



Visie Woningbouw Noordeinde

AFWEGINGSKADER

Januari 2023



Inhoudsopgave

1.0	Inleiding	
	Woonbehoefte Noordeinde	04
	Leeswijzer	04
2.0	Stappenplan	05
3.0	Kwaliteiten en belemmeringen	
3.1	Kwaliteiten	06
3.2	Belemmeringen	08
4.0	Afwegingskader voor initiatieven	
4.1	Kansrijke richtingen voor nieuwe woningbouwinitiatieven	10
4.1.1	Lintbebouwing	
4.1.2	Nieuwe groene woonhoven	
4.1.3	Extra woonruimte op het erf	
	Woning splitsing	
	Extra woningen op woonperceel	
	Vrijkomende agrarische bebouwing	
4.2	Algemene criteria woningbouw Noordeinde	11

01. Inleiding

In 2021 hebben verschillende inwoners van Noordeinde de gemeente gevraagd om medewerking te verlenen aan de realisatie van woningbouw in deze kern. Dat varieerde van een seniorenwoning in aansluiting op de bestaande nieuwbouw in Noordeinde tot een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) voor de bouw van 12 woningen. Het CPO zoekt hiervoor een nieuwe woningbouwlocatie. Op dat moment was onduidelijk waar woningbouw in Noordeinde gerealiseerd kon worden zodat Noordeinde ook in de toekomst nog een kern is waar het goed wonen is. De Belangen Gemeenschap Noordeinde onderstreept het belang van woningbouw voor bewoners die betrokken zijn of willen worden bij Noordeinde.

Om te zorgen voor een toekomstbestendig en leefbaar Noordeinde heeft het bureau BügelHajema in opdracht van en in samenwerking met de gemeente op basis van een stedenbouwkundige en landschappelijke analyse een gedragen visie opgesteld voor mogelijke woningbouwontwikkeling in Noordeinde. Die visie is mede tot stand gekomen op basis van de kansen die inwoners van Noordeinde zelf zien voor woningbouw in hun kern. Hiervoor zijn er in 2022 drie avonden met de zogenoemde denktank georganiseerd. De denktank bestond uit 12 inwoners van Noordeinde, de dorpscontactambtenaar en vak-ambtenaren van de gemeente, MyBase voor woningmarktadvies en stedenbouwkundig adviesbureau BügelHajema. Om woningbouwinitiatieven concreet te kunnen toetsen is er een afwegingskader opgesteld, waar een kwaliteiten- en een belemmeringenkaart onderdeel van uitmaken. Die worden in dit afwegingskader toegelicht, zodat ze na vaststelling door de gemeenteraad van Oldebroek direct kunnen worden toegepast. Op deze manier stimuleren we goede initiatieven en hebben we tegelijkertijd een samenhangend overzicht van alle aspecten die mogelijk van belang zijn bij een ontwikkeling.

Hoewel ook de woningbouwbehoefte voor de kern Noordeinde nog nader is onderzocht, wordt er op basis van dit afwegingskader uitgegaan van mogelijkheden voor woningbouw op basis van de geldende behoefte; ook in de toekomst.

Woonbehoefte Noordeinde

In het woonprogramma is geadviseerd om, gezien de geringe omvang van Noordeinde, pas woningen te bouwen indien de markt erom vraagt. De huidige ontwikkelingen in Noordeinde betreffen een duidelijke vraag vanuit de markt om extra woningen te bouwen in de kern van Noordeinde. Het CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) is een ontwikkeling die is geïnitieerd door jongeren met een binding met Noordeinde die graag willen blijven wonen in het dorp dan wel terug willen keren naar het dorp. Voor wat betreft de leefbaarheid (waaronder handhaving van een basisschool en een dorps huis) is het belangrijk dat er meer inwoners komen in de leeftijdsgroep 20-50 jaar.

In het woonprogramma wordt tussen 2020 en 2030 een geringe afname (-4 personen) van deze groep voorzien. Wanneer er zich meer jongeren vestigen in Noordeinde zal deze afname gestopt worden. Daarnaast is dit de leeftijdsgroep die er toe kan bijdragen dat in de toekomst de geprognostiseerde afname van 20 kinderen jonger dan twintig jaar niet zal doorzetten.

