

Notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking'
Kulturhus Dijkerhoek

Ladder voor duurzame verstedelijking “Dijkelhoek, Dijkelhoekseweg ong. (Kulturhus)”

Plannaam: Dijkelhoek, Dijkelhoekseweg ong. (Kulturhus)
Plantype: Notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking'
Status: Definitief
Datum: Oktober 2024

Inleiding

De voorliggende notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' heeft betrekking op de nieuwbouw van het Kulturhus Dijkerhoek. Het plangebied ligt ten oosten van de kern Dijkerhoek. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een Kulturhus waar ruimte is voor een buurthuiskamer, een grote zaal met podium, kantoor- en vergaderruimtes, een schietbaan, bar met keuken en facilitaire voorzieningen.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het ter plaatse - van rechtswege geldende - omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). Medewerking aan het voornemen kan worden verleend door middel van het doorlopen van een planologische procedure. Onderdeel van een dergelijke procedure is dat aangetoond dient te worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte en voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving).

Voorliggende notitie omvat de toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Planbeschrijving

Het Kulturhus is dé plek waar inwoners van Dijkerhoek elkaar ontmoeten en waar activiteiten plaatsvinden die de sociale samenhang en het gemeenschapsgevoel bevorderen. Hierdoor draagt het Kulturhus bij aan Dijkerhoek als een leefbare, vitale en veilige buurtschap. De kernwaarden van het Kulturhus zijn: ontmoeten, gezamenlijkheid, gezelligheid, laagdrempeligheid, kwaliteit en uitnodigend. Het huidige Kulturhus heeft zijn toegevoegde waarde meer dan bewezen.

Het huidige Kulturhus is op dit moment niet toereikend om voldoende ruimte te bieden voor de (toekomstige) behoeften van de gemeenschap en om te voldoen aan de hedendaagse wensen en eisen. Om ook in de toekomst te blijven functioneren als een volwaardige maatschappelijke voorziening, is er meer ruimte nodig. Echter, het huidige gebouw biedt onvoldoende mogelijkheden om aan al deze behoeften tegemoet te komen.

Beoogd plangebied betreft een locatie aan het rand van het buurtschap. Ter plaatse zal een nieuwe Kulturhus worden gerealiseerd met een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 1.050 m². Het buitenterrein zal onder meer worden ingericht met parkeervoorzieningen. Totale ruimte vraag voor het Kulturhus plus bijbehorende voorzieningen bedraagt circa 1.500 m².

In afbeelding 1 is het stedenbouwkundig ontwerp van het plan opgenomen.



Afbeelding 1: Ontwerpschets (Bron: Palazzo)

Wettelijk kader

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is een instructieregel opgenomen waarin staat dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling getoetst moet worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna Ladder). In artikel 8.0b Bkl staat dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De Ladder heeft tot doel zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In een dergelijk geval moet worden beoordeeld of er echt behoefte is aan de nieuwe functie én of de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- bestaand stedelijk gebied: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- stedelijke ontwikkeling: de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. overzichtsuitspraak; ECLI:NL:RVS:2017:1724) worden geen harde ondergrenzen genoemd maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Tot slot dient bij het beschrijven van de behoefte te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Toetsing van de ontwikkeling aan de Ladder

Toetsing aan de Ladder bestaat uit vier stappen;

- Stap 1: Is sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Stap 2: Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling?
- Stap 3: Wat is de behoefte (kwantitatief & kwalitatief) aan de ontwikkeling?
- Stap 4: Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Hierna wordt per stap getoetst of de ontwikkeling hieraan voldoet.

