

Rode draad uit de reacties op concept-woningbouwvisie

Vraag en antwoord



Vraag 1: Wat is de stedenbouwkundige visie voor Empe ?

Een stedenbouwkundige visie schetst een beeld voor de lange termijn. Daarbij wordt gekeken naar de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten en naar de bestaande stedenbouwkundige structuur. Vanuit die analyse wordt duidelijk dat een uitbreiding van de kern Empe 'logisch' is.

De visie geeft aan in welke richting uitbreiding gewenst is, zonder daarbij rekening te houden met wie de gronden in eigendom heeft. Een visie bevindt zich altijd op een abstracter niveau: het is vooral een denkrichting waarbinnen nieuwe plannen moeten passen. De plannen zelf zijn vervolgens een stuk concreter, bijvoorbeeld hoeveel woningen er komen, waar deze worden gebouwd, en waar wegen en groen worden aangelegd.

Vraag 2: Waarom een visie?

Net als in de rest van Nederland staat ook de gemeente Brummen voor een grote woningbouwopgave. Het grootste deel van de nieuwe woningen wordt gebouwd in de grotere kernen, zoals Brummen en Eerbeek. Daarnaast komen er ook woningen bij in de kleinere kernen (denk aan Empe, Hall, Leuvenheim en Oeken).

Naast kleinschalige inbreidingslocaties is er ook ruimte nodig voor uitbreidingen. Deze visie geeft richting aan de vraag waar de uitbreiding van Empe met woningbouw kan plaatsvinden. Voor Hall is overigens eveneens een conceptvisie opgesteld.

Vraag 3: Wat is doel van de visie?

Het doel van deze visie is dat de gemeente beter kan sturen op woningbouwontwikkelingen. De afgelopen periode zijn er meerdere initiatieven voor woningbouw in Empe ingediend. Om deze goed te kunnen beoordelen, is een duidelijk kader nodig. Deze visie vormt straks dat kader bij de afweging van locaties.

Initiatiefnemers kunnen plannen indienen, en de gemeente toetst deze onder andere aan de visie. Daarnaast spelen ook andere beleidskaders een rol, zoals landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid. Een voorbeeld is de *Routekaart Wonen*, waarin staat dat nieuwe initiatieven minimaal 30% sociale woningbouw moeten bevatten.

De visie geeft inwoners bovendien duidelijkheid voor de langere termijn: waar woningbouw wel en niet passend is. Een belangrijk doel is het vergroten van de leefbaarheid en het bieden van woningen voor bijvoorbeeld jongeren uit de omgeving van Empe. Zo kunnen zij blijven wonen in de streek waar ze zijn opgegroeid en actief blijven in het sociale leven. Het toevoegen van woningen draagt daar direct aan bij.

Vraag 4: Wie heeft de opdracht voor de visie verstrekt?

De gemeente is opdrachtgever voor het opstellen van de visie. Deze is uitgewerkt door een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau. Dat is een werkwijze die we als gemeente vaker hanteren. Onlangs is op dezelfde manier ook een traject gestart in Hall.

Vraag 5: Waarom deze uitbreidingsrichting?

Op basis van de analyse van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten, en de bestaande stedenbouwkundige structuur, komt het gebied rondom de Meeuwenbergweg naar voren als een 'logische' uitbreidingslocatie. Ook in het gemeentelijk beleid *Ligt op Groen* uit 2008 werd deze richting al als logisch gezien. De nieuwe visie gaat echter uit van een groter gebied dan in 2008. Dit past bij de huidige tijdsgeest; de woningbehoefte is in heel Nederland erg groot..

Andere locaties in Empe zijn, gezien de aanwezige kwaliteiten en de bestaande structuur (lintbebouwing), bodem en water sturend, ontbreken van een aanwezig ontsluiting, minder geschikt voor uitbreiding. Inbreiding blijft overigens wel mogelijk; dergelijke plannen worden beoordeeld op basis van het huidige beleid en de actuele inzichten.

Vraag 6: Welke woningen komen er?