Behalve het voorzien van woningen ten behoeve van het CPO project is het ook belangrijk aandacht te hebben voor de bouw van levensloopgeschikte woningen. Gezien de vergrijzing van het dorp is daar in de toekomst een toenemende behoefte aan. De bouw van levensloopgeschikte woningen kan tevens zorgen voor doorstroming binnen de beperkte woningmarkt van Noordeinde. Zodat er extra woningen

Leeswijzer

In dit document werken we het afwegingskader als volgt uit:

In hoofdstuk 2 is het te volgen stappenplan opgenomen. In dit stappenplan staan de stappen beschreven die initiatiefnemers kunnen volgen om te ontdekken of hun idee passend is binnen de visie voor de kern Noordeinde.

In hoofdstuk 3 vindt u de kwaliteiten- en belemmeringenkaart van de kern Noordeinde, inclusief nadere toelichting. Op deze kaarten is duidelijk te zien wat Noordeinde kenmerkt en ook die elementen waar rekening mee gehouden dient te worden bij initiatieven.

In hoofdstuk 4 staat het afwegingskader, met eerst een set algemene criteria en vervolgens nog aanvullende criteria voor specifieke soorten initiatieven.

1.0 Inleiding

02. Stappenplan

Heeft u als initiatiefnemer een idee voor het ontwikkelen van woningbouw in Noordeinde? Om te onderzoeken of uw initiatief kansrijk is, volgt u onderstaand stappenplan.

Stap 1: Ligt uw locatie in de zone kansrijk gebied op de kwaliteitenkaart?

Stap 2: Draagt het initiatief bij aan de kwaliteiten van Noordeinde?

Met dit afwegingskader willen we u uitnodigen tot initiatieven die op creatieve wijze bijdragen aan de opgaven en kwaliteiten van Noordeinde. We willen met elk initiatief zoveel mogelijk meerwaarde bereiken en kwaliteit aan Noordeinde toevoegen. U kunt de kwaliteitenkaart bekijken om te zien aan welke kwaliteiten uw initiatief kan bijdragen.

Stap 3: Zijn er belemmeringen voor uw initiatief?

Op sommige locaties spelen verschillende aspecten een rol die de uitwerking van uw initiatief negatief beïnvloeden of zelfs belemmeren. Het kan betekenen dat u op voorhand onderzoek moet uitvoeren, of afstemming moet plegen met bijvoorbeeld het waterschap. Bekijk hiervoor de belemmeringenkaart.

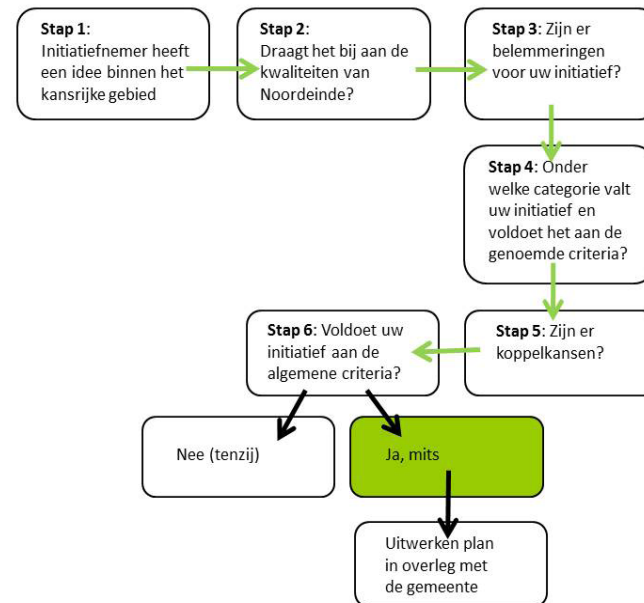
Stap 4: Bepaal onder welke categorie ontwikkeling uw initiatief past. Er zijn drie categoriën: lintbebouwing, nieuwe groene woonhoven en extra woonruimte op het erf. Voldoet uw initiatief aan de criteria voor deze specifieke ontwikkeling?