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

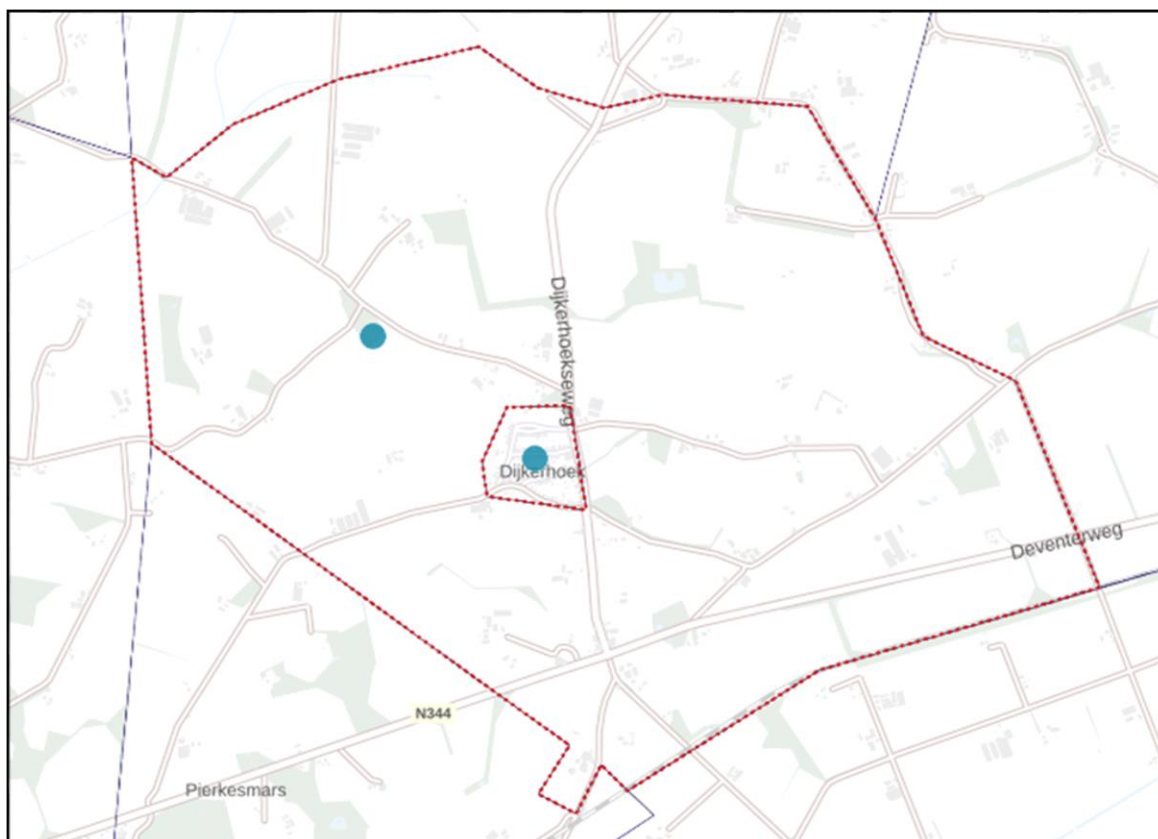
Wanneer een plan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Aangezien de voorliggende ontwikkeling een ruimtebeslag heeft van meer dan 500 m², is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee noodzakelijk.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat het verzorgingsgebied de afbakening van het gebied bepaalt waarbinnen de behoefte dient te worden bepaald. Nadien wordt bepaald in hoeverre al in deze behoefte (vraag) wordt voorzien.

Allereerst dient het Kulturhus de inwoners van zowel buurtschap Dijkelhoek als het omliggende buitengebied. In afbeelding 2 is het betreffende gebied aangegeven.



Afbeelding 2: Dijkerhoek en omliggend buitengebied (Bron: PDOK)

Niet alleen maken de inwoners van Dijkerhoek gebruik van het Kulturhus. Ook omliggende buurtschappen/kernen met bijbehorend buitengebied zijn betrokken. In onderstaande tabel is inzichtelijk gemaakt hoeveel personen een buurtschap heeft en welk percentage daarvan betrokken is bij het Kulturhus.

Buurtschap	aantal personen	percentage v/d personen betrokken bij kulturhus Dijkerhoek	Totaal
Dijkerhoek kern	220	100%	220
Verspreide huizen Dijkerhoek	320	100%	320
Buurtschap Holterbroek	180	60%	108
Neerdorp	345	25%	86
Espelo	350	25%	88
Buitengebied Lettele en Okkenbroek	955	5%	48
Loo	730	5%	37
Holten	6665	5%	333 +
		Totaal	1239

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de voorliggende ontwikkeling is primair lokaal en omvat dan ook de in de tabel genoemde buurtschappen/gebieden.

Wat is de behoefte?

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is. Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan op basis van de Ladder zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt onderbouwd worden. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de ontwikkeling af te zetten tegen het bestaande aanbod (incl. harde plancapaciteit). Met kwalitatieve behoefte wordt bedoeld de behoefte aan het specifieke karakter van de voorziene stedelijke ontwikkeling (bijv. type, karakter/concept etc).