De visie bepaalt niet voor welke doelgroepen er gebouwd gaat worden of wat voor soort woningen er komen. Dat is vastgelegd in ander gemeentelijk beleid, zoals de *Routekaart Wonen*. Daarin streven we naar:

- ongeveer 30% sociale huurwoningen;
- ongeveer 35% een mix van goedkope koop, betaalbare koop en middenhuur (waarvan minimaal 20% in de categorie goedkope koop moet vallen);
- ongeveer 35% overige koopwoningen.

Wanneer initiatiefnemers plannen ontwikkelen, dan moeten ze voldoen aan deze en andere beleidsdoelen.

Vraag 7: Hoeveel woningen komen er?

Het exacte aantal woningen is nog niet bekend. Het aantal van 100 woningen dat tijdens de informatieavond werd genoemd, is slechts een indicatie. Dit is gebaseerd op een gemiddeld aantal woningen per hectare in een dorpse omgeving. Hoeveel woningen er daadwerkelijk komen, staat nu nog niet vast.

In de praktijk werkt het als volgt: initiatiefnemers komen met plannen, en de gemeente toetst deze op verschillende aspecten. Pas dan wordt duidelijk hoeveel woningen er daadwerkelijk gebouwd kunnen worden. De woningbouwvisie voor Empe geeft alleen aan waar het logisch is om woningen toe te voegen. Of, wanneer en hoeveel woningen er komen, zal in de toekomst blijken.

Vraag 8: Wanneer worden er woningen gebouwd?

We werken op dit moment aan een langetermijnvisie. Over de uitwerking – zoals het aantal woningen en het tempo waarin gebouwd wordt – gaan we graag verder in gesprek met bewoners.

Een visie betekent niet automatisch dat er direct resultaat volgt. Dat hebben we in het verleden gezien. Op basis van de visie *Ligt op Groen* uit 2008 kon een deel van het gebied ten oosten van de Meeuwenbergweg en ten westen van de Rijksweg al worden aangewezen voor woningbouw. Deze gebieden maken ook nu weer deel uit van de visie. Tot nu toe zijn hier echter nog geen concrete initiatieven ingediend, waardoor er nog niet is gebouwd.

Vraag 9: Hoe wordt omgegaan met verkeer?

Het verkeersaspect is een belangrijk onderwerp dat nog nader onderzocht moet worden. Dit wordt breder bekeken dan alleen de nieuwe woningen. Aspecten zoals het sluisverkeer op de Breestraat, de aansluiting van de Breestraat op de Rijksweg, de aansluiting van de Meeuwenberg op de Emperweg en de bereikbaarheid van de hal van de manage moeten in een breder perspectief worden beoordeeld.

Of en welke verkeersmaatregelen nodig zijn, wordt later vastgesteld. Wel is duidelijk dat er pas woningen gebouwd kunnen worden wanneer er eerst een oplossing voor de verkeerssituatie is gevonden.

Vraag 10: Hoe zit met de ontsluiting?

De ontsluiting van het gebied moet nog nader worden onderzocht. Vooralsnog lijkt het erop dat de uitbreiding van Empe niet via de Breestraat op de Rijksweg wordt aangesloten. Hoe de ontsluiting precies wordt geregeld, wordt in een later stadium bepaald.

Vraag 11: Waarom zijn inwoners niet eerder betrokken?

We hebben eerst een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau onderzoek laten doen. De resultaten hiervan hebben we in één keer aan alle inwoners gepresenteerd, zodat iedereen tegelijk dezelfde informatie ontvangt. We begrijpen dat deze informatie voor inwoners ingrijpend kan zijn. Wij hebben geprobeerd alle informatie goed uit te leggen. Maar ook om iedereen voldoende tijd te geven de concept-visie te bestuderen en er een inhoudelijke reactie op te geven. Wij vinden dit een belangrijke en gedegen eerste stap in het proces om samen te komen tot een goede woningbouwvisie.

Vraag 12: Hoe worden inwoners vanaf nu betrokken?

