

Routekaart Okkenbroek Wonen en Voorzieningen

21 juni 2021



Op basis van gesprekken per dorp over de lokale opgaven rond de voorzieningen, de vitaliteit en het wonen is in 2020 per dorp de woningbouwambitie geformuleerd. In januari 2021 heeft de gemeenteraad die besproken. De raad heeft daarbij aangegeven de ambitie graag uitgewerkt te zien in een ontwikkelingsplan om te bezien of de consequenties van de woningbouwambitie opwegen tegen de nadelen voor onder andere landschap, infrastructuur en identiteit.

Die ambitie is in deze routekaart samen met vertegenwoordigers uit de dorpen verder uitgewerkt. Deze is vertaald naar een concreter woningbouwprogramma, geschikte locaties zijn in beeld gebracht en er is bepaald hoe we kunnen sturen op het gewenste programma. Per dorp is dat maatwerk.

1. Ambitie Wonen en Voorzieningen Okkenbroek

Wonen in Okkenbroek is aantrekkelijk door de rustige ligging, met veel ruimte én de nabijheid van de natuur. Daarbij hoort wonen met een ruime tuin in de lintbebouwing nabij het landschap. Behouden van de basisschool en andere voorzieningen zoals het dorps huis is erg belangrijk voor Okkenbroek want deze zorgt voor de samenhang in het dorp.

Er moet woningbouw zijn voor het opvangen van de autonome groei én van de vraag van jongeren die terug willen keren naar Okkenbroek. Er is wel wat betaalbaar aanbod in de kern Okkenbroek, maar dat komt maar heel beperkt vrij omdat ouderen lang in hun woning blijven wonen. Dit gebrek aan doorstroming maakt het lastig voor jongeren om een betaalbare woning te vinden. Woningbouw moet gericht zijn op jonge stellen en gezinnen. Nieuwbouw voor de doorstroming van ouderen heeft minder zin. Als die niet langer thuis kunnen blijven wonen verhuizen ze naar elders door het ontbreken van ondersteunende voorzieningen in Okkenbroek.

Betaalbare woningbouw in het buitengebied is nu beperkt mogelijk, hoewel meerdere adressen op een kavel deze wel voor meer huishoudens betaalbaar maken.

Om voor de lokale vraag te kunnen bouwen moet actief gestuurd worden op het programma en de fasering. De gemeente moet dan ook haar rol pakken en actief sturen op het woningbouwprogramma zoals bij het gemengd woningbouwproject aan de Dijkmanstraat.

2. Opgaven

De ambities zijn verder onderzocht en vertaald naar het aantal en type woningen die de komende jaren nodig zijn.

2.1. Woningbouwprogramma

Het aantal woningen

- De woningbehoefte voor Okkenbroek wordt geraamd op ongeveer 7 woningen voor de komende tien jaar.
- De omvang van de lokale woningbehoefte is bepaald op basis van het huidige woningtekort, bevolkingsgroei, huishoudensverdunding en migratie. Door de beperkte omvang van Okkenbroek en de grotere afstanden tot voorzieningen en infrastructuur is de behoefte relatief beperkt.
- Vooralsnog gaan we er van uit dat de recente woningbouwlocatie aan de Dijkmanstraat en de nog te ontwikkelen locatie Het Hoge Veld voldoende zijn om in de vraag te voorzien.
- Om te kunnen voorzien in een continue bouwstroom voor de lokale woningvraag als de behoefte hoger uitvalt dan nu is voorzien is het zaak om na de realisatie van locatie Het Hoge Veld tijdig te starten met een verkenning van locaties die hierna ontwikkeld kunnen worden.

Welk soort woningen

- Het woningbouwprogramma moet gericht zijn op starters op de woningmarkt en gezinnen, grotendeels in het betaalbare segment als aanvulling op het bestaande duurdere aanbod.
- Betaalbare woningen zijn nodig die bestaan uit een mix van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen.
- Bij de kwaliteiten van ruimte en de natuur hoort ook een ruime tuin, ook bij betaalbare woningen. Juist dat maakt wonen in Okkenbroek aantrekkelijk.
- Wonen in het buitengebied draag bij aan de kracht van Okkenbroek. De huidige regelingen voor woningbouw op erven (KGO) draagt daaraan bij. Meer betaalbare woningbouw (meer en kleinere woningen op een erf) in het buitengebied nabij Okkenbroek is wenselijk, het biedt een kans om gezinnen te trekken.

2.2. Voorzieningen

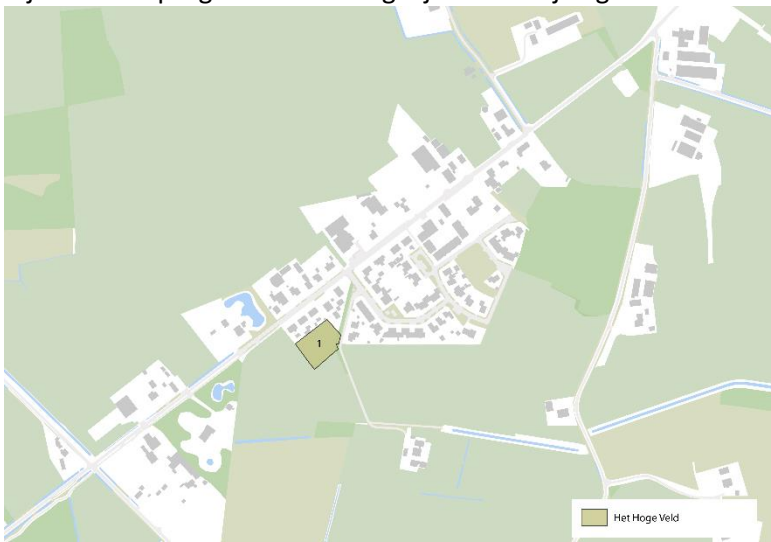
De nieuwbouw zal beperkt bijdragen aan het aantal leerlingen voor de basisschool. Evenzo zal de nieuwbouw een kleine bijdrage leveren aan de vitaliteit van Okkenbroek omdat het in aantal wat extra vrijwilligers voor de verenigingen en gebruikers van het dorps huis kan genereren.

3. Ruimtelijke invulling van de opgave

Voor het realiseren van het woningbouwprogramma moeten geschikte plekken gevonden worden. Er is onderzocht welke locaties het best aansluiten op de historische ontwikkeling van de kern, waar die landschappelijk ingepast kunnen worden en de kwaliteit van de kern kunnen versterken en welke plekken weinig of geen ruimtelijke beperkingen hebben om te bouwen. Op basis van het woningbouwprogramma (aantal en type) is bepaald welke locaties in beeld komen voor woningbouw.

3.1. Welke locaties komen in beeld voor woningbouw

Na de realisatie van het woningbouwproject aan de Dijkmanstraat komt de locatie het Hoge Veld in beeld voor woningbouw. Op deze locatie kunnen, afhankelijk van het type woningen, 5 tot 10 woningen gebouwd worden. De locatie het Hoge Veld is planologisch al bestemd voor woningbouw en is in eigendom van de gemeente. Afhankelijk van de invulling van het aantal woningen en het bijbehorend programma zal mogelijk een afwijking van het huidige bestemmingsplan nodig zijn.



Als er na de bouw op het Hoge Veld behoefte is aan meer woningen zijn er een aantal opties:

- Woningbouw in het lint van de kern bij functieverandering, bijvoorbeeld bij het staken of verplaatsen van een landbouwbedrijf. Het behouden van de structuur van het lint is daarbij een uitgangspunt.
- Als dat geen of onvoldoende mogelijkheden oplevert zal brede locatieverkenning uitgevoerd worden.
- Erftransformaties in de directe omgeving van Okkenbroek bieden daarnaast ook kansen: daar kan ingezet worden op een gemixt programma met meerdere woningen in één of meer schuren voor bewoners die gebruik kunnen maken van de voorzieningen in Okkenbroek.

4. Strategie voor de realisatie (toe te passen instrumenten)

De gemeente heeft de locatie Het Hoge Veld in eigendom. Dat maakt het mogelijk om een strakke regie te hebben op de woningbouw (naar het aantal per jaar en de woningtypen) en door bovendien te kiezen voor (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap (C)PO) kan de bouw één op één aansluiten op de lokale woningvraag. We kiezen de volgende werkwijze:

- Gemeentelijke gronduitgifte gaat tegen marktconforme prijzen die jaarlijks zijn vastgelegd in de grondprijzenbrief.
- Via de uitgiftevoorwaarden bepaalt de gemeente aan welke doelgroepen de gronden worden uitgegeven. De inzet zal gericht zijn op lokale woningzoekenden maar door wettelijke beperkingen kan dat niet worden afgedwongen.
- Zowel in een uitvraag, koopovereenkomst als in de uitgiftevoorwaarden voor (C)PO wordt een zelfbewoningsplicht worden opgenomen voor 5 jaar. Dit sluit speculanten en beleggers uit.
- Vanuit de gemeente wordt het proces van een CPO-groep bij een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap gefaciliteerd met extra ambtelijke inzet. Realisatie door een CPO-groep is vaak complexer en niet alleen een zakelijk proces omdat het om hun eigen woning gaat waarvoor de groep zelf de ontwikkelrisico's neemt.

5. Aan de slag

Voor de realisatie van het woningbouwprogramma is de locatie Het Hoge Veld in beeld. Voor de realisatie van de woningen daar worden de onderstaande stappen doorlopen:

Augustus 2021	Participatie met het dorp over de routekaart Okkenbroek <ul style="list-style-type: none">• Woningbouwambitie 2030• Vervolgstappen
September 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Vaststellen routekaart
Sep 2021 – medio 2022	Planvorming en voorbereiden Omgevingsvergunning <ul style="list-style-type: none">• Verkennen (C)PO - mogelijkheden• Onderzoek omgevingsaspecten (incl. milieu, natuur)• Schetsontwerp/ Voorlopig ontwerp• Inrichtingsplan Openbare Ruimte• Participatie
Maart 2021	Besluitvorming raad <ul style="list-style-type: none">• Grondexploitatie Het Hoge Veld
Vanaf medio 2022	Gefaseerde realisatie (omgevingsvergunning)