Een stedelijke ontwikkeling kan dan ook worden mogelijk gemaakt op louter kwalitatieve gronden, bijvoorbeeld bij een gebrek aan kwantitatieve behoefte. Juist waar weinig marktruimte aanwezig is, kan vernieuwing en versterking noodzakelijk zijn om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Dit blijkt uit een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 7 mei 2014; ECLI:NL:RVS:2014:1689). Wel dient het te gaan om kwalitatieve elementen van de voorziene stedelijke ontwikkeling die zich echt onderscheiden (iets nieuws brengen) ten opzichte van het huidige aanbod (Overzichtsuitspraak ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 9).

In de periode van juni 2021 tot juni 2022 hebben de inwoners van Dijkerhoek gezamenlijk gewerkt aan een toekomstvisie voor hun dorp. Het doel van deze visie is om Dijkerhoek veerkrachtig en klaar voor de toekomst te maken. Eén van de werkgroepen richtte zich specifiek op het Kulturhus. Via een informatieavond en een enquête zijn de behoeften van de inwoners in kaart gebracht. Uit de enquête bleek kwantitatief dat de vraag naar voorzieningen groter is dan het huidige aanbod. Hoewel het Kulturhus in zijn huidige vorm levensvatbaar is, voldoet het niet aan de hedendaagse eisen. Er is een toegenomen behoefte aan ruimte onder de huidige gebruikers, en daarnaast hebben ook nieuwe gebruikers aangegeven extra ruimte nodig te hebben.

De behoefte aan meer ruimte is ontstaan door verschillende factoren. Er is een toename van recreatieve sporters, zoals biljart- en kaartgroepen, en de wens om meer vergaderingen en bijeenkomsten in het Kulturhus te organiseren. Daarnaast is sinds de sluiting van het Bonte Paard, waar voorheen de grotere evenementen plaatsvonden, geen geschikte locatie meer beschikbaar binnen het buurtschap voor dergelijke evenementen. Voor grotere evenementen moet nu worden uitgeweken naar accommodaties buiten het buurtschap.

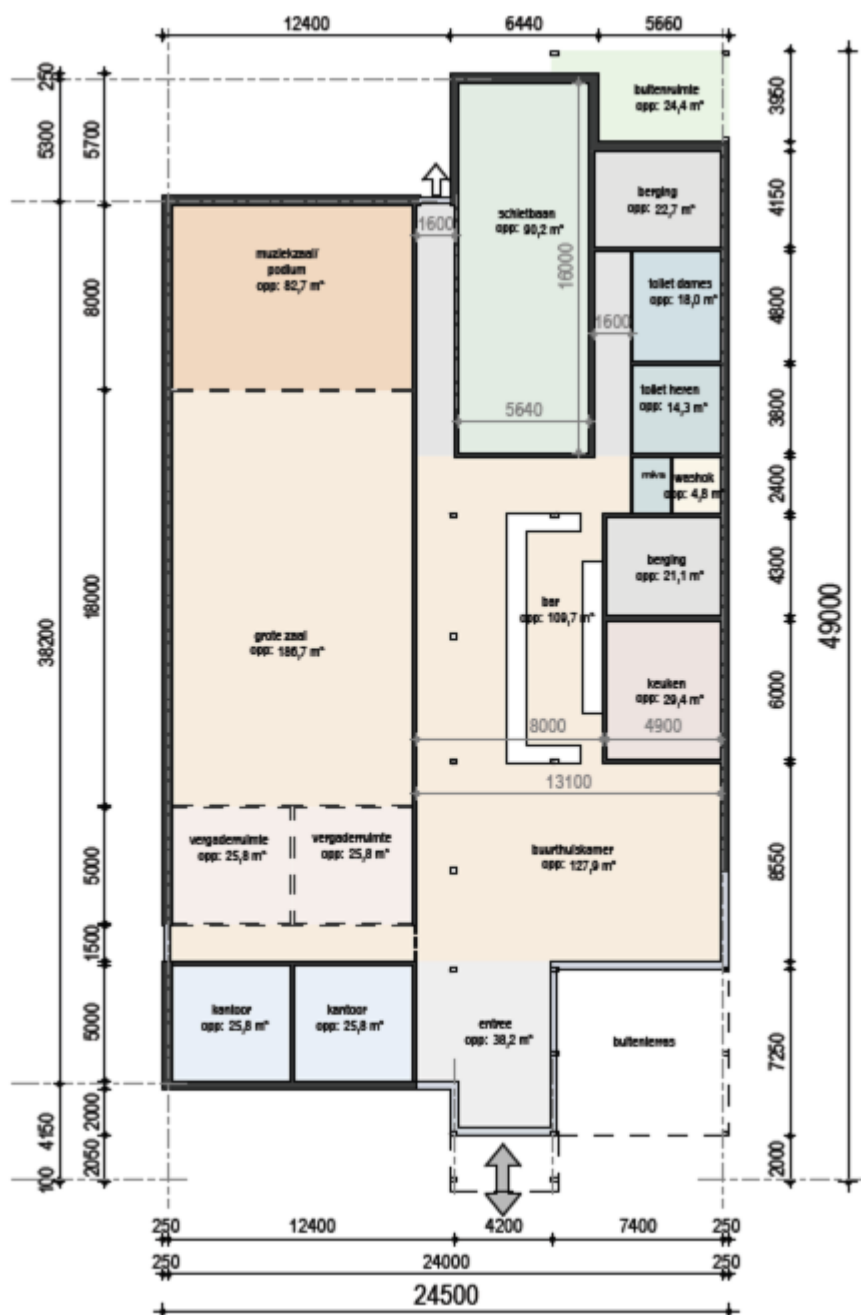
Door deze ontwikkelingen, en het intensievere gebruik van het Kulturhus, is er behoefte aan een grotere bar met keuken om aan de groeiende vraag te voldoen. Bovendien vraagt een dergelijke voorziening om adequate parkeergelegenheid, wat momenteel onvoldoende is bij het Kulturhus. Dit gebrek aan parkeerruimte verslechtert de parkeer- en verkeerssituatie in de directe omgeving. De combinatie van deze behoeften leidt tot een extra ruimtevraag die op de huidige locatie niet kan worden opgelost.