De informatieavond van 12 maart is de eerste stap in het participatieproces. Voordat er een definitieve visie ligt, en voordat daadwerkelijk met de bouw van woningen kan worden begonnen, moet nog een uitgebreid traject worden doorlopen. Tijdens dit proces zijn er meerdere momenten voor inwoners om hun inspraak te geven.

Allereerst gaan we samen met de inwoners van Empe in gesprek over de verdere uitwerking van de visie. Hierbij kunnen zij aandachtspunten meegeven en meedenken over zaken zoals het aantal woningen en het tempo van bouwen. Dit gebeurt in oktober via een aantal schetssessies. In december wordt het voorstel vervolgens aan de gemeenteraad voorgelegd. Ook dan is er gelegenheid om reacties te delen met de raad.

Vraag 13: Wat is de rol van partijen die op locaties willen bouwen?

In de afgelopen jaren zijn er meerdere initiatieven voor woningbouw in Empe geweest. Om deze goed te kunnen beoordelen, hebben we een duidelijk kader nodig. Met de woningbouwvisie voor Empe willen we dit kader nu creëren.

We hebben initiatiefnemers steeds uitgelegd waarom het opstellen van een visie noodzakelijk is en dat we dit zorgvuldig willen doen. Daarbij hebben we hen ook laten weten dat we een onafhankelijk stedenbouwkundig bureau hebben ingeschakeld. Dit bureau heeft de analyse volledig zelfstandig uitgevoerd, op basis van alle beschikbare informatie en onderzoeken. De initiatiefnemers hebben geen enkele invloed gehad op de analyse of de conceptvisie. Wel hebben we ervoor gekozen om hen, kort vóór de informatieavond van 12 maart, te informeren over de uitkomsten van de analyse en de conceptvisie.

Vraag 14: Hoe zit het met ontwikkelingen in de buurgemeenten?

Ook in de buurgemeenten wordt gebouwd, zoals bij de ontwikkeling van De Hoven Noord in Zutphen. Natuurlijk vindt er afstemming tussen de gemeenten plaats; dit is ook gebeurd bij de visie voor Empe. Gezien de grote woningbouwopgave in de hele regio, bijten de plannen elkaar niet.

Vraag 15 : Hoe nu verder?

Zoals eerder aangegeven, moeten er nog veel stappen worden gezet voordat er daadwerkelijk woningen staan. De visie moet eerst worden vastgesteld en later worden opgenomen in de omgevingsvisie, het overkoepelende beleid van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling.

De initiatiefnemers moeten hun plannen ontwikkelen die passen binnen de visie en de aandachtspunten. Deze plannen moeten worden vertaald in een wijziging van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Vervolgens moeten alle benodigde onderzoeken worden uitgevoerd, bijvoorbeeld naar bodem, archeologie, geluid, water, verkeer, en geur. Ook in dit stadium is er gelegenheid voor participatie. Pas daarna kan een omgevingsvergunning (bouwvergunning) worden aangevraagd en verleend, waarna de bouw daadwerkelijk kan beginnen.

Voor de korte termijn is het plan om de concept-woningbouwvisie in december 2025 aan de gemeenteraad voor te leggen ter vaststelling. Voordat het zover is, willen we eerst samen met een vertegenwoordiging van de inwoners van Empe de visie verder invullen. Dit gebeurt via schetssessies onder begeleiding van het stedenbouwkundig bureau. Het doel is om meer informatie te verzamelen over de invulling van de locaties, het aantal woningen en het tempo van bouw. De locatie en uitbreidingsrichting zoals benoemd in de conceptvisie staan hierbij niet ter discussie.

De belangrijkste resultaten van de schetssessies koppelen we terug aan de inwoners via een bewonersbrief. Daarna leggen we de uiteindelijke visie aan de gemeenteraad voor. Als de raad instemt, wordt de voorgestelde uitbreidingsrichting ook opgenomen in de omgevingsvisie. Dit is een belangrijke stap om uiteindelijk op een verantwoorde en bij het dorp Empe passende manier woningen te kunnen bouwen.