





Woonvisie 2020 Gassel | Gemeente Grave

Visie

BURO SRO

Project

Woonvisie Gassel

Gemeente Grave

Projectnummer: 14.40.16

Initiatiefnemer

VSP Beheer BV

Zeegstraat 16

5438 NM GASSEL

Opsteller

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Peter Abels

T (026) 35 23 125

E peter.abels@buro-sro.nl

Datum

november 2020

Inhoud

Inleiding 5

Uitbreidingsmogelijkheden 6

Geurhinder 8

Woningbouwlocaties Gassel 10

Programma en fasering 20

Uitvoerbaarheid 22





Inleiding

Aanleiding

Op 13 november 2019 is het bestemmingsplan ‘Woonlocaties Gassel’ vastgesteld.
Aanleiding voor het opstellen van dit plan was de wens van de bewoners van Gassel, vastgelegd in het integraal dorpsontwikkelingsplan, om woningen te realiseren passend bij de behoefte. Het bestemmingsplan ‘Woonlocaties Gassel’ omvatte meerdere locaties zodat dit gevarieerde woningprogramma gerealiseerd kon worden.

Inmiddels is een groot aantal van de woningen die gebouwd konden worden na vaststelling van het bestemmingsplan ‘Woonlocaties Gassel’ gerealiseerd of in ontwikkeling. Alleen de locatie Torenstraat 7 is nog niet in ontwikkeling. Dit omdat aan deze locatie, na een beroepsprocedure, goedkeuring is onthouden.

Omdat geen bouwlocaties meer voor handen zijn, is het wenselijk een actuele woonvisie op te stellen om in de toekomstige woningbehoefte van Gassel te kunnen voorzien.

Uitbreidingsmogelijkheden

In het dorp Gassel is inbreiding met een substantieel aantal woningen nauwelijks nog mogelijk. Deze zijn inmiddels goeddeels benut. Alleen de locatie Torenstraat 7, die ook al was opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonlocaties Gassel' is nog beschikbaar, omdat deze nog niet ontwikkeld is. Voor het overige zijn de inbreidingsmogelijkheden beperkt tot een enkele plek waar nog een woning kan worden ingevoegd.

Omdat - na de ontwikkeling van de locatie Torenstraat 7 - alle inbreidingslocaties voor woningbouw zijn benut, is uitbreiding buiten het bestaande stedelijk gebied van Gassel noodzakelijk om in de woningbehoefte van Gassel te kunnen voorzien.