Op dit moment is in het bestaande Kulturhus ook de kinderopvang gevestigd. De kinderopvang verhuist niet mee, maar kampt momenteel met een tekort aan ruimte. Ze zou graag het volledige Kulturhus (450 m²) in gebruik willen nemen voor de kinderopvang. Hiermee zou de huidige locatie, in combinatie met de school, volledig worden benut voor maatschappelijke doeleinden. Als het Kulturhus op de huidige locatie blijft, moet er een nieuwe plek voor de kinderopvang worden gezocht. De kinderopvang is echter nu direct verbonden met de school en deelt diverse voorzieningen, zoals bergruimte, speelgelegenheid en het sportveld. Daarnaast is er inmiddels een wachtlijst ontstaan voor de kinderopvang. Gezien deze synergie is het wenselijk dat de kinderopvang op de huidige maatschappelijke bestemming blijft, zodat ze kan uitbreiden, en dat het Kulturhus op zoek gaat naar een nieuwe locatie.

Zoals in de inleiding is vermeld, krijgt het nieuwe Kulturhus een buurthuiskamer, een grote zaal met podium, kantoor- en vergaderruimtes, een schietbaan, een bar met keuken, en diverse facilitaire voorzieningen. Daarnaast wordt er ruimte gecreëerd voor parkeren en evenementen.

In de huidige situatie heeft het Kulturhus twee verdiepingen, wat het minder toegankelijk maakt voor mindervaliden. In de beoogde situatie worden alle ruimtes gelijkvloers gerealiseerd, waardoor het gebouw voor iedereen toegankelijk zal zijn.

Om de genoemde functies in het nieuwe gebouw te kunnen huisvesten, is het noodzakelijk dat de oppervlakte van de voorziening wordt vergroot van circa 450 m² bvo naar ongeveer 1.050 m² bvo, exclusief bijbehorende voorzieningen (parkeren etc.). Totale ruimtevraag voor het Kulturhus plus bijbehorende voorzieningen bedraagt circa 1.500 m². In afbeelding 3 is de plattegrond weergegeven van de beoogde nieuwbouw. Vervolgens wordt per functie ingegaan op de benodigde gebruikruimte



Afbeelding 3: Principe plattegrond Kulturhus Dijkhoek (Bron: Palazzo)

Onderbouwing grote zaal en podium

In het nieuwe Kulturhus wordt een grote zaal gerealiseerd van 187 m² met een podium van 83 m². De huidige zaal van 86 m² is te klein en schiet tekort in zowel capaciteit als kwaliteit. Bovendien is er sinds de sluiting van het Bonte Paard, waar voorheen de grotere evenementen plaatsvonden, geen geschikte locatie meer voor dergelijke evenementen binnen het buurtschap.

