buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

College van Burgemeester en
wethouders gemeente Duiven
t.a.v. dhr. R. Borst
Postbus 6
6920 AA DUIVEN

Datum 4-7-2018
Onderwerp Verzoek alternatieve invulling Westreenen
Uw kenmerk n.v.t.
Ons kenmerk 2824.01

Geachte college,

Middels voorliggend schrijven wil ik uw college, namens opdrachtgever, verzoeken tot een in principe medewerking voor de alternatieve invulling van de noordelijke gronden in het plan Westreenen te Loo.

De ontwikkeling kent een reeds lange geschiedenis. Al in maart 2011 is het bestemmingsplan “Westreenen, Loostraat 40-42” vastgesteld. Ruim 7 jaar verder is een deel van de woningbouwlocatie ontwikkelt, echter het noordelijk deel komt niet tot ontwikkeling in verband met een uitblijvende marktvraag.

De afgelopen periode zijn alternatieve invullingen voor de locatie, in samenspraak met uw ambtenaren, onderzocht. Inmiddels heeft dit geleid tot een voorkeursmodel, dat in bijgevoegd memo is getoetst aan het voornaamste volkshuisvestelijk beleid.

Aan de hand hiervan willen wij uw college verzoeken een in principe medewerking aan het plan te geven, waarna deze verder uitgewerkt kan worden en op basis waarvan de benodigde planologische procedure in gang kan worden gezet.

Ik vertrouw erop hiermee u hiermee een passend verzoek te hebben gedaan en kijk uit naar uw besluitvorming.

Met vriendelijke groet,
Namens *VOF Westreenen*

Buro Ontwerp & Omgeving

drs. ing. Jeffrey van Luttikhuizen
manager / planoloog

buro ontwerp & omgeving B.V., Velperweg 157, 6824 MB Arnhem • Postbus 2033, 6802 CA Arnhem • T +31 (0)26 443 26 63
info@ontwerpenomgeving.nl • www.ontwerpenomgeving.nl • IBAN NL43 RABO 0306 5567 23 • BTW NL8139.69.785.B01 • KvK 09148203
Onderdeel van de GMPgroep

MEMO

Aan:	College van burgemeester en wethouders gemeente Duiven
Van:	Buro Ontwerp & Omgeving
CC:	-
Datum:	7/4/2018
Betreft:	Hernieuwde planvorming noordelijke kavels Westreenen

Aanleiding

De ontwikkeling van de voormalige locatie van staalbedrijf HSF en het agrarisch bedrijf Goris naar woningbouw, kent een reeds lange geschiedenis. Al in maart 2011 is het bestemmingsplan “Westreenen, Loostraat 40-42” vastgesteld, dat de ontwikkeling van de locatie naar woningbouw planologisch faciliteert. Ruim 7 jaar verder is een deel van de woningbouwlocatie ontwikkelt, echter het noordelijk deel met 6 vrijstaande woningen met riante tuin komt niet tot ontwikkeling. Ondanks alle recente inspanningen, blijkt dat in de huidige markt geen vraag bestaat naar deze woningen.

Om die reden zijn de afgelopen periode alternatieve invullingen voor de locatie, die beter aansluiten op de huidige marktvraag, onderzocht in samenspraak met de gemeente Duiven. Inmiddels heeft dit geleid tot een voorkeursmodel, dat in voorliggend memo zal worden getoetst aan het voornaamste volkshuisvestelijk beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Aan de hand daarvan willen wij het college van B&W verzoeken een in principe medewerking aan het plan te willen geven, waarna deze verder uitgewerkt kan worden en op basis waarvan de benodigde planologische procedure in gang kan worden gezet.