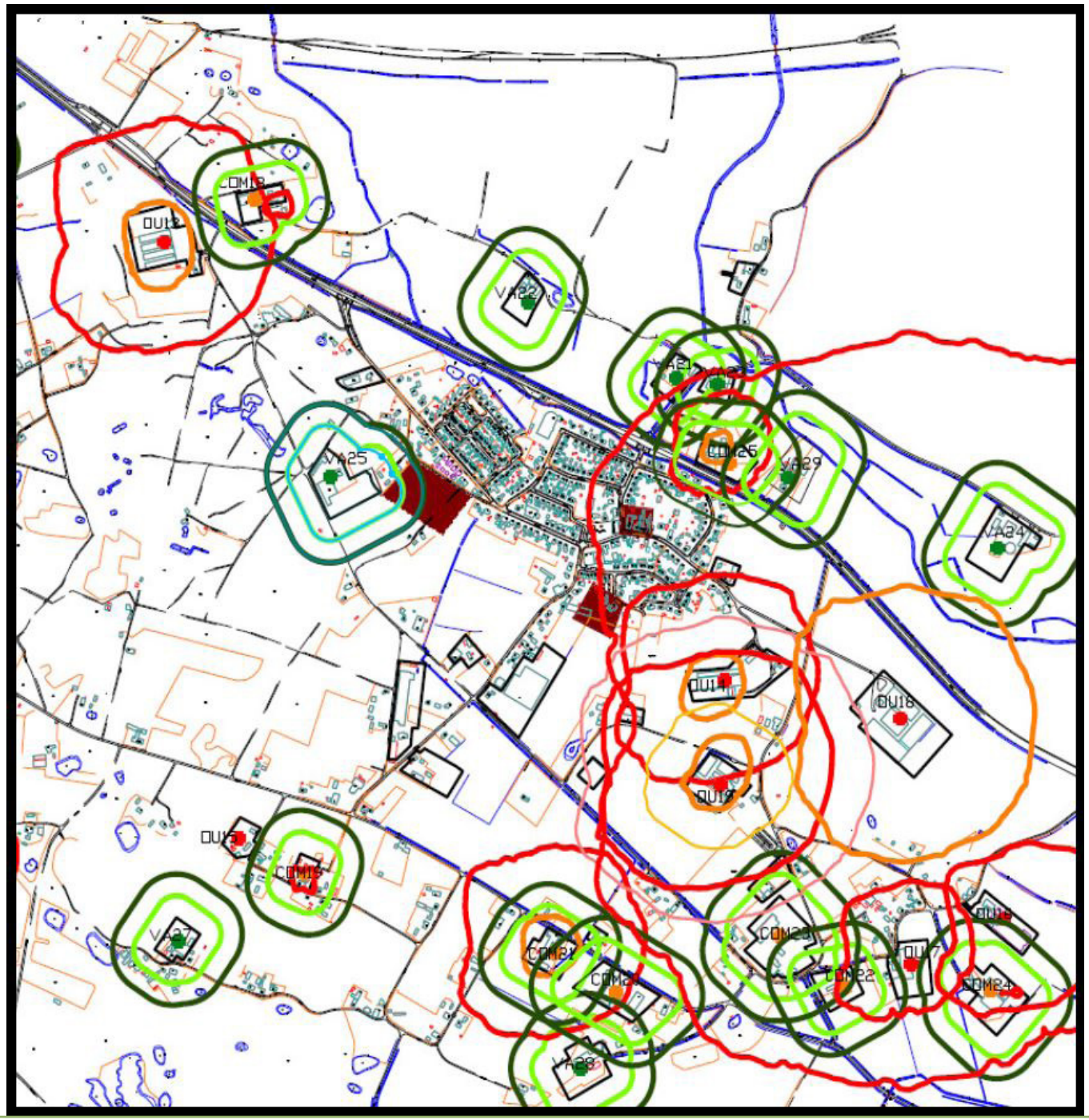
Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Woonlocaties Gassel' is al uitgebreid gekeken naar de mogelijkheden voor het bouwen aan de dorpsrand. In het plan werd geconcludeerd dat de mogelijkheden zicht beperken tot de zuid- en westzijde van het dorp. Aan de noordelijke dorpsrand is geen uitbreidingsruimte aanwezig door de strenge begrenzing van de N321. Aan de oostzijde is geen uitbreiding mogelijk is vanwege geurhinder.


N321
Hoeve
Molenakker
Schoolstraat
Schaarweg
Dorpsstraat
Torenstraat
Heidestraat
Legenda
Historische dorpskern
Geconcentreerde dorps-bebouwing
Verspreide bebouwing
Gasselse Heide (oud stuifduinencomplex)
Historische laagte, drassig gebied
Provinciale weg (N321)
Dorpslinten
Ontsluitingsweg
Onverharde weg

Geurhinder

In opdracht van de gemeente Grave is in 2013 een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij (gebiedsvisie geur) opgesteld. Dit beleid is nog altijd actueel. Op bijgevoegde kaart zijn de geurcontouren van de (op het moment van opstellen van de visie) bestaande veehouderijen weergegeven. Hierop is te zien dat voornamelijk de veehouderij aan de Ten Holtweg zorgt voor een stankoverbelaste situatie in het oostelijke deel van Gassel (rode contour). Het gaat hierbij om de vergunde 3 ouE/m3- geurcontour. Binnen de vergunde contouren mogen in beginsel geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gerealiseerd.

In het westen zorgt de manege aan de Molenakker 11 voor belemmeringen vanuit het aspect geur. Op de kaart zijn de contouren weergegeven van de omgekeerde werking ten aanzien van de te respecteren vaste afstand ten opzichte van de bebouwde kom (donker groene contour, 100 meter om bouwblok) en ten opzichte van het buitengebied (licht groen contour, 50 meter om bouwblok). Deze contouren zijn bepaald op basis van de planologische rechten van de manege. Wanneer niet gekeken wordt naar de planologische rechten, maar naar de vergunde bedrijfsvoering van deze manege, zijn de contouren kleiner waardoor de manege slechts beperkt belemmerend werkt voor de realisering van nieuwe woningen.