Het nieuwe Kulturhus speelt in op deze behoefte door een zaal te bieden met grotere capaciteit en verbeterde faciliteiten, wat een moderne oplossing vormt voor de gemeenschap. De nieuwe zaal heeft een capaciteit van ongeveer 220 zitplaatsen, wat een aanzienlijke vergroting is ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor kunnen grotere evenementen zoals playbackshows, schoolmusicals, toneel- en muzikuitvoeringen,

nieuwjaarsrecepties en andere gemeenschapsbijeenkomsten weer binnen het buurtschap plaatsvinden. Daarnaast kan het ook gebruikt worden voor bijvoorbeeld participatiebijeenkomsten of soortgelijke activiteiten.

Tot slot zorgen schuifwanden in de grote zaal, tussen de zaal en het podium, en tussen de zaal en de vergaderruimtes, voor een flexibele zaalindeling. Dit biedt de mogelijkheid om de ruimte aan te passen aan verschillende groepsgroottes en activiteiten. Hierdoor kunnen meerdere bijeenkomsten gelijktijdig worden georganiseerd, of kan tijdens een vergadering elders al worden opgebouwd voor een andere activiteit, wat de flexibiliteit vergroot.

Onderbouwing buurthuiskamer inclusief bar

De ontmoetingsruimte, met een oppervlakte van 128 m², wordt ingericht om laagdrempelige samenkomsten in de wijk te stimuleren. In deze ruimte komt een vaste biljarttafel, die inclusief de benodigde ruimte rondom voor de spelers, 12-15 m² in beslag neemt. Dit laat voldoende ruimte over voor andere activiteiten, zoals het spelen van gezelschapsspellen of het lezen van de krant aan de leestafel.

De bar, die 110 m² beslaat, dient als foyer tijdens bijeenkomsten in de grote zaal, maar fungeert ook als bar ruimte voor een gezellige nazit met een hapje en een drankje. Bij grotere bijeenkomsten kan de ontmoetingsruimte eenvoudig worden betrokken bij de bar ruimte. Met een benodigde ruimte van 1-1,5 m² per persoon is de totale oppervlakte van 238 m² voldoende om comfortabel ruim 200 bezoekers te ontvangen.

Onderbouwing vergaderruimtes

Het huidige Kulturhus beschikt over drie vergaderzalen met een totale oppervlakte van 77 m², waarbij de bezettingsgraad varieert tussen de 54% en 82%. Dit wijst op een gezonde vraag naar vergaderruimte, maar ook op de noodzaak tot verdere uitbreiding. Om inzicht te krijgen in de wensen van de verenigingen in Dijkhoek, is een uitgebreide enquête uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de gewenste zaalafmetingen en de frequentie van het gebruik, rekening houdend met de groeiende vraag van bestaande gebruikers en de extra ruimte die nieuwe gebruikers nodig hebben.

In het ontwerp voor het nieuwe Kulturhus is daarom een belangrijke uitbreiding opgenomen: er wordt 104 m² aan vergaderruimten gecreëerd. Deze nieuwe ruimtes zijn flexibel indeelbaar, zodat ze kunnen worden aangepast aan verschillende groepsgroottes en soorten bijeenkomsten. Hiermee kan het Kulturhus in de toekomst nog beter inspelen op de behoeften van de gemeenschap en blijft het een centrale ontmoetingsplek voor vergaderingen, workshops, participatiebijeenkomsten en andere evenementen.

Onderbouwing keuken, berging en toiletten

De uitbreiding van het nieuwe Kulturhus met een keuken van 29 m², een berging van 43 m² en toiletten van 32 m² is van essentieel belang voor het succes van het gebouw en zijn rol binnen de gemeenschap. Deze voorzieningen passen qua aard en omvang bij een locatie die ruimte biedt aan meer dan 200 bezoekers. Ze dragen bij aan de doelstellingen van het Kulturhus op het gebied van capaciteit, multifunctionaliteit, toegankelijkheid en duurzaamheid.