Bestemmingsplan

Zoals gesteld valt het plangebied onder de werking van het bestemmingsplan “Westreenen, Loostraat 40-42”, vastgesteld 24-3-2011. In het bestemmingsplan komt een mix van woon- tuin-, verkeer-, groen en maatschappelijke bestemmingen voor. Inmiddels is een deel van de locatie ontwikkeld. Echter zoals aangegeven blijkt voor het noordelijk deel (rood omlijnd) onvoldoende vraag in de markt. Gebleken is dat deze uiterst ruime kavels met vrijstaande woningen niet tot nauwelijks verkoopbaar zijn. Voor dit deel is in nauw overleg met de gemeente een alternatieve invulling gevonden, die recht doet aan de huidige (markt)vraag, aansluit bij volkshuisvestelijke wensen in de gemeente en die een oplossing biedt aan een parkeerprobleem in en nabij het plangebied. Ten behoeve van dit alternatieve plan wordt de bebouwing enkele meters in noordelijke richting geschoven, zonder dat hiervoor het waardevolle open landschap wordt aangetast.



Vigerend bestemmingsplan Westreenen, Loostraat 40-42

Alternatief plan

Het alternatieve plan (zie bijlage) gaat uit van de ontwikkeling van een meer gevarieerd programma, waarbij een mix van vrijstaande, twee-onder-een-kap en rijenwoningen gerealiseerd wordt. Daarnaast wordt voorzien in extra parkeerplaatsen (nabij de huidige speeltuin) om een aanwezig parkeerprobleem op te lossen. Het beoogde programma is als volgt:

- 4 vrijstaande woningen op kavels van circa 1000 m2;
- 8 twee-onder-een-kap woningen op kavels van circa 400 m2;
- 4 geschakelde woningen op kavels van circa 300 m2.

Woningbouwprogramma

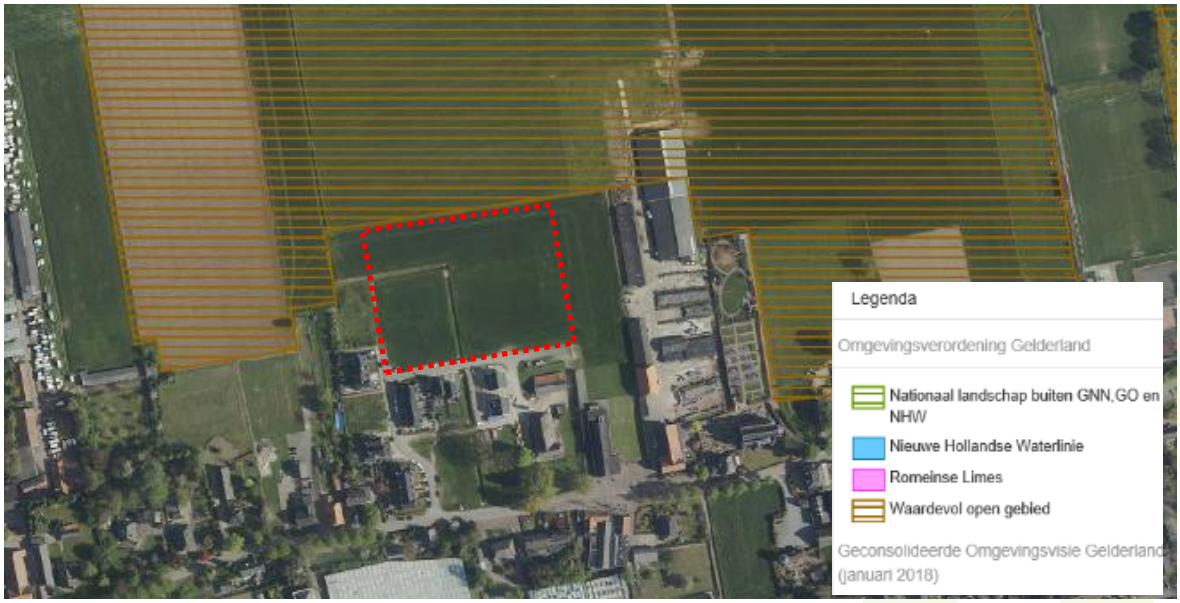
De 4 vrijstaande woningen zijn op een meer passende kavel geplaatste met een maximale omvang van circa 1.000 m2, hetgeen beter aansluit bij de marktvraag. Verder is in plaats van vrijstaande woningen gekozen voor 8 twee-onder-een-kap woningen, in de vorige fasen van het plan bleek dat dit type woningen goed aansluit bij de vraag in het dorp. Als laatste zijn 4 geschakelde woningen in het plan toegevoegd in de prijs van circa € 265.000,-- en dit betreffen daarmee de zogeheten *Middelde koop*, waar in de huidige markt en met name in Loo veel vraag naar is. Dit ten behoeve van starters op de woningmarkt en jonge gezinnen.