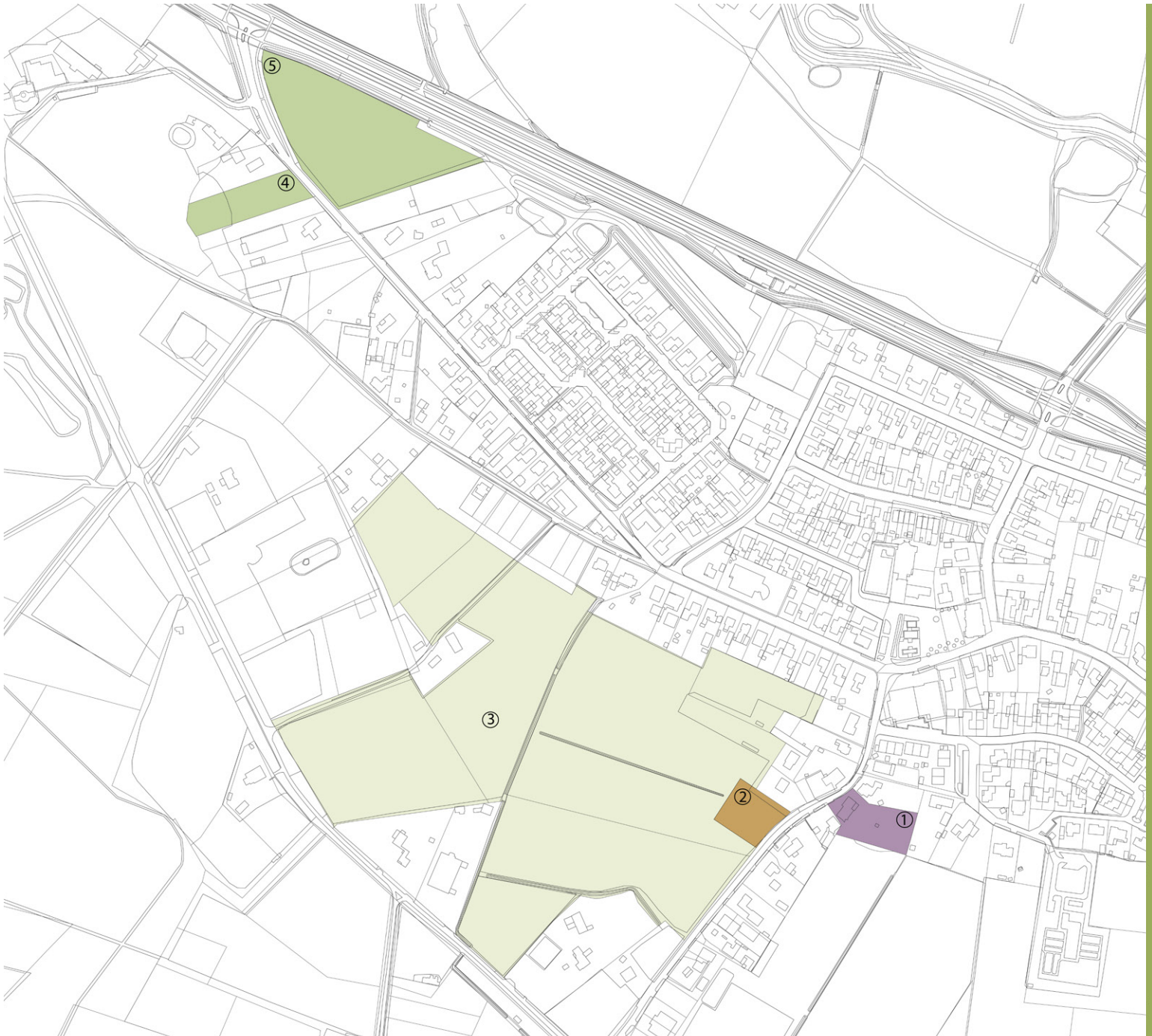

COM18
DU12
V122
V125
V129
COM25
DU14
DU18
DU19
DU13
COM13
COM23
COM22
DU17
COM24

Woningbouwlocaties Gassel

Op bijgaande kaart zijn verschillende potentiele woningbouwlocaties aangegeven. Het gaat om:

- Inbreidingslocaties
- locaties aan de zuidzijde van het dorp
- Locaties aan de westzijde van het dorp

Onderstaand worden de locaties nader omschreven.