De toevoeging van een keuken van 29 m² maakt het mogelijk om bijeenkomsten en activiteiten ter plaatse van catering te voorzien. Dankzij deze aparte keukenruimte kunnen zowel de ontmoetingsruimte als de bar gelijktijdig bediend worden. Naast het verbeteren van de catering voor bestaande activiteiten, creëert de keuken ook nieuwe mogelijkheden, zoals kooklessen voor basisschoolkinderen en het organiseren van een eetgroep voor alleenstaanden.

De twee bergingen, met een gezamenlijke oppervlakte van 43 m², zijn essentieel voor de logistieke werking van het Kulturhus. Deze bergingen bieden voldoende ruimte om benodigdheden zoals stoelen, tafels en ander materiaal veilig en efficiënt op te slaan. Dit voorkomt rommel in de gemeenschappelijke ruimtes en zorgt ervoor dat het Kulturhus altijd goed georganiseerd en klaar voor gebruik is. Een goed georganiseerde berging draagt bij aan de professionaliteit van de evenementen en vergaderingen die in het Kulturhus worden gehouden.

Daarnaast is de toevoeging van toiletten (samen 32 m²) cruciaal voor het comfort en de toegankelijkheid van de bezoekers. In het huidige Kulturhus zijn er vaak problemen met de toegankelijkheid van de toiletten. De

nieuwe toiletten worden ontworpen volgens de laatste normen en zijn toegankelijk voor mindervaliden, wat bijdraagt aan een gebruiksvriendelijkheid.

Onderbouwing parkeerterrein

In de huidige situatie is er te weinig parkeergelegenheid bij het Kulturhus, terwijl hier duidelijk behoefte aan is. Voldoende parkeerplaatsen zijn essentieel voor een multifunctioneel centrum zoals het Kulturhus, zeker gezien het aantal bezoekers dat tegelijkertijd aanwezig kan zijn. Daarnaast zullen veel bezoekers uit het buitengebied van Dijkerhoek en omliggende dorpen met de auto komen, wat de noodzaak voor extra parkeervoorzieningen vergroot.

Het parkeerterrein kan bovendien multifunctioneel worden ingezet. Naast het bieden van parkeerplaatsen voor reguliere bezoekers, kan het terrein gebruikt worden voor buitenactiviteiten of evenementen. Daarnaast kan het dienen als overlooptgebied tijdens activiteiten of evenementen bij de basisschool of kinderopvang, waardoor de ruimte optimaal benut wordt.

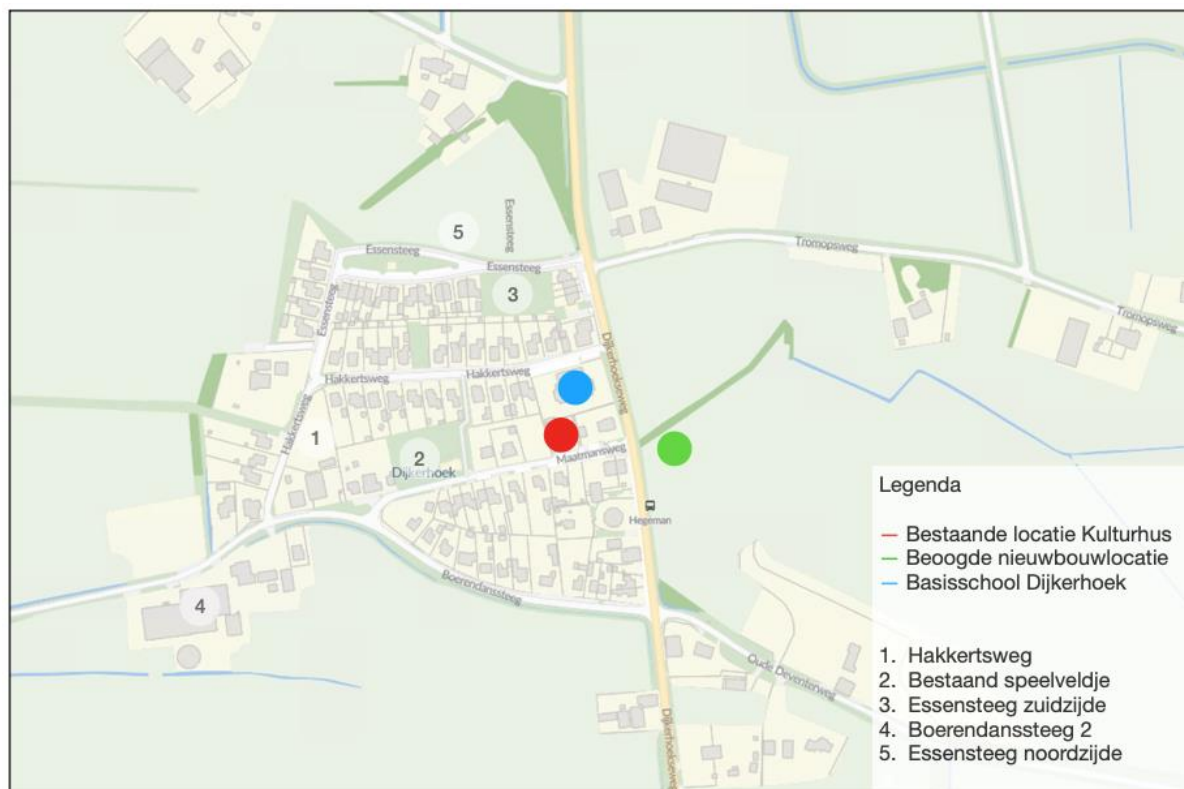
Geconcludeerd wordt dat er een concrete behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling.

Ligt de stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen binnen het bestaande stedelijke gebied. Voordat er naar locaties buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gekeken, dient eerst onderzocht te worden of er een geschikte locatie binnen het stedelijk gebied van Dijkerhoek beschikbaar is. Dit voorkomt onnodige uitbreiding buiten de bestaande bebouwing en draagt bij aan een efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte.

Allereerst is onderzocht of uitbreiding op de huidige locatie van het Kulturhus mogelijk was. Echter, door de omliggende bebouwing bleek er fysiek geen ruimte beschikbaar voor uitbreiding. Hierdoor is het noodzakelijk om naar alternatieve locaties te kijken.

Er is een inventarisatie gemaakt van alle mogelijke geschikte alternatieven in en om buurtschap Dijkerhoek. In afbeelding 4 zijn deze locaties aangegeven en genummerd. Vervolgens wordt voor elke locatie een beoordeling en afweging gegeven of het een geschikt alternatief betreft.



Afbeelding 4: Overzicht Dijkerhoek (Bron: Cyclomedia; bewerkt door BJZ.nu)

1. Hakkertsweg: Deze locatie is niet beschikbaar omdat het deel uitmaakt van een woningbouwontwikkeling (vier rijwoningen en een twee-onder-een-kapwoning). Bovendien is de locatie met een omvang van circa 960 m² te klein voor de ontwikkeling van het Kulturhus.
2. Bestaand speelveld: Ook deze locatie is niet beschikbaar. Er is hier een woningbouwontwikkeling gepland (vier woningen), waarbij het bestaande speelveld verplaatst wordt. Het speelveld wordt intensief gebruikt door kinderen en jongeren uit het dorp, evenals door de basisschool en de kinderopvang, wat het behoud ervan essentieel maakt.
3. Essensteeg zuidzijde: Deze locatie is eveneens niet beschikbaar, aangezien er al een woningbouwontwikkeling in uitvoering is (14 woningen).
4. Boerendanssteeg 2: Dit betreft een stoppend agrarisch bedrijf dat wordt getransformeerd naar woningbouw (erfdelen en brinkwonen). Hoewel er één schuur overblijft met een oppervlakte van circa 800 m², is deze ruimte te klein voor het Kulturhus, en de eigenaar wil de schuur voor andere doeleinden inzetten. Deze locatie is daarom niet beschikbaar.

Geen van de alternatieven binnen het bestaand bebouwd gebied is beschikbaar voor de nieuwbouw van het Kulturhus. Daarom is het noodzakelijk om te kijken naar een locatie buiten het bestaand stedelijk gebied, maar wel grenzend aan het bestaande buurtschap.

Er zijn in feite twee mogelijke locaties: de noordzijde van de Essensteeg en de beoogde locatie. Andere locaties, zoals ten westen of zuiden van het buurtschap, worden niet geschikt geacht vanwege landschappelijke bezwaren en omdat versnippering van het areaal doelmatig agrarisch gebruik zou bemoeilijken.

Essensteeg noordzijde (locatie 5) betreft momenteel agrarische cultuurgrond en valt daarom niet onder bestaand stedelijk gebied. Bovendien is deze locatie gereserveerd voor woningbouw op de middellange termijn. Uit een recent uitgevoerde woonenquête blijkt dat er nog steeds een aanzienlijke woningbehoefte bestaat voor deze agrarisch bestemde locatie, ten noorden van de kern van Dijkerhoek. De enquête toont aan dat de vraag naar woningen in Dijkerhoek blijft bestaan, met een plantermijn van 5 tot 6 jaar en ongeveer 40 geïnteresseerden in een woning. Dit komt overeen met de resultaten van een vergelijkbare enquête in 2022, waar 39 geïnteresseerden naar voren kwamen. De enquête onderstreept dat het wenselijk is om Essensteeg Noord te reserveren voor woningbouw op de middellange termijn. Woningbouw op deze locatie past goed in de structuur van Dijkerhoek en sluit qua schaal, ontstaansgeschiedenis en ruimte aan op de bestaande woningbouwontwikkeling volgens het 'straatje erbij'-principe. Het deels ontwikkelen van het Kulturhus met bijbehorende voorzieningen op deze locatie zou een stedenbouwkundige afronding bemoeilijken. Daarnaast biedt deze locatie geen directe relatie met de bestaande maatschappelijke voorzieningen zoals de basisschool, kinderopvang en molen. Ook zou er meer verkeer door de Essensteeg als woonstraat gaan, met een grotere kans op mogelijke hinder, ook bijvoorbeeld tijdens evenementen of uitvoeringen (geluid).

De beoogde locatie biedt voldoende ruimte om het plan, inclusief de benodigde parkeervoorzieningen, op een landschappelijk aanvaardbare manier te realiseren. Bovendien is er een directe relatie met de bestaande maatschappelijke voorzieningen, zoals de basisschool, kinderopvang en molen 'De Hegeman'. Deze partijen, inclusief het Kulturhus, hebben reeds sterke onderlinge banden. Door deze voorzieningen te clusteren, ontstaat er een levendig gebied in het hart van het buurtschap, terwijl de rest van het dorp een rustige woonomgeving blijft. Daarnaast heeft de kinderopvangorganisatie aangegeven het huidige Kulturhus graag over te nemen, waardoor ze kan voorzien in haar eigen uitbreidingsbehoefte en van een toename van leegstand geen sprake is. De nieuwe parkeervoorziening kan daarnaast multifunctioneel worden ingezet, bijvoorbeeld als overloopterrein tijdens drukke bijeenkomsten bij de school of kinderopvang. Tot slot is de ligging van het Kulturhus aan een doorgaande weg wenselijk, omdat dit ongewenst verkeer door woonstraten voorkomt, vooral bij grotere bijeenkomsten. De nabijheid van een bushalte biedt bovendien een extra voordeel voor bezoekers zonder auto.

Concluderend kan worden gesteld dat er binnen het bestaande stedelijke gebied geen geschikte locatie is voor de nieuwbouw van het Kulturhus en dat de beoogde locatie het meest logisch is voor deze belangrijke maatschappelijke voorziening.

Conclusie

Met de nieuwbouw van het Kulturhus Dijkerhoek op de voorgenomen locatie aan de rand van het dorp wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Voor een dergelijke ontwikkeling geldt een motiveringsvereiste. In deze notitie, getiteld 'Ladder voor duurzame verstedelijking', is aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte en dat er geen geschikte alternatieve locaties binnen het bestaande stedelijke gebied beschikbaar zijn.

De beoogde locatie ligt aangrenzend aan het bestaand stedelijk gebied, in de directe nabijheid van andere maatschappelijke voorzieningen zoals de basisschool, kinderopvang en molen, en op een goed bereikbare plek, nabij een doorgaande weg en bushalte. Hierdoor voldoet de ontwikkeling aan de vereisten van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en draagt het bij aan een duurzaam en goed geïntegreerd ruimtelijk plan.