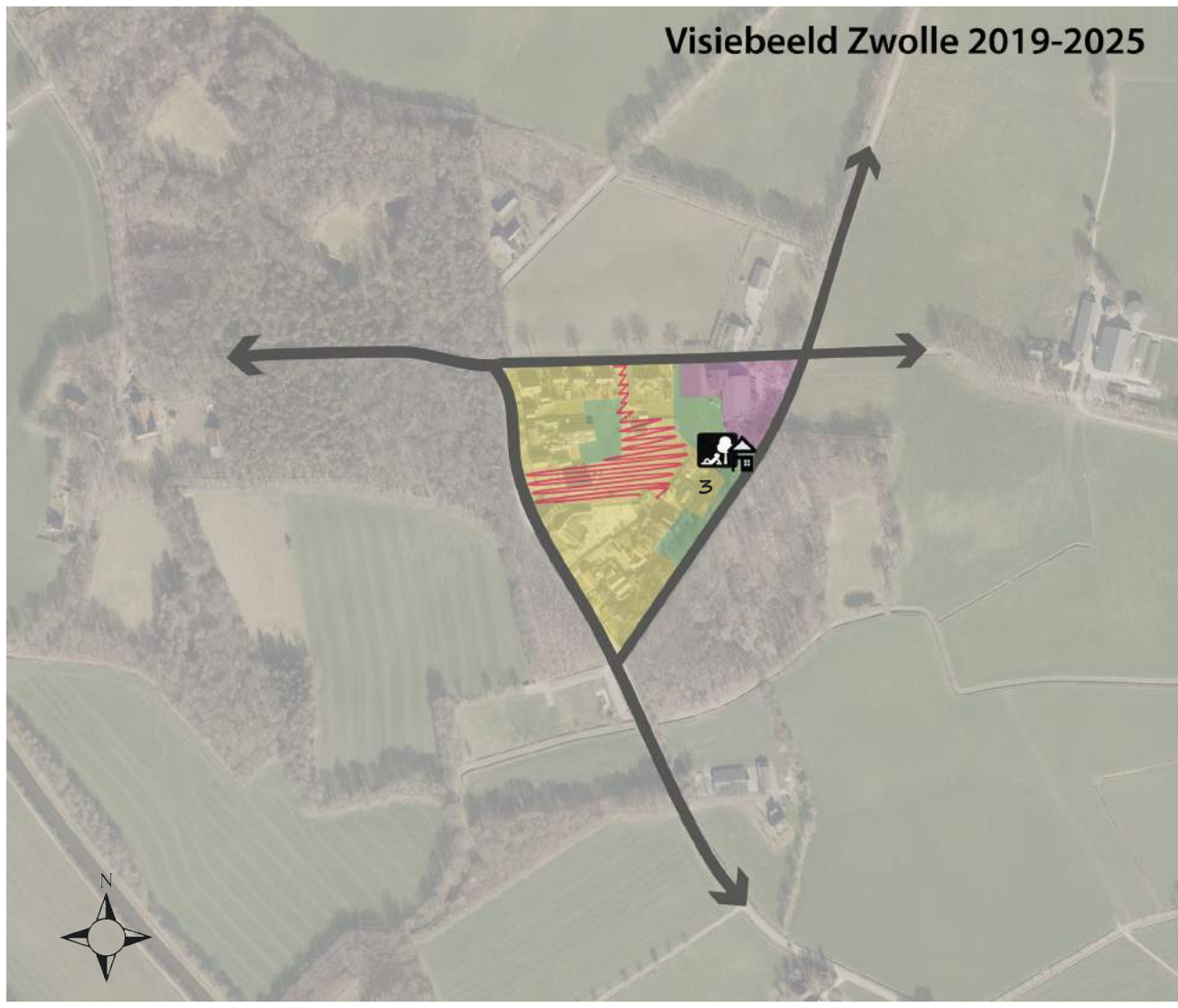


t reirinck pad bij Zwolle






# Visiebeeld Zwolle 2019-2025

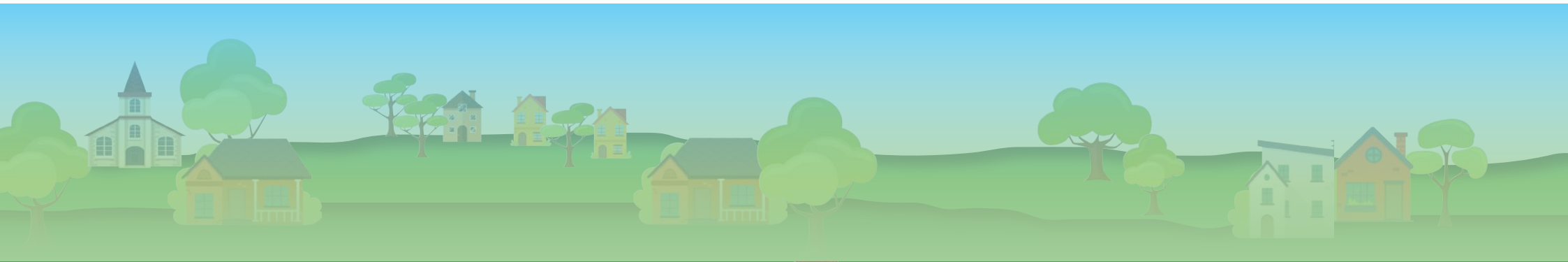


Zwolle

Locaties & strategie leefbaarheidsthermometer  + 

Legenda

		1 - Functieverandering en splitsing mogelijk blijven houden
		2 - Mogelijke ontwikkeling van woondroebels in omgeving Zwolle
		3 - Op lange termijn kan onderzocht worden of weiland achter plan Welink geschikt is woningbouw mede in relatie tot naburige bedrijf





## Structuurkaart & strategie

Op de visiekaart staat het ruimtelijke structuurbeeld voor Zwolle. In tegenstelling tot de andere kernen voorzien we in Zwolle in de actuele behoefte en voorzien we geen concrete toevoegingen. Op basis van het landschapsbeeld en de leefbaarheidsthermometer kiezen we voor de volgende locatiestrategie voor de komende jaren:

### 1. Functieverandering en splitsing

Zwolle beschikt over een groot buitengebied. We zetten in op het faciliteren van functieverandering (slopen schuren en terug bouwen woningen) en splitsen van boerderijen in het buitengebied.

### 2. Mogelijke ontwikkeling woondroedel Zwolle

In Harreveld en Vragender onderzoeken we concreet de mogelijkheden voor realisatie van nieuwe woondroebels in het buitengebied. Mochten dit succesvol zijn, dan bestaat deze mogelijkheid op de wat langere termijn ook in de omgeving van Zwolle.

### 3. Invulling weiland achter plan Nieuw Wellink

Achter het plan Nieuw Wellink ligt een stuk agrarisch grond. Gezien de omgeving zou (beperkte) woningbouw in het lint hier denkbaar zijn. Echter het is de vraag of hier woningen mogelijk zijn in relatie tot het naburige bedrijf (richtafstanden). Op de lange termijn kunnen we dit onderzoeken.