Legenda

1. Torenstraat 7
2. Torenstraat-West
3. Heidestraat
4. Tiny house Hoeve
5. Hoeve/N321

Woonsferen

- Centrum-dorps (inbreiding)
- Dorpsrand
- Landelijk
- Recreatief wonen

Inbreiding in het dorp

Locatie 1: Torenstraat 7

Zoals hierboven al genoemd is nog één inbreidingslocatie voorhanden. Het betreft de locatie Torenstraat 7, waaraan in het kader van het bestemmingplan 'Woonlocaties Gassel' goedkeuring is onthouden. Dit omdat een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd kon worden vanwege de spuitrechten van de aanwezige kweker ten zuiden van de locatie. Indien overeenstemming bestaat over het instellen van een zone, waarbinnen de spuitrechten beperkt worden, kan deze locatie alsnog in ontwikkeling genomen worden.

Het betreft een plan voor de realisering van de zestal patiowoningen aan een hofje en de toevoeging van een extra woning aan de Torenstraat.



Zuidzijde dorp

Het gebied aan de zuidzijde van het dorp, globaal begrensd door de Molenakker, Torenstraat en Heidestraat vormt de overgang van het dorp Gassel naar de bossen van de Gasselse Heide. Aan de Molenakker is als uitvloeisel van het bestemmingsplan 'Woonlocaties Gassel' een beperkte dorpsuitbreiding in ontwikkeling. In het resterende gebied zijn nog mogelijkheden voor woningbouw aanwezig.

Locatie 2: Torenstraat-West

Aan de westzijde van de Torenstraat is nog ruimte voor een beperkte dorpsuitbreiding. In de "Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie" van de gemeente is deze locatie al geschikt bevonden voor toevoeging van enkele woningen als verlengde van de bestaande lintbebouwing.

Deze locatie, dicht bij het dorpshart is geschikt als locatie waar een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) kan plaatsvinden. In bijgaand voorstel is het idee geopperd om een gemeenschappelijk woonproject in de vorm van een boeren erf te realiseren. Dit biedt ruimte voor circa 8-10 woningen.



Locatie 3: Heidestraat

Meer richting buitengebied zijn rond de Heidestraat goede kansen voor een ontwikkeling van enkele woningen in een landelijke sfeer. Met de ontwikkeling ervan kan tevens het landschap worden versterkt zodat een fraaie overgang ontstaat tussen dorp en buitengebied. In het gebied tussen heidestraat en Molenakker waren in het verleden enkele landwegen en paden aanwezig. Deze oude, deels verloren gegane topografie van wegen en paden is een interessant gegeven dat bij de herinrichting van dit gebied gebruikt kan worden. In het hart van het gebied bevindt zich een vanouds laag gelegen terrein. Op deze locatie kan naast landschappelijke versterking tevens invulling gegeven worden aan de wateropgave van Gassel, door de plek geschikt te maken voor de opvang van regenwater.





Westzijde dorp

Net als aan de zuidzijde zijn er ook aan de westzijde van het dorp weinig beperkingen vanwege geurhinder. Ook hier kan onderzocht worden of er mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van woningen.

Locatie 4: Tiny houses Hoeve

Op de locatie tussen de straat Hoeve en het Gasselse Bos loopt een initiatief om een 12-tal tiny houses te realiseren. Dit bijzondere en duurzame initiatief biedt starters en kleine huishoudens betaalbare woningen op een fraaie locatie te wonen. Het voornemen is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Omdat de gemeente het initiatief voor de bouw van tiny houses toejuicht wordt medewerking verleend om middels een omgevingsvergunning voor een periode van 10 jaar af te wijken van het bestemmingsplan.



Locatie 5: Hoeve/N321

Deze locatie is in 2009 in een onderzoek van buro Kragten, uitgevoerd in opdracht van de provincie Noord-Brabant, al aangemerkt als potentiele woningbouwlocatie. Als aandachtspunten werden destijds al meegegeven dat het een laag en relatief nat gebied is en dat sprake is van een geluidsbelaste locatie vanwege het wegverkeerslawaai van de N321 (Maasveld).

De locatie biedt dus kansen, mits een geluidwerende voorziening wordt aangebracht en ruimte wordt gereserveerd voor de opvang van water.
De locatie ligt wat los van het dorp en sluit meer aan op het buitengebied met in de nabijheid de Gasselse bossen. Net als voor de tegenoverliggende locatie van de tiny houses is gekozen voor een extensief bebouwd en groen terrein ingevuld volgens het concept van recreatief wonen. Door een geluidwal met beplanting kan een fraaie inpassing gerealiseerd worden die zorgt voor afscherming van het weggeluid. Tevens kan aan de zijde van de N321 ruimte gevonden worden voor de opvang van regenwater.

Door de extensieve bebouwingswijze biedt de locatie ruimte voor slechts een beperkt aantal woningen. Gedacht wordt aan circa 15 woningen.


MAASVELD
HOEVE

Programma en fasering

In totaal bieden de locaties ruimte voor 43 tot 53 woningen.

Er kan worden voorzien in de behoefte voor elke doelgroep:

- Jongeren/starters
- Gezinnen
- Ouderen
- Alleenstaanden
- Collectief wonen
    - Duurzaam
    - Ouderen
    - Mensen met beperking

Fasering

De plannen voor de locaties 1 en 4 zijn lopende initiatieven die voorzien in de bouw van woningen voor de doelgroep ouderen/senioren (locatie 1) en jongeren (locatie 4).

Momenteel zou gestart kunnen worden met de planvorming voor de locatie 2 en 3. Deze kennen een ander woonmilieu dan de locaties 1 en 4 en vormen als zodanig een welkome aanvulling op het aanbod.

Locatie 5 biedt mogelijkheden voor starters en tweepersoons huishoudens die op zoek zijn naar een grotere woning dan een tiny house.

Locatie	Woonmilieu	Doelgroep	Minimum	Maximum
Locatie1: Torenstraat 7	Centrum dorps	Ouderen Gezinnen	7	7
Locatie 2: Torenstraat-West	Collectief wonen (CPO)	Ouderen Tweepersoons huishoudens	8	10
Locatie 3: Heidestraat	Landgoed wonen	Gezinnen	4	6
Locatie 4: Tiny houses Hoeve	Tiny houses	Jongeren Eenpersoons huishoudens	12	12
Locatie 5: Hoeve/N321	Recreatief wonen	Starters, tweepersoons huishoudens	12	18
Totaal			43	53

Uitvoerbaarheid

Tijdens de planvorming van het bestemmingsplan 'Woonlocaties Gassel' bleek al dat het provinciale beleid voor wat betreft zoekgebieden verstedelijking niet zijn afgestemd op de huidige situatie omtrent de geurhinder.

Het provinciale beleid voor wat betreft de zoekgebieden verstedelijking is onlangs vernieuwd in de 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant'. Nog altijd is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant sprake van een zoekgebied voor verstedelijking (heet nu: Verstedelijking afweegbaar, paarse arcering) dat ligt aan de zuidoostzijde van het dorp (zie bijgaande afbeelding). Op basis van de huidige geursituatie is het realiseren van een goed woon- en leefklimaat in dit gebied zeer lastig.

De potentiele woningbouwlocaties 2, 3 en 5 liggen in het landelijk gebied (geel). Op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant kunnen er in het landelijk gebied via een beperkt aantal regelingen nieuwe woningen gerealiseerd worden:

- Ter vervanging van bestaande woningen.
- Splitsing in meerdere woonfuncties is toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als het bijdraagt aan het behoud of herstel van de bebouwing
- Als onderdeel van een landgoedontwikkeling mogen woongebouwen gerealiseerd worden. De omvang van het landgoed moet minstens 10 ha zijn. Het aantal woningen is afhankelijk van de oppervlakte nieuwe natuur.
- Via de ruimte-voor-ruimte regeling.

Conclusie

Locatie 3, Heidestraat kan mogelijk binnen een landgoedontwikkeling passend gemaakt worden binnen het provinciale beleid.

Voor locatie 2, Torenstraat-West en locatie 5, Hoeve/N321 zal bij de provincie een aanvraag gedaan worden om het Stedelijk Gebied uit te breiden. Hiertoe dient dan op basis van een lagenbenadering te worden aangetoond dat het logisch is om het Stedelijk Gebied in de voorgestelde richting uit te breiden. Binnen Stedelijk Gebied is het toevoegen van woningen mogelijk als het past binnen de regionale afspraken en als er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement