

CRITERIA WONINGBOUWINITIATIEVEN GEMEENTE BRONCKHORST

Datum: 20 april 2023

UITGANGSPUNTEN WOONVISIE

- 1) Een initiatief dient invulling te geven aan een concrete aantoonbare woningbehoefte die niet in de huidige woningmarkt kan worden ingevuld. De behoefte moet daarom worden aangetoond op basis van een lijst met namen van mensen met een concrete woonwens, die deze op korte termijn (binnen twee jaar) willen realiseren.

Hieraan voldoet ons wooninitiatief volledig, er is zelfs een koopcontract getekend.

Wij [REDACTED] kunnen niet wachten om te beginnen!

- 2) Het benutten van bestaand (leegstaand) vastgoed heeft de voorkeur. Hierbij gaat het zowel om functiewijziging als nieuwbouw na sloop.

*Ons wooninitiatief heeft **afname** van de verstening tot gevolg en draagt zorg voor een veel compacter erf. Het wooninitiatief doet meer recht aan het één erf principe.*

- 3) We kiezen voor projecten die passen bij de identiteit, uitstraling en stedenbouwkundige structuur van de kern of het gebied.

Ons wooninitiatief (schuurwoning) is ruimtelijk goed ingepast en treft qua identiteit van het gebied.

- 4) Prioriteit blijft inzet op inbreidingslocaties, maar we staan open voor projecten aan de randen van kernen. Dit kan ook betekenen dat iets grotere woningbouwprojecten worden gerealiseerd, dan wat tot nu toe is gedaan.

We voegen geen bouwvolume toe boven maaiveld. Locatie is gelegen aan de rand van de kern Varssel. Initiatief is passend in het landschap. Het landschap wordt zelfs versterkt door ons initiatief.

AFWEGINGSCRITEIA ALGEMEEN

Wij verlenen GEEN MEDEWERKING aan:

- 1) Omzetten van recreatie naar wonen

- (Wel bij: Joostinkweg 1 Vorden? Landgoed 't Zelle? Maalderinkweg 8 Vorden?)

*Wij vragen ook niet uitsluitend recreatie om te zetten naar wonen, maar er wordt een recreatie-woning(bestemming) **en** een gesplitste woning ingebracht. Totaal aan gesloopte meters hiervoor bedraagt 750m², tevens zetten wij landbouwgrond om in natuur. Daarnaast zorgt dit initiatief ervoor dat de bestaande slecht geïsoleerde boerderij wordt verduurzaamd en levensloopgeschikt gemaakt.*

- 2) Verplaatsen bouwrecht tenzij ruimtelijk of sociaal knelpunt wordt opgelost

Dit vragen wij ook niet (uitsluitend), en er worden met dit initiatief sociale knelpunten opgelost.

- 3) Nieuwbouw op een onbebouwde kavel buitengebied

Betreffende kavel is niet onbebouwd, reeds bestemmingsvlak wonen en ook recreatiebestemming aanwezig.

- 4) Wonen achter wonen situaties

Is niet van toepassing.

Volkshuisvestelijke afweging

- 1) Voorziet het initiatief in huisvesting voor een of meerdere van de prioritaire doelgroepen?

Ja, ouderen die samen met hun kinderen een stap willen zetten naar een kleinere betaalbare levensloopgeschikte koopwoning.

- 2) Voorziet het initiatief in huisvesting in een of meerdere van de prioritaire segmenten?

Ja het voorziet qua bouwvolume/omvang en kosten (zelfbouw) aan een grondgebonden koopwoning in het middeldure segment ten behoeve van de doorstroming.

- 3) Geeft het initiatief invulling aan een concrete aantoonbare woonbehoefte? Zijn de namen van mensen met een concrete woonwens bekend?

Jazeker een concrete behoefte, namen zijn bekend en koopcontract is getekend.

- 4) Is het initiatief een aanvulling (qua doelgroep, woningtype en prijssegment) op andere (bestaande) woningbouwinitiatieven in het gebied?
Ja, een vergelijkbare woning is niet beschikbaar in de omgeving van Varsse en wellicht niet in geheel Bronckhorst.

Ruimtelijke afweging

- 1) Is er sprake van een inbreidingslocatie?
Nee de locatie ligt niet in bestaand stedelijk gebied. Wel draagt het initiatief bij aan een betere ruimtelijke ordening op het perceel.
- 2) Doet het initiatief geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit, stedenbouwkundige en/of historische structuur van het betreffende perceel en de omgeving?
Nee, het initiatief versterkt de ruimtelijke kwaliteit en brengt historische structuren terug. De versnipperde versterking op het perceel neemt door het initiatief beduidend af.
- 3) Is er een omgevingsdialoog gevoerd en zijn de uitkomsten hiervan positief?
Ja, uitsluitend positieve reacties / volledig draagvlak vanuit direct belanghebbenden, alsook vanuit verdere omgeving.

Afweging duurzaamheid

- 1) Draagt het initiatief bij aan het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsambities? (Denk aan: duurzame energieopwekking, nul op de meter, circulair bouwen etc.)
Ja, het initiatief draagt positief bij aan alle duurzaamheidsaspecten, gaat zelfs nog veel verder dan dat!

Integrale afweging

- 1) Draagt het initiatief bij aan één of meerdere van onderstaande aspecten?
*Ja, aan het kunnen bieden van (mantel)zorg
Ja, oplossen van een sociaal knelpunt en een betere ruimtelijke ordening
Ja, een bijzonder klein-collectief wooninitiatief*

VOORWAARDEN WONINGBOUW IN HET BUITENGEBIED

Ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunt

- 1) Groene karakter buitengebied behouden en kwaliteit van het landschap versterken.
Ons plan voldoet hier volledig aan.
- 2) Woningen goed in te passen in het landschap, landschappelijk inpassingsplan.
Ons plan voldoet hier volledig aan, inpassingsplan is aangeleverd.
- 3) Verminderen van de bebouwde oppervlakte, tegengaan van de verstening
*Ons plan voldoet aan minder versnipperde verstening.
Ons plan zorgt voor het verminderen van de verstening.*
- 4) Erfvisie met als doel kwalitatieve erven
Ons plan voldoet hieraan, landschappelijke inpassingsplan inclusief erfvisie is ingediend.

Veel van de beleidsregels waaraan plannen moeten voldoen zijn dan ook met dat doel opgeschreven. Zo geven we ruimte vóór woningbouw, maar zorgen we tegelijkertijd dat de ruimtelijke kwaliteit van Bronckhorst verbeterd.

Ons plan zou dan ook aan deze hoofdregels getoetst moeten worden!

GOED OM TE WETEN

- 1) Het afwegingskader kan op basis van nieuwe inzichten aangepast worden.
Is niet eens nodig, maar zou wel toegepast kunnen worden bij ons klein collectief initiatief.