Parkeerproblematiek

Mede als gevolg van de aanwezigheid van zalencentrum Berends, wordt er in en nabij het plangebied een parkeerprobleem ervaren. Om dit op te lossen, worden in het alternatieve plan extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit betreffen parkeerplaatsen bij het gerealiseerde speelterrein alsmede extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal betreft het 20 extra parkeerplaatsen.

Waardevol open landschap

Ten behoeve van het alternatieve programma is de bebouwing enigszins in noordelijke richting opgeschoven, zonder dat hiermee het waardevolle open landschap wordt aangetast. De bebouwing blijft buiten het door de provincie Gelderland aangewezen waardevol open landschap.



Weergave provinciaal ruimtelijke verordening,kaart landschap

Volkshuisvestelijk beleid

Rijksbeleid, Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)
Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek is opgenomen. In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening.

Met de ladder worden eisen gesteld aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting bij een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Provincie, Omgevingsverordening
De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem.

Ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen' relevant. In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma, successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Gemeente, Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027
Op 12 juni 2018 is door de gemeenteraad de Notitie Woningbouwprogramma 2017-2027 vastgesteld. De huidige bestuurlijke afspraken zijn door het college van Gedeputeerde Staten 14 november 2017 bekrachtigd met de vaststelling van de ‘Liemerse woonagenda 2017-2027’.

In de vastgestelde notitie zijn de kwantitatieve én kwalitatieve uitgangspunten voor de invulling van het woningbouwprogramma opgenomen.

Bij de laatste prognoses valt op dat het aantal huishoudens tot 2027 harder groeit dan eerder verwacht. De woonbehoefte is daarmee navenant groter geworden. Het bestaande beleid is nog gebaseerd op het raadsbesluit 2015 over het toenmalige woonprogramma. Dit beleid hield in afmaken/aanpassen van bestaande locaties en uiterste terughoudend met nieuwe initiatieven boven al lopende plannen: dit was volgens de toenmalige behoefte-prognoses immers niet nodig. Inmiddels is er weer volop dynamiek op woningmarkt en deze leidt op zichzelf al tot een verhoogde (inhaal)vraag voor de korte termijn. Daarbovenop zijn de actuele woonbehoefte-prognoses uit de Liemerse woonagenda toegenomen: er is dan ook volop aanleiding het bestaande woningbouwprogramma bij te stellen.

Woningaantallen

Voor de gehele sub regio de Liemers en de individuele gemeenten zijn aldus in de Liemerse Woonagenda de woningbehoeften zijn vastgelegd. De woningbehoefte voor Duiven in de periode 2017-2027 komt uit op 366 woningen. Inmiddels zijn er in 2017 42 woningen opgeleverd waarmee de opgave 2018-2027 uitkomt op 324 woningen. Volgens de meest actuele screening van de haalbaarheid van alle al lopende plannen worden in de periode 2018-2027 de bouw van 191 woningen verwacht. Met dit verwachte aantal kan nog niet worden voorzien in de verwachte behoefte aan nieuwbouw van 324. Voor de gehele periode 2018-2027 er is dus aanvullende ruimte voor 133 woningen.

Vraag en aanbod 2017 - 2027	Aantallen
Behoefte	324
Bestaande plannen	191
Aanvullende ruimte	133

Toetsing alternatief plan

Het vigerende bestemmingsplan voorziet voor de gehele planlocatie in de realisatie van het woningbouwprogramma opgenomen in de tweede kolom. Het gerealiseerde aantal woningen is opgenomen in de derde kolom.

	Aantallen gecontracteerd	Aantallen gerealiseerd
Vrijstaande woningen	6	1
Twee-onder-een-kap woningen	14	14
Rijwoningen	14	14
Appartementen	7	0
Kiempunt (zorgverlener)	1	0
Woonzorggroep	2	3
Totaal	**44**	**32**

In totaal zijn er 32 woningen van de in totaal 44 gecontracteerde woningen gerealiseerd. Hiermee is er een resterend programma van 12 woningen op de locatie. In het alternatieve plan is een programma van 16 woningen opgenomen. Daarmee dient een viertal woningen volkshuisvestelijk onderbouwd te worden.

