Inbreidingslocaties Bemmel
Ruimtelijke mogelijkheden 14 juni 2021

Inleiding
De actiegroep Groene Dorpsrand Bemmel heeft een lijst met mogelijke inbreidingslocaties opgesteld. Deze locaties zijn te vinden in de bijlage. In die bijlage hebben we als gemeente in de laatste kolom een reactie gegeven. In deze memo nemen wij de verschillende typen locaties onder de loep en lichten we de stand van zaken toe.

Om in de woningbehoefte te voorzien hebben we zowel inbreidings- als uitbreidingslocaties nodig.
Een deel van deze locaties maakt onderdeel uit van een visie. Voor een ander deel geldt dat er principemedewerking aan is verleend, of dat er gesprekken plaats vinden in de initiatieffase.
Bij principemedewerking of bij vaststelling van een visie worden locaties openbaar gemaakt. Daarnaast zijn we ook in gesprek met andere partijen die liever nog niet willen dat dit de openbaarheid in gaat.

Mogelijke inbreidingslocaties in de kern van Bemmel
Samen met de initiatiefnemer kijken we pro actief naar mogelijkheden voor inbreiding in de kern van Bemmel. Middels visie en beleid zijn hier uitgangspunten en richtlijnen voor opgesteld.. Hierin is onder andere aandacht voor het stedenbouwkundig en ruimtelijk passen in de omgeving, een evenwichtige functieverdeling, parkeren, groen etc. Ook laten we visies opstellen om vanuit integraliteit de mogelijkheden voor een locatie of gebied te onderzoeken. Het faciliteren van inbreiding is zowel bij visie als beleid een belangrijk doel dat we voor ogen houden.

Het is niet mogelijk alle locaties tegelijk te ontwikkelen. Daarom stellen we prioriteiten. Een inbreidingslocatie met mogelijkheid voor meer wooneenheden krijgt een hogere prioriteit dan een locatie voor 1 of 2 wooneenheden. Het vergt te veel extra capaciteit om locaties voor 1 of 2 wooneenheden proactief op te pakken. Bij grotere plannen die een daadwerkelijke bijdrage aan de programmering leveren zetten we in op een proactieve rol.

Lopende inbreidingsinitiatieven
Op dit moment wordt al hard gewerkt aan het realiseren van diverse inbreidingslocaties. In 2020 zijn 50 wooneenheden opgeleverd. We verwachten alles bij elkaar met lopende initiatieven ongeveer 221 wooneenheden (inclusief 85 wooneenheden visie Zandsestraat- de Pas) te realiseren. Een volledige lijst van lopende initiatieven is u onlangs toegestuurd en treft u hier ook in de bijlage. Enkele voorbeelden van projecten waar we al mee bezig zijn:
- Wapen van Bemmel
- Loostraat
- Kuiplaan
- Hof van Ambe
-Vossenhol

Bovendien lopen er verschillende individuele verzoeken (functieverandering, winkels, particuliere verzoeken) voor een paar woningen.

Inbreidingslocaties op basis van gebiedsvisies

- *Visie Kinkelgebied*
  De visie van het Kinkelgebied is een integrale visie die inzichten geeft op de zowel korte als lange termijn ontwikkelingen in het gebied. De aanwezige kwaliteiten in het gebied worden gekoesterd. Per deelgebied wordt in de visie op de kwaliteiten en ontwikkelmogelijkheden ingegaan.
  Door de renovatie en nieuwbouw van het gemeentehuis heeft de Kinkelvisie stil gelegen. Op dit moment stellen we een procesplan voor de Kinkelvisie op. Centraal hierin staat de vraag: Hoe gaan we gefaseerd en integraal ontwikkelmogelijkheden uit de Kinkelvisie oppakken?. In 2018 was het idee om eerst het plein te doen. Gezien de woningbehoefte steken we nu in op het naar voren halen