Stap 5: Zijn er koppelkansen met andere initiatieven of vraagstukken waar uw initiatief aan bij kan dragen?

Stap 6: Voldoet uw initiatief aan de algemene criteria?

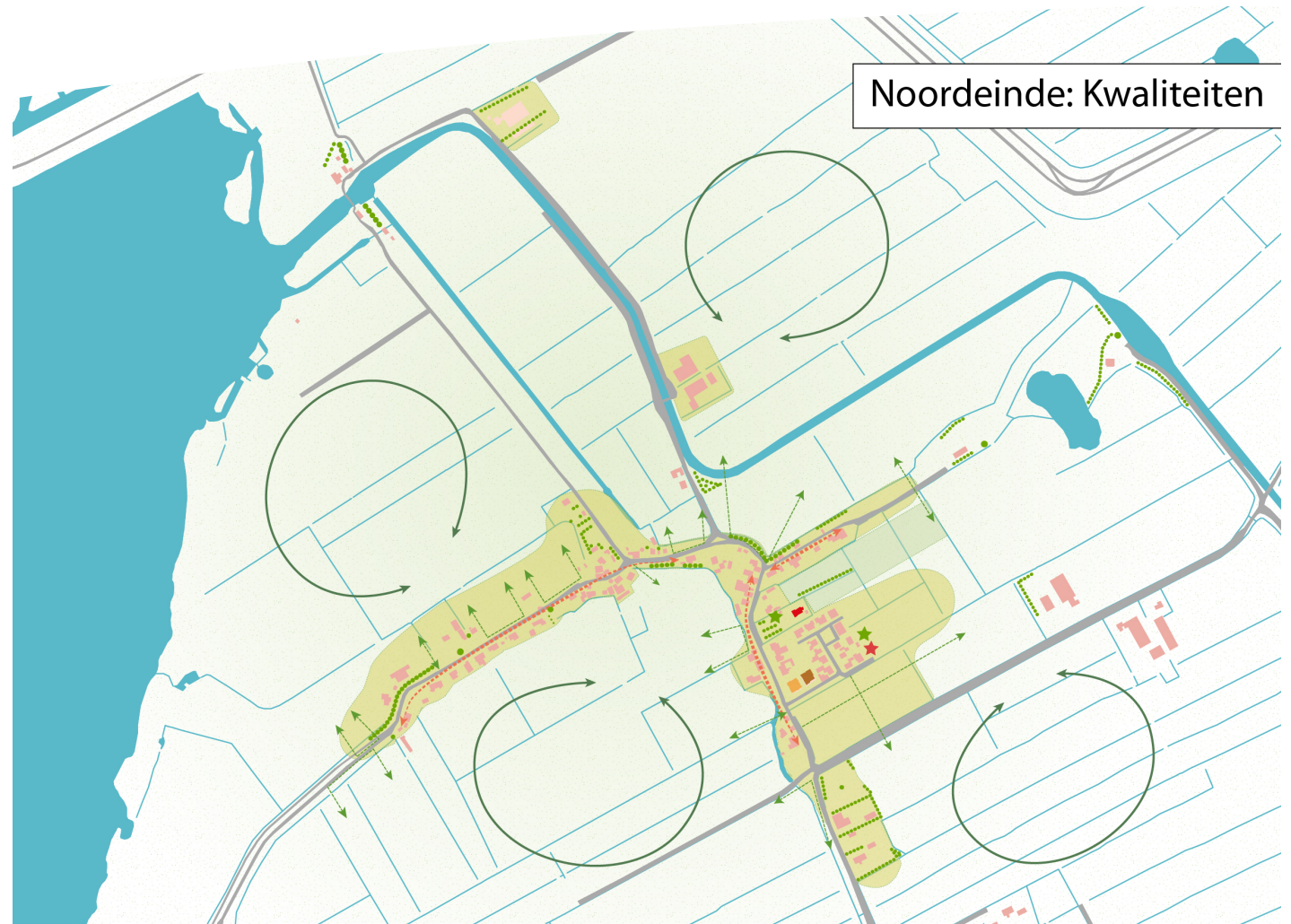
Hebt u alle stappen doorlopen, maak dan een afspraak met de gemeente. Dan kijken wij samen met u wat nog nodig is om uw plan uit te voeren. In Nederland gelden wetten en regels, waar we niet omheen kunnen. Deze gaan bijvoorbeeld over natuur en milieu. We gaan kijken of dergelijke wetten in uw geval gelden en hoe u daarop in kan spelen. Tevens kunnen we u dan informeren over planologische procedure die moet worden doorlopen voor uw initiatief.

STAPPENPLAN AFWEGINGSKADER NOORDEINDE



2.0 Stappenplan

3.0 Kwaliteiten en belemmeringen



Legenda

- Wegen
- Bebouwing
- Kansrijk gebied
- Open water
- Waterwegen
- Agrarisch gebied

- Openheid in het landschap
- Waardevolle bomen en bomenlanen
- ★ Belangrijke groenplekken
- Zichtvenster
- Zichtlijnen
- Groene open buffer

- Kerk op terp (1845)
- Lintbebauwing

- Basisschool
- Dorps huis
- ★ Speelplek

0 125 250 500



3.1 Kwaliteiten

In Noordeinde wordt veel waarde gehecht aan het behoud van het unieke karakter van Noordeinde. Het open landschap direct rondom de kern is hier een groot onderdeel van, net zoals belangrijke groenplekken in het dorp. Daarnaast staat duurzaamheid hoog in het vaandel bij de Noorders. Op de kaart rechts zijn alle kwaliteiten van Noordeinde visueel samengevat in de kwaliteitenkaart.

De kwaliteitenkaart geeft een duidelijk overzicht van de sterke punten van de kern en waar zodoende kansen liggen om aan bepaalde kwaliteiten bij te dragen. De kansrijke gebieden voor ontwikkelingen zijn aangegeven door middel van de lichtgroene kleur.

De legenda-eenheden van de kwaliteiten worden hierna toegelicht:

Wegen en bebouwing:

Noordeinde bestaat voor een groot deel uit een bebouwingslint dat geleidelijk is gegroeid langs de (Zomer)dijk. De ontsluitingswegen van het dorp liggen voornamelijk op de dijk. Dit vormt een belangrijk kenmerk van de identiteit van Noordeinde. De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op de dijk / weg en de achtertuinten zijn gelegen aan het open landelijk gebied. Vanaf eind jaren '90 is er een uitbreiding met woningen aan de oostzijde bijgekomen. Nieuwe woningbouwontwikkeling moet aansluiten op deze kenmerken.

Kansrijk gebied:

Binnen de groene contour van het kansrijke gebied liggen kansen voor nieuwe kleinschalige woningbouw. De mogelijkheden daarvoor worden beschreven in hoofdstuk 4. Binnen het kansrijke gebied liggen kwaliteiten als waardevolle doorzichten en voorzieningen (zie kwaliteitenkaart) die gewaarborgd moeten blijven bij ontwikkeling.

Open water en waterwegen:

Het open water van het randmeer is nabij gelegen. In de open polders rondom Noordeinde is de rechtlijnige structuur van de sloten kenmerkend.

Agrarisch gebied:

Het agrarische gebied wordt gekenmerkt door een grootschalige openheid. Hier kun je nog echt 'ver kijken'. Het vormt een belangrijk gebied voor onder andere weidevogels. In de nabije omgeving liggen waardevolle natuurgebieden.

Openheid in het landschap:

Het polderlandschap rondom Noordeinde wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid, waar veel waarde aan gehecht wordt. Het is onderdeel van Nationaal Landschap

Veluwe. Dat betekent dat hier rekening mee gehouden dient te worden bij initiatieven. Zie 3.2 hoe kan worden bijgedragen aan het behoud van de kwaliteiten van het landschap.

Bomen en bomenlanen:

In Noordeinde komen bomen en bomenlanen of -rijen voor. Deze geven het dorp een groene aanblik en vormen een fraai contrast met de openheid van het omringende landschap. Ook geven de bomen verkoeling in de zomer, iets waar we met de klimaatverandering steeds meer behoefte aan zullen krijgen. Het behoud van groen en aanplant van nieuw inheems groen (waar mogelijk) wordt gestimuleerd.