De vier extra woningen worden gerealiseerd in de categorie *Middelde koop*, hetgeen bijdraagt aan de huisvesting van starters en/of jonge gezinnen in Loo. Voor de periode 2017-2027 bestaat in kwantitatieve zin nog een aanvullende woningbouwbehoefte van 133 woningen. Deze aanvullende behoefte moet met name binnen de kernen gerealiseerd worden, waarbij in kwalitatieve zin de behoefte aan goedkope of middelde koop groot is.

De ontwikkeling wordt voorzien binnen bestaand stedelijk gebied, immers voor de locatie ligt reeds een planologische bouwtitel. Wel worden de woningen enkele meters in noordelijke richting geschoven, echter buiten het door de provincie aangewezen waardevolle open gebied. Het alternatieve plan voldoet daarmee aan het volkshuisvestelijk beleid en daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

In het woningbouwprogramma Duiven 2017-2027 is voor de locatie een programma van 16 woningen opgenomen. Het alternatieve plan voldoet aan het nieuw vastgestelde woningbouwprogramma. Het aantal neemt in kwantitatieve zin met 4 toe, echter in kwalitatieve zin, worden woningen in de categorie *middelde koop* toegevoegd. Hier is binnen de gemeente en met name binnen de kern Loo sterke behoefte aan. Het biedt starters en jonge gezinnen de mogelijkheid om in Loo te kunnen (en/of blijven) wonen.

Bijlage 1: Schetsplan alternatieve invulling

Bospiantsoen (nieuw)
Soorten:
Aansluitend bij aanwezige soorten bospiantsoen

Bospiantsoen (nieuw)

Trap van palen in het talud

Bloemstam stapelsteen

Speelboomstam

Glijbaan

Trap van palen in het talud

Duikbrink

Bloemstam stapelsteen

Schommel

Corylus avellana op heuveltje

Bospiantsoen (bestaand)

Bospiantsoen (bestaand)

Bospiantsoen (nieuw)
Soorten:
Aansluitend bij aanwezige soorten bospiantsoen

1712

1705

1721

1592

887

880

879

969

970

847

848

843

63

61a

61

55

46

44a

44

48

40

Schuttersveld

Loostraat

Loostraat

3.00

trafo

H 1721

H 1705

	Bestaande boom
	Nieuw aan te planten boom (rondom boerderij Goris)
Fb	Fruitboom
Tc	Tilia cordata erecta (Ø25-30)
Be	Betula nigra (4 meter hoog, meerstammig)
AcR	Acer campester 'Red Shine' (Ø25-30)
	Boomspiegel band met afgeronde hoeken
	Wadi
	Herstraten van inrit (gemeente)
	Speelboomstam (van tekappen bomen nabij boerderij Goris)
	Zwerfkeien
	Siergrassen (Luzula sylvatica)
	Gras
	Grastegel
	Verlichting
	Hekwerk
	Positie inrit (Privé)
	Houtwal
	Molgoot vijf strekken (gebakken klinker dikformaat, Ravesteyn) (Daas Baksteen)
	Trottoir: halfsteensverband (gebakken klinker dikformaat, Ravesteyn) (Daas Baksteen)
	Parkeervak: halfsteensverband (gebakken klinker dikformaat, kildare classic) (Daas Baksteen)
	Elleboogverband (Baleno grijs 050 Dikformaat) (Struyk Verwo)
	Trafo unit
	Doodlopende weg
	Eigen weg
	Uitsluitend voetgangers en fietsers
	Hoog bosplantsoen (houtsingel) bestaand
	Laag bosplantsoen (houtsingel) nieuw (1)
	Hoog Bosplantsoen (houtsingel) nieuw en deels hergebruik van oude aanplant vanuit (1)
	Beukenhaag (hoog)
	Beukenhaag (laag)
	Meidoornhaag (laag)

buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Technische tekening Westreenen Loo

Project nr.: 2132.03	Ontwerp & Omgeving
Datum: 20-07-2018	
Formaat A2	Schaal: 1:500

N