van inbreidingslocaties. Dit betekent dat we eerst een aantal woningbouwlocaties in ontwikkeling brengen voordat we starten met de herinrichting van het plein. Denk hierbij aan de mogelijkheden voor herontwikkeling op de locatie hoek Cuperstraat-Ambestraat en de bibliotheek. Locaties vanuit de Kinkelvisie die mogelijkheden bieden met respect en aandacht voor het groen hart van Bemmel. De insteek is zeker niet om het groene hart helemaal vol te bouwen. Dit blijft een belangrijk uitloopgebied voor de inwoners van Bemmel.
We zijn actief bezig met herontwikkeling van Dorpsstraat 68 en 70, aangezien dit locaties zijn die een impact hebben op de openbare ruimte en met uitgangspunten van de visie onafhankelijk van overige ontwikkelingen op te pakken zijn. Voor Dorpsstraat 70 is reeds principemedewerking verleend en loopt de planologische procedure.
De volgende ingebrachte locaties staan komen voort uit de visie; locatie nr 1, 2 , 10, 13 en 20. Binnen de visie Kinkelgebied zijn de locatie hoek Cuperstraat- Ambestraat, Bibliotheek en Dorpsstraat 68-70 mogelijke herontwikkellocaties voor bebouwing (wonen of maatschappelijk).

- *Gebiedsvisie Bemmel – Haalderen*
  Voor het gebied tussen Bemmel en Haalderen zijn we samen met de omgeving en belanghebbende bezig om tot een gebiedsvisie te komen waar woningbouw onderdeel van uit maakt. In de gebiedsvisie is ook aandacht voor groen, water, verbindingen en (recreatieve) functies. Middels werktafels halen we wensen en ideeën. De locatie OBC-Heister maakt onderdeel uit van de visie. De ingebrachte locatie nr 21 maakt onderdeel uit van deze visie

Inbreidingslocaties op basis van vastgestelde beleidskaders.

- *Functieverandering of verplaatsing bedrijf*
  Bij bedrijfsbeëindiging of verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is het mogelijk om de bedrijfsfunctie te transformeren naar wonen. Dit gaat in principe om 1 à 2 wooneenheden. Binnen de kern is het eventueel mogelijk om passend in de omgeving meer wooneenheden toe te staan. Indien hier mogelijkheden voor zijn pakken we dit projectmatig of in een integrale ontwikkelvisie actief samen met de initiatiefnemer op.
  De ingebrachte locaties nr7, 8, 14,16 en 19 vallen onder functieverandering. Garage van Meegen De Plak is op de hoogte van de ruimtelijke mogelijkheden op de locatie.

- *Versterken compacte en aantrekkelijke winkelcentra*
  Binnen het centrum zetten we in op behoud van voorzieningen en willen we de mogelijkheden voor het ontwikkelen van voorzieningen zo veel mogelijk open houden. Binnen het centrum maken we onderscheid tussen de kern en de aanloopstraten naar de kern van het centrum. Binnen de kern van het centrum gaan we uit van handhaven van centrumfunctie. Hier is geen mogelijkheid voor wonen op de begane grond, wel op de eerste verdieping. In de aanloopstraten is het mogelijk om op verzoek van de eigenaar de centrumfunctie naar wonen om te vormen. Dit betreft met name de buitenranden van de aanloopstraten waar de functies wonen en centrum al meer met elkaar gemengd zijn.. Bij verzoeken wordt overlegd met de winkeliersvereniging.
  De ingebrachte locaties nr 3,4,5,6,11,12,15 en 23 liggen in het centrum en de aanloopstraten.

- *Verruimd particulier woonbeleid*
  Binnen het verruimd particulier woonbeleid is het mogelijk om onder ruimtelijke richtlijnen woningen toe te voegen of te splitsen. Onder particulier initiatieven verstaan we het toevoegen van maximaal 2 wooneenheden. Indien deze particuliere locaties (percelen buiten woonperceel) interessant zijn voor een inbreidingslocatie nemen we een actieve rol om te komen tot een projectmatig of integraal visiematig project in samenwerking met een ontwikkelende partij.

Overige ontwikkelingen:

- *Integraal Huisvesting Plan Scholen*

In 2022 wordt gestart met de voorbereiding van het volgend Integraal Huisvestingsplan Onderwijs. Daar is oa een school uit Bemmel in opgenomen. Conform de eerder gemaakte afspraken en de aangenomen motie (om woningbouw en schoolbouw in samenhang te zien) wordt bekeken of hier mogelijkheden voor woningbouw zijn.

- *Zorg-wonen*
  Een zorgpartij is op zoek naar een geschikte locatie in Bemmel voor zorg-wonen passend binnen hun visie op hedendaags zorg.