Zichtlijnen:

Binnen Noordeinde zijn veel zichtlijnen aanwezig. Dit zijn doorkijkpunten (vanaf de openbare weg of vanuit de openbare ruimte) waar tussen bebouwing door naar het open landschap gekeken kan worden. Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de afwisseling tussen bebouwing en zichtlijnen. Denk hierbij aan het inrichten van een erf op zo'n manier dat de zichtlijn behouden blijft.

Zichtvenster:

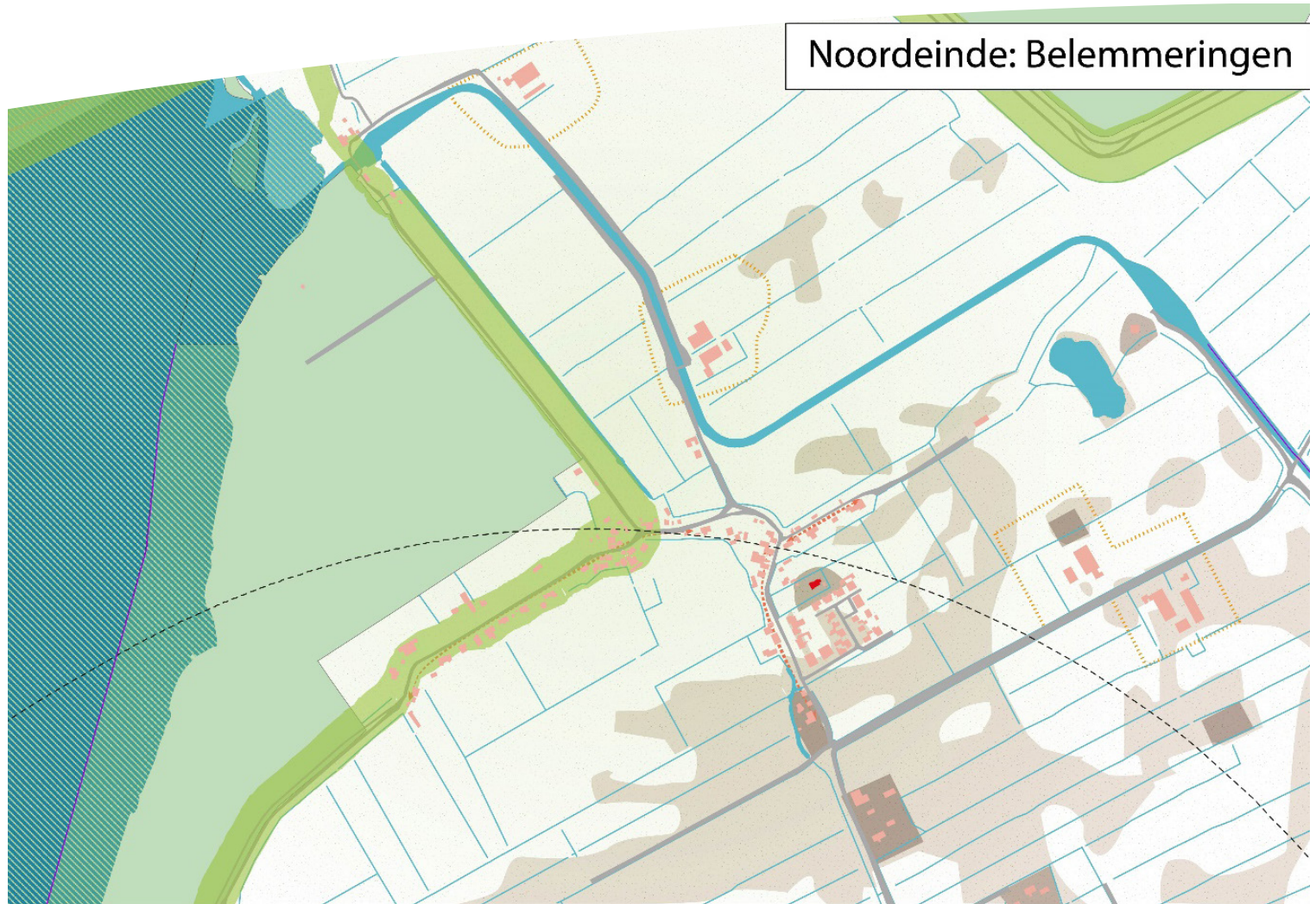
Een zichtvenster is een groter vlak waar de doorkijk naar het open gebied zichtbaar is, een 'venster' naar achtergelegen gebied. Het zichtvenster moet geborgd worden en minimaal 35 meter breed zijn.

Groene open buffer:

De groene open buffer vormt een belangrijk open en groen gebied om het bebouwingslint op de Zomerdijk herkenbaar te houden. Ook de zichtlijn van en naar de kerk ligt hierin. De groene open buffer blijft vrij van bebouwing.

Belangrijke groen- en speelplekken blijven in stand (of op dezelfde locatie of op een passende nieuwe locatie)

Noordeinde: Belemmeringen



Legenda

Topografie

- Wegen
- Bebouwing
- Open water
- Waterwegen
- Agrarisch gebied
- Lintbebouwing

Belemmeringen

- N2000
- GNN
- Waterkering
- Eendenkooi contour
- Geurcontour veehouderij (indicatief)

Cultuurhistorie

- Kerk op terp (1845)
- Vastgestelde archeologische waarden
- Hoge archeologische verwachtingswaarde

0 125 250 500



3.2 Belemmeringen

Naast de kwaliteiten van Noordeinde, hebben ontwikkelingen ook te maken met belemmeringen die mogelijke plannen beperken.

Hieronder zijn enkele belemmeringen uitgebreider toegelicht :

Natura 2000:

Rekening gehouden moet worden met de nabije aanwezigheid van Natura 2000 gebied. Deze gebieden zijn niet stikstofgevoelig, maar desalniettemin moeten de mogelijke effecten van het initiatief onderzocht worden. Voor ontwikkelingen binnen deze contour dient met de kooiker te worden afgestemd, zodat de eenden niet worden verontrust.

Goene Netwerken Nederland:

Ontwikkelingen in het Gelders Natuur Netwerk (GNN) zijn beperkt mogelijk en daarbij moeten negatieve effecten op de kernkwaliteiten (zie link bij het volgende punt) zoveel mogelijk worden beperkt en gecompenseerd.

Ontwikkelingsdoelen van GNN rondom Noordeinde:

- Handhaven openheid en leegte
- Ontwikkelen weidevogelbiotopen
- Ontwikkelen moeras- en watervogelbiotopen
- Ontwikkelen lage moeras- en graslandbiotopen
- Ontwikkelen aaneengesloten moerasverbinding langs de Randmeerkust

Groene ontwikkelingszone:

Kleinschalige ontwikkelingen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) kunnen worden toegestaan, mits wordt verantwoord dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied per saldo substantieel worden versterkt en deze versterking planologisch is versterkt in een bestemmingsplan. Deze kernkwaliteiten zijn hier te raadplegen: https://geodata.gelderland.nl/bestanden/Geo-teksten/Dataset/POVE_B_Kernkwal_deelgeb/html/kernkwaliteiten134.html

Ontwikkelingsdoelen van GO rondom Noordeinde:

- Handhaven openheid en leegte
- Ontwikkelen moeras- en watervogelbiotopen
- Ontwikkelen samenhangende keten van kleinschalige moerasbiotopen: model kamsalamander
- Ontwikkelen watervegetaties in kwelgevoede sloten in Polder Oldebroek
- Zoveel mogelijk aaneengesloten moerasverbindingen en landbiotopen kamsalamander
- Verminderen barrièrewerking N308
- Verminderen barrièrewerking A28
- Verminderen barrièrewerking Drontermeer: aanleg faunapassages

Nationaal Landschap:

Een initiatief dat binnen een Nationaal Landschap gerealiseerd gaat worden, zoals afgebakend in de provinciale verordening van de provincie Gelderland, zijn alleen toegestaan als de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aangetast worden of juist versterkt worden. Deze kernkwaliteiten zijn te lezen in de bijlage 'Kernkwaliteiten Nationale Landschappen': https://media.gelderland.nl/Geconsolideerde_Omgevingsverordening_februari_2022_5b3cb0d113.pdf

Waterkeringen:

De primaire waterkering wordt beheerd door het Waterschap Vallei en Veluwe. Afhankelijk van de locatie van uw initiatief worden eisen gesteld vanuit het waterschap. Op <https://open-geodata-portaal-valleienveluwe.hub.arcgis.com/apps/268c83de059340b29df6a9eaabee6f69/explore> kunt u zien in welke zone uw initiatief valt. De specifieke eisen voor ontwikkelingen binnen deze zone kunt u hier lezen: <https://www.vallei-veluwe.nl/actueel/actuele-thema/inventarisatie/mag-dijk/>.

4.0 Afwegingskader voor initiatieven

Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen:

1. Drie kansrijke richtingen voor nieuwe woningbouwinitiatieven in Noordeinde;
2. Algemene criteria voor woningbouw in Noordeinde.

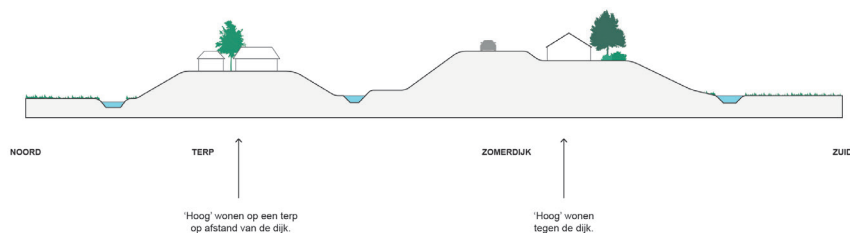
4.1. Kansrijke richtingen voor nieuwe woningbouwinitiatieven

Op basis van de inbreng van inwoners, de stedenbouwkundige en landschappelijke analyse en daaruit voortvloeiend de kwaliteiten- en belemmeringenkaart zijn er drie kansrijke richtingen voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de kern Noordeinde geformuleerd:

4.1.1. Lintbebouwing

De eerste kansrijke richting voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de kern Noordeinde betreft de lintbebouwing: zowel inbreiding van de lintbebouwing als uitbreiding van het lint. Hiervoor gelden de onderstaande criteria:

- De ontwikkeling mag alleen in directe omgeving van andere bebouwing gerealiseerd worden;
- Het initiatief moet duidelijk verbonden zijn met de openbare weg, per erflocatie mag er één ontsluiting zijn;
- Waardevolle of kenmerkende beplanting- en landschapselementen en cultuurhistorische elementen blijven behouden en / of worden versterkt;
- Zichtlijnen/zichtvensters moeten gewaarborgd worden;
- Bebouwing volgens 'Principe Noordeinde' toevoegen: hoog tegen dijk aan zuidzijde van Zomerdijk en op een terp op afstand aan de noordzijde van de Zomerdijk (zie principetekening). Dit principe is vastgelegd of ingegeven door de optische waarneming en rekening houdend met land- en waterontwikkelingen in het polderlandschap.



4.2.2. Nieuwe groene woonhoven

De tweede kansrijke richting voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de kern Noordeinde betreft nieuwe groene woonhoven. Hiervoor gelden de onderstaande criteria:

- Het toevoegen van groene, duurzame ontwikkelingen met een landelijk karakter dat past in de regio;
- Kan plaats vinden op een vrijkomend agrarisch erf of in de vorm van een nieuw woonhof;
- Bij voorkeur met een mix van verschillende doelgroepen op één woonerf;
- Een goede verkeerskundige ontsluiting welke geen overlast geeft voor bestaande woningen.

4.2.3. Extra woonruimte op het erf

De derde kansrijke richting voor nieuwe woningbouwinitiatieven in de kern Noordeinde betreft de realisatie van extra woonruimte op het erf. Dat kan op verschillende manieren: door woningsplitsing, door het toevoegen van (een) extra woning(en) op het erf en door het benutten van bestaande gebouwen op het erf. Hiervoor gelden de onderstaande criteria:

Woningsplitsing

- De noodzaak dient aangetoond te worden;
- Alleen de eigenaar-bewoner mag de aanvraag doen;

Extra woningen op woonperceel

- Het aantal te realiseren woningen moet een afgeleide zijn van de inpasbaarheid op het erf, daarnaast moet het erf een groen karakter behouden;
- Het initiatief mag geen waardevolle zichtlijnen en zichtvlakken belemmeren;
- Binnen het lint moet het initiatief in een lintstructuur ontwikkeld worden;
- Wanneer het beoogde perceel voorheen een boerenerf is geweest, moet het initiatief als erfstructuur ontwikkeld worden;
- De 'één erf-gedachte' is behouden.
- Er moet sprake zijn van een duurzame sociale relatie tussen de bewoners van het erf.
- Bewoning nieuwe bijgebouwen toegestaan, mits geen nieuwe (bij)gebouwen toegevoegd worden.

Vrijkomende agrarische bebouwing

- Er moet sprake zijn van een duurzame sociale relatie tussen de bewoners van het erf.
- Bewoning in bijgebouwen is toegestaan, mits geen nieuwe (bij)gebouwen toegevoegd worden.

- Wonen kan worden toegestaan voor de erven die onderdeel uitmaken van dit afwegingskader, mits deze in lijn zijn met de voorwaarden van het Programma Vitaal Platteland Oldebroek en de regels voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing. <https://www.programmavpo.nl/programma-vitaal-platteland-oldebroek/home> en https://www.oldebroek.nl/Bestuur_en_organisatie/Verordeningen_en_beleid/Beleidsbibliotheek/Bouwen_en_verbouwen/Nieuwe_functie_voor_vrijkomende_agrarische_bebouwing

4.2. Algemene criteria woningbouw Noordeinde

Als het woningbouwinitiatief binnen één van de drie richtingen past, gelden nog algemene criteria voor woningbouw in Noordeinde. De gemeente Oldebroek ziet wooninitiatieven (die niet passen in het bestemmings- of omgevingsplan) als kansrijk indien:

en https://www.oldebroek.nl/Bestuur_en_organisatie/Verordeningen_en_beleid/Beleidsbibliotheek/Bouwen_en_verbouwen/Nieuwe_functie_voor_vrijkomende_agrarische_bebouwing

- De ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijk woonprogramma;
- De ontwikkeling kwaliteit toevoegt aan het gebied, het dorp zelf en het landschap rondom de kern. Onderbouwd moet worden hoe het initiatief aansluit op de kwaliteiten zoals aangegeven op de kwaliteitenkaart in hoofdstuk 3.
- Het geen belemmering vormt voor omliggende functies;
- Het geen belemmering vormt voor de gebiedsfuncties, zoals aangegeven op de belemmeringenkaart;
- Is verkend in hoeverre samengewerkt kan worden met andere initiatiefnemers, ontwikkelaars en/of de gemeente;
- Is verkend wat de mening is van omliggende bewoners door middel van participatie met de directe omgeving;
- Is verkend of het initiatief koppelkansen heeft met andere opgaven zoals:
 - a. Biodiversiteit
 - b. Klimaatadaptatie
 - c. Energietransitie
- De nieuw te realiseren woning(en) zorgvuldig zijn ingepast in de omgeving, afgestemd op het bestaande bebouwingsbeeld;
- De voorzijde van de woning is georiënteerd op de weg;
- De uitgangspunten van de meest recente parkeernota van de gemeente Oldebroek worden toegepast. Daarnaast moeten de bestaande voorzieningen, zoals toegangswegen, voldoende zijn om te voldoen aan de nieuwe situatie.

Tot slot

We hebben ervoor gekozen om dit afwegingskader beknopt en toegankelijk te houden. Komt u er niet uit? Maak dan een afspraak met de gemeente. Dan kijken wij samen met u wat nog nodig is om uw plan uit te voeren.

Contact

Raadhuisplein 1
8096 CP Oldebroek

Telefoon 0525 63 82 00
WhatsApp 06 25 39 54 58

Colofon

Opdrachtgever:

Gemeente Oldebroek

Datum: Januari 2023

BügelHajema Adviseurs

Adviseurs voor de leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Vaart N.Z. 50

9401 GN Assen

E info@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl