

Burgemeester en Wethouders van Aalten
Raad van de gemeente Aalten
Postbus 119
7120 AC AALTEN

PER E-MAIL: gemeente@aalten.nl

Wijchen, 4 mei 2017
Inzake : Woningbouwplanning 2017
Ons kenmerk : **20160142**
E-mail : schipperus@jbs-advocaten.nl

Geacht college, geachte leden van de Raad,

Naar aanleiding van de concept Woningbouwplanning 2017 die op 9 mei aanstaande in de vergadering van de RTG Ruimte aan de orde zal komen, bericht ik u namens Aerarius B.V. met betrekking tot het gebied "Metaalgaasweverij" zoals aangeduid op blad 18, lijst A Groene plannen.

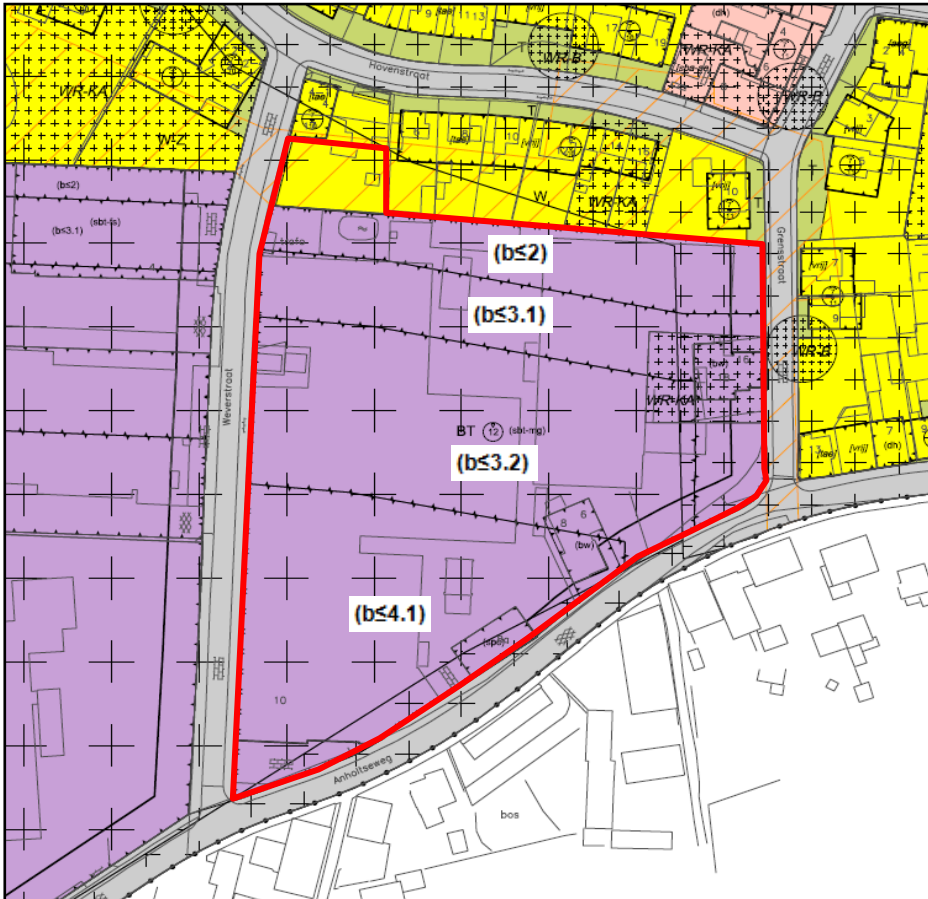
Op de lijst staat bij het Metaalgaasweverijterrein de opname van 4 woningen als rest- c.q. startcapaciteit met daarachter de opmerking 'ruimtelijk probleem'.

Plangebied: correctie woningaantal

Het uitgangspunt voor de invulling van het Metaalgaasweverijterrein is evenwel hetgeen in de periode 2012-2014 met uw college is besproken omtrent enerzijds de hervestiging van 2 supermarkten en anderzijds woningbouw. Voor wat betreft de woningbouw gaat Aerarius niet uit van 4 woningen, maar van 8 woningen. Ter toelichting strekt het volgende.

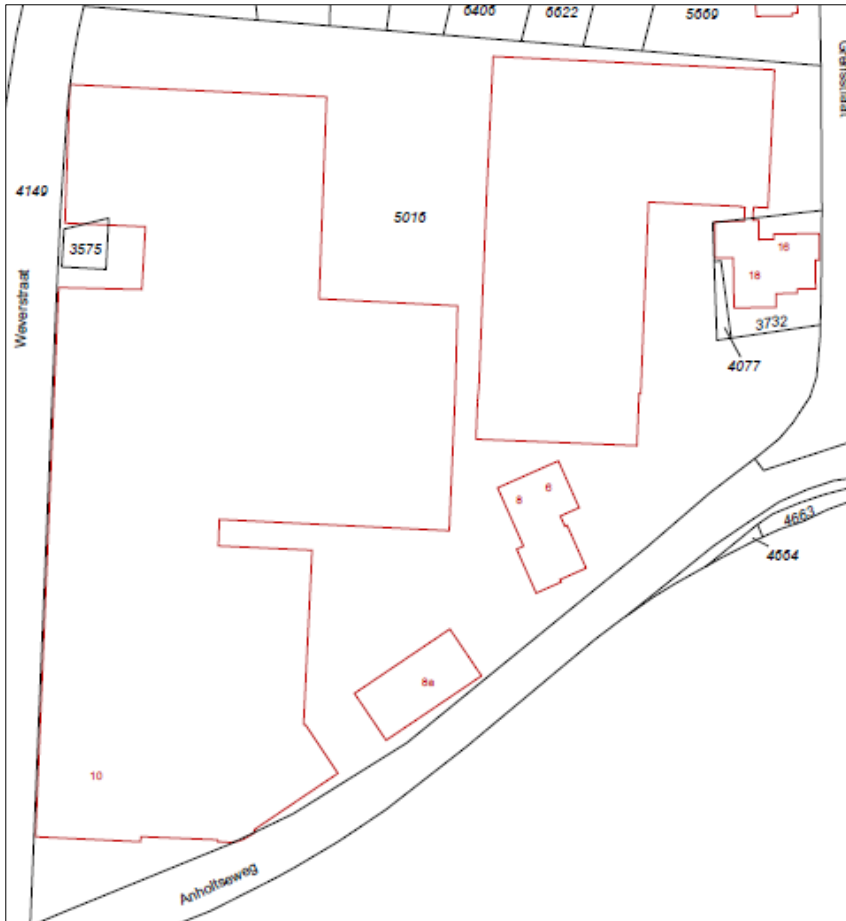
Het plangebied voor het Metaalgaasweverijterrein waarop het conceptontwerp bestemmingsplan van SAB d.d. juli 2014¹ voor de herinvulling betrekking had, bevatte 2 woningen aan de Anholtseweg 6-8 (voormalige bedrijfswoningen) en 2 woningen aan de Grensstraat 16-18. In het kader van de herontwikkeling zou Anholtseweg 6-8 worden gesloopt (ten gunste van het parkeerterrein) bij de supermarkten. Het gebied aan de Grensstraat zou geheel tot wonen / groen worden bestemd. Aan de hand van de afbeeldingen die hierna worden opgenomen, zal e.e.a. worden verduidelijkt.

¹ Het conceptontwerp bestemmingsplan is ingetrokken, maar daarmee is het plan evenwel niet van tafel. Op 8 juli 2015 heeft u met de vaststelling van de Supermarktvisie welbewust de herontwikkeling van het Metaalgaasweverijterrein tot locatie voor de verplaatsing van Jumbo en Aldi geblokkeerd. Aerarius heeft evenwel de nadrukkelijke voorkeur voor de realisatie van het plan voor 2 te verplaatsen supermarkten (Jumbo en Aldi) op het Metaalgaasweverijterrein, alsmede de in het plan genoemde woningbouw.



Uitsnede (boven, **afbeelding 1**) uit het conceptontwerp bestemmingsplan d.d. 2014, de rode lijn geeft het plangebied / Metaalgaasweverijterrein aan, hieronder de **afbeelding (2)** van Google Maps.





Afbeelding 3
Uitsnede uit de kadastrale kaart, Anholtseweg 6-10 en Grensstraat 16 en 18.



Afbeelding 4
Uitsnede uit het conceptontwerp bestemmingsplan d.d. 2014 met de beoogde herinvulling van het MGW-terrein, het gele vlak is het gebied waarbinnen de woonbestemming is toegedacht, daaronder de groene overgang naar het parkeerterrein / Anholtseweg

Inmiddels zijn de woningen aan de Grensstraat 16 en 18 verkocht. Deze hebben nog steeds een woonbestemming. De woningen aan de Anholtseweg 6-8 staan nog steeds op de nominatie voor de sloop. Voor het resterende gele gebied (**afbeelding 5**) heeft Aerarius een plan in voorbereiding dat uitgaat van een wooncomplex met 8 eenheden (de sloop van Anholtseweg 6-8 daarbij inbegrepen).



In het conceptontwerp bestemmingsplan is destijds door SAB (het door uw gemeente aangedragen bureau voor ruimtelijke ordening) m.b.t. het Metaalgaasweverijterrein het volgende opgenomen over het woningbouwdeel van het herontwikkelingsplan:

(Par 4.2)

De Grensstraat wordt aangemerkt als een aantrekkelijke straat in Dinxperlo. Door de bochten in de weg verandert het aanzicht continu. Deze bochten worden geaccentueerd door prominente panden. Een van deze panden betreft de karakteristieke voormalige bedrijfswoning aan de Grensstraat 16-18. Dit pand is dicht bij de weg gelegen en blijft in de toekomst behouden. Ter plaatse van dit gebouw en de gronden ten noorden hiervan, wordt voorzien in woningbouw. Er worden maximaal 10 woningen mogelijk gemaakt. Omdat er in het plangebied reeds 4 woningen aanwezig zijn, betekent dit dat er in totaal sprake is van 6 nieuwe woningen.

- Hieruit volgt het in elk geval dat de plancapaciteit waar in het kader van de Woningbouwplanning 2017 rekening mee moet worden gehouden, **in ieder geval 6 woningen** bedraagt en geen 4 zoals nu in de stukken staat vermeld. Rekeninghoudend met de sloop van de Anholtseweg 6-8 bedraagt de capaciteit 8 woningen.

(Par. 5.1.3)

Woningen

De ladder gaat ervan uit dat invulling van ruimtebehoefte in het algemeen het beste op het niveau van de regio kan worden afgewogen. Het kan dan voorkomen dat een ruimtebehoefte die lokaal wordt ervaren, op het niveau van de regio wegvalt, omdat elders in de regio al in de ruimtebehoefte wordt voorzien. Een regio kan echter aanleiding zien om deze behoefte toch als regionale behoefte aan te merken. Zo kan er vanuit het oogpunt van leefbaarheid een lokale behoefte zijn aan kleinschalige woningbouw die vanwege de leefbaarheid en vitaliteit van een kern of wijk noodzakelijk is bijvoorbeeld om woonruimte in de eigen kern te kunnen bieden aan jonge gezinnen die graag in de kern willen blijven wonen. In dit geval is sprake van een dergelijke lokale behoefte. In het plangebied zijn maximaal 10 woningen toegestaan. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn er in het plangebied reeds 4 woningen aanwezig. Dit plan maakt dus de toevoeging van in totaal maximaal 6 nieuwe woningen mogelijk. In een recente uitspraak van de Raad van State² wordt ingegaan op een ontwikkeling waarbij 7 woningen worden mogelijk gemaakt. In die casus komt de bestuursrechter tot het oordeel dat een kleinschalige woningbouwontwikkeling van 7 woningen binnen de bebouwde kom niet aangemerkt kan worden als een stedelijke voorziening als bedoeld in het Bro. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, is nadere toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk. Uiteraard moet nog steeds sprake zijn van een actuele regionale behoefte. In paragraaf 5.2.4 heeft deze toetsing plaatsgevonden.

(Par 5.2.4 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019)

² Uitspraak Raad van State, 11 juni 2014, zaaknummer: 201306888/1/R2

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

Regio Achterhoek

Het grootste gedeelte van de toekomstige woningvoorraad in de regio Achterhoek staat er al; nieuwbouw is slechts een kleine toevoeging. De regio Achterhoek staat daarmee voor een grote veranderopgave in de bestaande voorraad. Daar waar de KWP3-doelstellingen in de bestaande voorraad gerealiseerd kunnen worden dient dit zoveel mogelijk te gebeuren. Toevoegingen in de nieuwbouw zijn aanvullend op de bestaande voorraad. Het referentiekader kent een bruto aantal toe te voegen woningen (7.200 nieuw te bouwen woningen) en een netto aantal (5.900 aan de voorraad toe te voegen woningen). Het verschil wordt veroorzaakt door de afname van de sloop in de jaren 2010-2019 op basis van de feitelijke trend in het verleden en ervaring. Het nieuwe woningbehoefteonderzoek uit 2007 heeft ertoe geleid dat het KWP3 met 5.900 woningen een aanzienlijk lagere behoefte laat zien dan het KWP2 (10.000 woningen voor de periode 2005-2014). De provincie laat het aan de gemeenten over hoe zij dit faseren over de periodes.

Toetsing

Voor de regio Achterhoek zijn een aantal eisen gesteld ten aanzien van de netto plancapaciteit van circa 5.900 woningen die in de periode 2010-2019 gebouwd mogen worden. Aan deze afspraken wordt binnen de regio gehoor gegeven. In dit geval worden binnen het plangebied maximaal 6 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, aanvullende aan de reeds bestaande 4 woningen. Deze passen kwantitatief gezien binnen de plancapaciteit van de regio. Daarnaast passen de woningen ook kwalitatief gezien binnen de plancapaciteit. Bovendien past het plan binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (zie paragraaf **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Omdat dit programma op regionaal niveau is afgestemd, kan ook worden gesteld dat het plan binnen het regionaal en provinciaal woningbouwprogramma past. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied sluit hiermee aan op het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019.

(Par 5.4.2 Woonvisie 2010-2020)

In november 2009 heeft de gemeenteraad van Aalten de Woonvisie 2010-2020 vastgesteld. Een dergelijke visie is noodzakelijk omdat de gemeente zich moet voorbereiden op belangrijke demografische ontwikkelingen zoals afname van de groei of zelfs krimp en op de ontgroening en vergrijzing. Enkele belangrijke punten uit het beleid zijn:

- Groen, dorps en tegelijk dynamisch en vitaal
Wonen in de gemeente Aalten betekent groen, dorps en rustig wonen. Ontwikkeling en dynamiek zijn echter noodzakelijk om een levensvatbare gemeente te blijven;
- Twee hoofdkernen, maar ook leefbare dorpen
De kernen Aalten en Dinxperlo worden beiden beschouwd als hoofdkernen van de gemeente, waar zich ook de meeste voorzieningen concentreren. Het is voor de leefbaarheid van belang dat de functie van beide overeind blijft;
- Specifieke doelgroepen
Het accent ligt op de huisvesting van starters, senioren en lagere inkomensgroepen.

Om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien moet de woningvoorraad de komende 10 jaar nog met 1.000 woningen worden uitgebreid. Het sociale segment, bestaande uit gewone huurwoningen, zorgwoningen en sociale koopwoningen, zal daarbij circa 50 % van het nieuwbouwprogramma vormen. Gelet op het woningmarktonderzoek zal zo'n 35% van het programma uit nulredenwoningen (appartementen of grondgebonden) moeten bestaan. Daar bovenop komt nog 15 % voor specifieke zorgwoningen. Ook is er aandacht voor bijzondere kavels in het kader van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. In verband met de demografische ontwikkelingen in de Regio Achterhoek is het woningbouwprogramma bijgesteld tot het bouwen van 5.900 woningen in deze regio in de periode tot 2020. Bestuurlijk is de afspraak gemaakt dat de gemeente Aalten daarvan 835 woningen bouwt. Dit aantal wordt bijgesteld indien dit uit de tweejaarlijkse monitoring blijkt. De laatste ontwikkelingen (zowel demografisch als de woningmarkt) nopen tot een alerte houding van de gemeente op dit punt.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet in realisatie maximaal 10 reguliere woningen een woon/werkeenhed. Momenteel zijn in het plangebied reeds 4 woningen aanwezig.

Uiteindelijk worden er daarom 6 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Aalten. Deze toevoeging past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, waarin wordt gesteld dat er tot 2020 nog 835 woningen kunnen worden gebouwd.

- Conclusie: uit het voorgaande volgt dat in 2014 de onderbouwing gereed lag voor een plancapaciteit van 10 woningen voor het Metaalgaasweverijterrein, daarbij inbegrepen 2 inmiddels verkochte en 2 te slopen woningen. De Woningbouwplanning 2017 dient daarom in elk geval van 4 naar $(6+2 =) 8$ woningen te worden bijgesteld. Het betreft hier derhalve de ruimte om in Dinxperlo ter plaatse van de Grensstraat op het kadastrale perceel gemeente Dinxperlo, sectie A nummer 5016 (na sloop van 2) 8 nieuwe woningen te bouwen. Gelieve de woningbouwplanning daarop aan te passen.

Tot het geven van een nadere toelichting zijn Aerarius en ondergetekende gaarne bereid.

Met vriendelijke groet,



C.J. (Caren) Schipperus | **advocaat**