Plan Nieuw Wellink in Zwolle



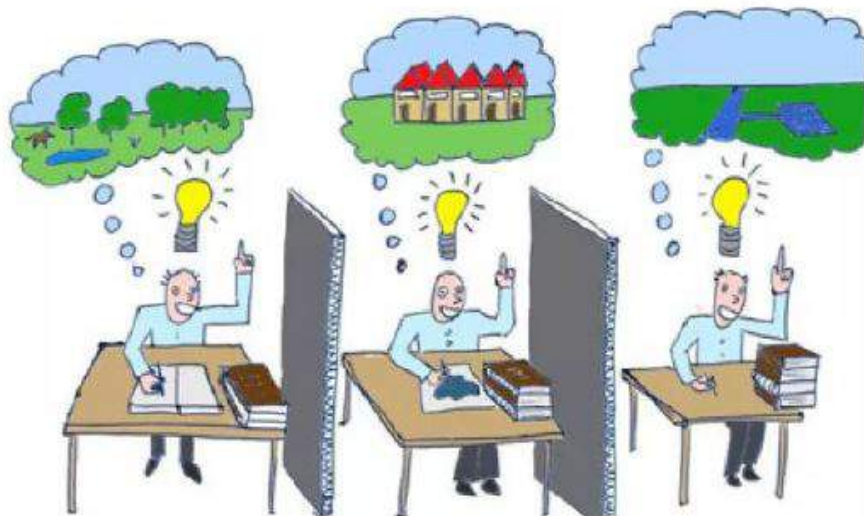






# *Uitvoering*





Voorbeeld kwaliteit: er wordt voldoende groen in de plannen gerealiseerd



We gaan samen aan de slag met de uitvoering



Voorbeeld kwaliteit: de openbare wordt klimaatbestendig ingericht





## Van visie naar uitvoering

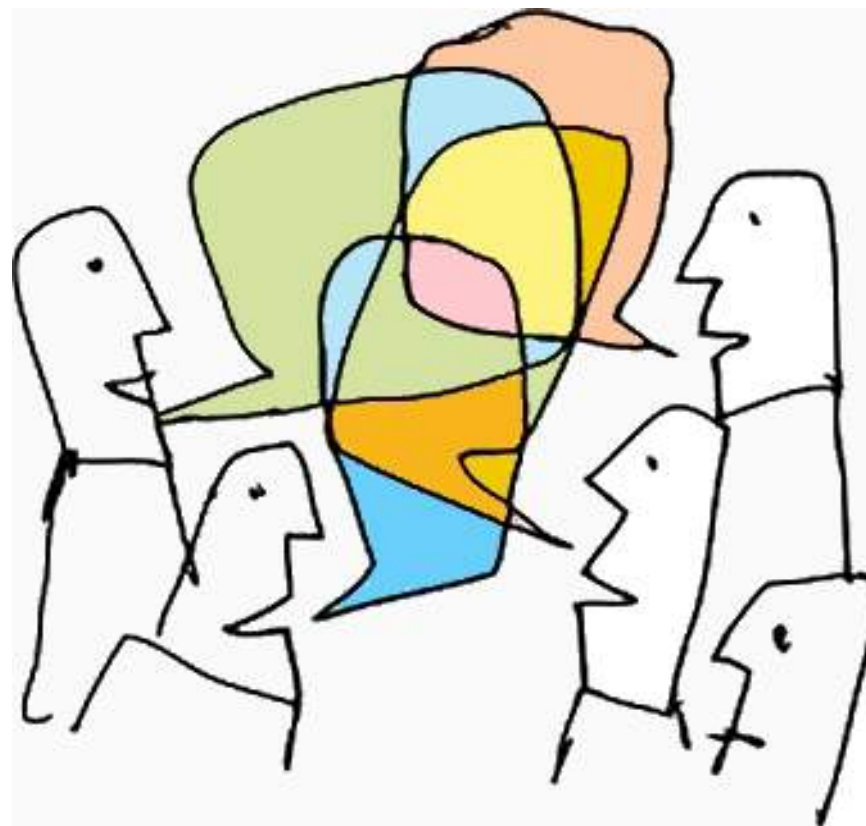
De opgave is duidelijk: 'passende woonruimte voor iedereen in de kleine kernen'. De eerste stap was de verkenning, resulterend in de Ruimtelijke verkenning. We geven aan waar we mogelijke woningbouwkanalen in de kleine kernen zien. Maar daarmee hebben we de woonbehoefte nog niet ingevuld. De vraag rijst dan ook hoe we in elke kern van visie naar concrete planvorming komen.

### *Gezamenlijk noodzaak, maar iedere kern haar eigen traject*

Waar de Bovendorpse Leefbaarheidsvisie kleine kernen een duidelijke gemeenschappelijk deler laat zien in de noodzaak van woningbouw, is uiteindelijk elke kern ook uniek. Uniek door de inwoners, de ligging en de historie. We hebben samen dit proces doorlopen. Van dorpsbelangenorganisatie tot inwoners die zich inzetten voor leefbaarheid in brede zin. Inwoners die de jeugd vertegenwoordigen die in hun geboortedorp willen blijven wonen. Inwoners die staan voor de gezinnen die toe zijn aan de volgende stap of inwoners die ruimte willen maken voor de jonge gezinnen, maar zelf zoekend zijn naar die levensloopbestendige woning in hun eigen dorp. De opgave is er voor iedere kern, echter hoe we invulling geven aan die opgave blijft een proces per kern. En vooral van de kern.

### *Co-creatie: samen plannen maken*

We gaan in de volgende fase graag met (grond)eigenaren in gesprek om uiteindelijk in elke kern te komen tot die locatie(s) waar we woningen kunnen realiseren. Om zo te voldoen aan de behoefte. De woonvisie geeft al een duidelijk beeld over mogelijke locaties, voor nu en in de toekomst. We zijn nu toe aan de volgende stap. De dorpsbelangenorganisaties hebben hun eigen wijze de wensen en behoeften geïnventariseerd. Het is nu zaak om die behoefte om te zetten naar concrete plannen. De volgende stap zetten we graag weer samen: gemeente, DBO, omwonenden en potentiële bewoners. Samen aan tafel, zodat we vanuit co-creatie concrete locaties vertalen naar woningbouwplannen, gemaakt door en voor het dorp.



# Uitnodigingskaart wonen kleine kernen

De kaart is concept en kunnen geen rechten aan ontleend worden.

## De juiste locaties

Vinken (drie vinken voldoet)

- Gelegen in een bestaande bebouwde dorpsse omgeving
- en gelegen in een dorpsse woonomgeving en/of dorpscentrum
- de locatie een bedrijfs-, horeca-, winkel- of maatschappelijk (of vergelijkbaar) bestemming heeft

## Kwaliteiten plannen

### Inbreidingslocaties

### Herbestemming (winkel)panden

Ja mits,

Scoren van 5 tot 1

Ja mits,

Scoren van 5 tot 1

ruimtelijk

ruimtelijk

- Passend in de omgeving (massa, hoogtes, uitstraling en type bebouwing)
- Oplossen ruimtelijk knelpunt en/of oplossing langdurige leegstand en/of bijdrage aan centrumvisies
- Ruime planopzet met robuust groen, planruimte voor bomen en voldoende parkeren
- Versterking van de stedenbouwkundige en/of historische structuur
- Klimaatbestendige openbare ruimte en initiatief levert bijdrage aan vergroenen bebouwde omgeving
- Er is (of lijkt) maatschappelijk draagvlak voor het initiatief (omgevingsdialoog)

- Er is sprake van gevelverbetering van het pand /herstel cultuurhistorisch waarden
- Oplossen langdurige leegstand en/of stimuleren winkelverplaatsing naar centra
- Het initiatief voorziet in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein
- De woningen zorgen voor levendigheid aan de openbare straat (bouwen aan voorzijde)
- Het initiatief levert een bijdrage aan het vergroenen van bebouwde omgeving (ontharden)
- Er is (of lijkt) maatschappelijk draagvlak voor het initiatief (omgevingsdialoog)

volkshuisvestelijk

volkshuisvestelijk

- Het initiatief speelt in op de kwalitatieve behoefte (doelgroepen)
- Het initiatief voorziet in een CPO-project en/of initiatief ligt bij lokale partijen
- De woningen worden levensloopbestendig en energieneutraal
- De woningen krijgen voldoende woonkwaliteit passend bij Oost Gelre

- Het initiatief speelt in op de kwalitatieve behoefte in centra (doelgroepen)
- Het initiatief ligt bij lokale marktpartijen
- De woningen worden levensloopbestendig en hebben minimaal energielabel A
- De woningen krijgen voldoende woonkwaliteit passend bij Oost Gelre

Door het toekennen van de scores worden de individuele kwaliteiten van een bouwplan in beeld gebracht

- Zeer goed (5)
- Goed (4)
- Voldoende (3)
- Matig (2)
- Onvoldoende (1)



Zeer goed project



Advies voor medewerking en snelle realisatie Veel prioriteit



Goed project



Advies zal afhangen van realisatie andere projecten en actuele behoefte



Voldoende project



Advies om kwaliteit van plan te verbeteren en/of andere bestemming te zoeken



Matig project



Onvoldoende project





## Uitnodigingskaart

In het vorige hoofdstuk hebben we concreet gekeken naar beschikbare en denkbare locaties op korte termijn (0-2 jaar). Naast de aangewezen plekken blijft er ruimte voor inbreidingslocaties. Voor nieuwe initiatieven gebruiken we de “uitnodigingskaart”, bedoeld als beleidsinstrument voor de gemeente. Het zorgt ervoor dat we keuzes gewogen en transparant maken en geeft marktpartijen inzicht in die keuzes. De ontwikkelstrategie van marktpartijen kunnen we afstemmen op de uitnodigingskaart. We denken dat de uitnodigingskaart woonplannen versnelt. We lichten de belangrijkste onderdelen van de kaart toe.

Eerst kijken we of de locatie ligt op een passende plek voor woningbouw, waarbij we er van uitgaan dat de locatie in een woonomgeving en/of dorpscentrum ligt. Ook is het van belang dat er reeds bebouwing aanwezig is op de locatie. Hiermee leggen we de focus op herbestemming.

De uitnodigingskaart maakt onderscheidt tussen twee typen ontwikkelingen: “inbreidingslocaties” en “herbestemming (winkel) panden”. Bij “inbreidingslocaties” gaat het om grotere locaties waarbij meerdere percelen en/of panden zijn betrokken. Bij herbestemming (winkel) panden gaat het om herbestemming van enkel een bestaand pand.

De komende jaren moet er ruimte zijn voor kwaliteitsplannen met betrekking tot wonen. De hoofdlijn in deze stap is gericht op het concreet en objectief in beeld brengen van dit begrip. Voor elke type ontwikkeling hebben we in totaal 10 beoogde kwaliteiten benoemd. Vervolgens bepalen we voor elk initiatief de kwaliteitsscore.

## Proces uitnodigingskaart

Een woonplan begint meestal met een eerste idee van een architect, eigenaar of ontwikkelaar. We denken hier graag in mee. Een eerste verkenning vindt plaats door een intake-gesprek. Vragen die verkend worden:

- welke mogelijkheden biedt het huidige bestemmingsplan?
- Sluit het idee in hoofdlijnen aan op de voorliggende kaart?
- Welke kansen en/of beperkingen zijn er voor het initiatief?

De haalbaarheidsscan gaat een stapje verder. Een initiatiefnemer kan dan een informeel verzoek indienen bij de gemeente. Een verzoek moet voldoen aan minimale vereisten. Een beschrijving van de huidige en de nieuwe situatie met daarbij tekeningen die op schaal zijn uitgewerkt. Daarbij wordt een onderbouwing gegeven van de wenselijkheid/noodzaak van de omzetting naar woningen. Vervolgens vindt binnen de gemeente een integrale afweging plaats.

Er kan dan geadviseerd worden om het plan verder uit te werken en/of onderdelen aan te passen, zodanig dat het woonplan nog kansrijker wordt. De initiatiefnemers hebben de mogelijkheid om het plan toe te lichten. Hiermee krijgen initiatiefnemers een eerste indicatie of het woonplan kansrijk is en eventueel hoe ze het woonplan kunnen bijstellen. De initiatiefnemer kan vervolgens beslissen of hij een principe-verzoek indient voor bestuurlijke besluitvorming. Voor het indienen van een principeverzoek is een formulier opgesteld. Dit formulier staat op [www.oostgelre.nl](http://www.oostgelre.nl).





*Ruimtelijke verkenning wonen kleine kernen Oost Gelre*



### **Colofon**

3D impressies: Vic Hulshof  
Product gemeente Oost Gelre  
Afdeling omgeving & projectenbureau

Niets in deze uitgave mag worden overgenomen of gekopieerd  
zonder schriftelijke toestemming van Gemeente Oost Gelre.

