Raadsvoorstel

Voorstel tot instemming met een vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van het ontwikkelen van woongebied 't Beggelder

AAN DE RAAD

Samenvatting

Er is een principeverzoek ingediend om de locatie "'t Beggelder" in Dinxperlo te ontwikkelen tot woongebied. Bij het verzoek is een stedenbouwkundige verkenning gevoegd waaruit volgt dat hier ruimte is voor ca. 220 woningen.
Gelet op de woningbehoefte stellen we voor in te stemmen met een vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van het ontwikkelen van woongebied 't Beggelder.

Inleiding

De combinatie Klomps Bouwbedrijf B.V. en KlaassenGroep B.V. heeft een principeverzoek ingediend om de locatie "'t Beggelder" in Dinxperlo te ontwikkelen tot woongebied. De locatie heeft een omvang van ca. 11 hectare en wordt aan de noord- en westzijde begrenst door de Beggelderdijk en aan de zuid- en oostzijde door de bestaande woonbuurt Bosmanslaan/De Hooilanden/De Hagen.
Onderdeel van het verzoek is een stedenbouwkundige verkenning waarin twee ontwikkelmodellen zijn opgenomen waaruit blijkt dat er ruimte is voor ca. 220 woningen en een inventarisatie van inbreidingslocaties ter onderbouwing van de noodzaak waarom een uitbreidingslocatie nodig is.

De initiatiefnemers willen graag op voorhand een standpunt van de gemeente of deze ontwikkeling kansrijk is voordat veel voorbereidingskosten worden gemaakt, vandaar het principeverzoek.
De gemeenteraad is uiteindelijk het bevoegd orgaan voor het maken van de ruimtelijke keuzes, daarom leggen wij u dit principeverzoek ter besluitvorming voor.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030, Woondeal Achterhoek, Nationaal Woon- en Bouwagenda, Woningbouwstrategie gemeente Aalten 'flexibel inspelen op de woningvraag' d.d. 30 november 2021 & Woonvisie 2021-2026 gemeente Aalten, Structuurvisie Dinxperlo-De Heurne 2007, Raadsprogramma 2022-2026 & Uitvoeringsprogramma 2022-2026

Inhoudelijke toelichting op het voorstel
Het principeverzoek hebben we beoordeeld aan de hand van de volgende aspecten:

1. Woningbehoefte
2. Inbreiding versus uitbreiding
3. Locatiekeuze

Ad. 1 - Woningbehoefte
Op 23 februari 2023 heeft u de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 "Goed wonen in een vitale regio" vastgesteld. Deze agenda is mede gebaseerd op de uitgangspunten uit de Woondeal Achterhoek en het Nationaal Woon- en BouwAgenda (NWBA). Belangrijke uitgangspunten zijn een versnelling van de woningbouw en betaalbaar en levensloopbestendig wonen.
De nieuwbouwopgave voor de Achterhoek ligt op 8.000 tot 11.500 woningen waarvan 28 % sociale

huur en 32 % betaalbare koop tot € 355.000,- (waarvan deels tot € 250.000,-) en middenhuur tot max. € 1.000,-/mnd. Voor de gemeente Aalten ligt er een opgave van 1.050 woningen voor de periode 2021 t/m 2031. De opgave voor het dorp Dinxperlo bedraagt ca. 290 woningen op basis van de Woningbouwstrategie gemeente Aalten. Na aftrek van al gerealiseerde en in aanbouw zijnde woningen resteert er nog een opgave van zo'n 250 woningen. Het aantal plannen dat in voorbereiding is en het aantal potentiële ontwikkellocaties in de kern Dinxperlo is beperkt (zie ook ad. 2). De locatie 't Beggelder kan daarom aanzienlijk bijdragen aan de realisatie van de woningopgave voor Dinxperlo. Kwalitatieve en kwantitatieve aspecten met betrekking tot doelgroepen, woningtypen en prijsklassen moeten worden gebaseerd op de genoemde beleidskaders, in het principeverzoek is hier al aan gerefereerd. Bij een verdere uitwerking wordt dit geconcretiseerd.

Ad. 2 - Inbreiding versus uitbreiding:
Voordat uitbreiding aan de orde is moet vaststaan dat er onvoldoende capaciteit is om op inbreidingslocaties in de woningbehoefte te voorzien. In Dinxperlo zijn de mogelijkheden binnen de kern niet groot. Er is maar een klein aantal plannen in behandeling c.q. in voorbereiding en het aantal potentiële locaties in de kern is beperkt. De inventarisatie uit het principeverzoek geeft -hoewel niet geheel actueel meer- een goed inzicht. Deze inventarisatie hebben we bekeken aan de hand van lopende aanvragen (onder meer uit het afwegingskader woningbouw) en actuele ontwikkelingen. Hieruit blijkt dat er slechts enkele plannen in voorbereiding zijn voor met name transformaties van zakelijk en maatschappelijk vastgoed naar wonen. Potentiële locaties liggen vooral in en om het centrum, (her)ontwikkelingen die voortvloeien uit het Centrumplan Dinxperlo. De capaciteit van deze locaties is echter ook te beperkt om de volledige bouwopgave te realiseren. Er is daarom ruimte voor een uitbreidingslocatie voor zo'n 150 woningen voor de periode t/m 2030. Of er voor de periode na 2030 nog ruimte is voor meer woningen hangt mede af van de woningbehoefte op dat moment en of dat ruimtelijk wenselijk c.q. inpasbaar is.

Ad. 3 - Locatiekeuze
In de stedenbouwkundige verkenning uit het verzoek is gemotiveerd waarom 't Beggelder de meest geschikte locatie is. Wij delen deze conclusie. Op de eerste plaats omdat in de Structuurvisie Dinxperlo-De Heurne 2007 het beoogd plangebied al is aangewezen als 'uitbreiding woongebied na 2020'. De structuurvisiekaart is als bijlage bijgevoegd. Daarnaast zien wij -zoals ook in deze Structuurvisie al aangegeven- geen reële alternatieven. Aan de zuidwest, zuid-, en oostzijde van het dorp zijn er geen mogelijkheden vanwege de grens en/of de aanwezigheid van andere functies zoals het sportpark en het bedrijventerrein. Aan de noordzijde valt het gebied in de omgeving van het Welinkbos af vanwege de landschappelijke waarden (hoogteverschillen en openheid). Ook is voor de noordzijde van het dorp een geleidelijke, groene overgang naar het buitengebied voorzien, een uitbreiding zoals hier beoogd past hier niet bij. Sindsdien zijn hier ook al kleinschalige woningbouwinitiatieven geweest die voorzien in deze geleidelijke overgang zoals de woningbouw aan de Vorsterkamp en de afronding aan de Veldmate. Kortom, we zien geen alternatieve locaties voor de uitbreidingsbehoefte t/m 2030 van ca. 150 woningen.

Het gebied is in de Structuurvisie Dinxperlo- De Heurne 2007 al aangewezen als toekomstig woongebied. Dit besluit bevestigt dit opnieuw en vormt het startpunt om de haalbaarheid verder te onderzoeken en het plan uit te werken. We zien de stedenbouwkundige verkenning uit het principeverzoek daarbij niet als leidraad maar slechts als een eerste verkenning.
Een uitgebreide toetsing van alle planologische en ruimtelijke aspecten voor 't Beggelder is nog niet uitgevoerd omdat eerst een principebesluit is gewenst. Aspecten als geluid, geur, verkeer, (milieu)hinder, bodem, flora & fauna, stikstof e.d. worden in de vervolgfase(n) onderzocht. Op voorhand worden geen wezenlijke belemmeringen verwacht. Uiteindelijk volgt bij de planologische procedure een besluit over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Conclusie:
Op basis van deze beoordeling stellen we u voor om in te stemmen met een vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van het ontwikkelen van woongebied 't Beggelder.

Alternatieve beleidskeuzes
U kunt besluiten om de locatie niet als uitbreidingslocatie aan te wijzen. In dat geval kan óf niet in de woningbehoefte worden voorzien óf moet een andere locatie(s) worden aangewezen. In onze ogen zijn deze alternatieven er niet (zie Ad.3).

Financiële consequenties
Beoordeling van dit verzoek heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. Op basis van de legesverordening worden de kosten voor het behandelen van het principeverzoek verhaald op de initiatiefnemers.
Wanneer u instemt met dit voorstel wordt de ontwikkeling fasegewijs opgepakt. Per fase maken we ook (financiële) afspraken met de initiatiefnemers zodat de te maken gemeentelijke kosten worden verhaald en de ontwikkeling voor de gemeente financieel budgetneutraal wordt uitgevoerd.

Participatie en Communicatie
Het principeverzoek en onze beoordeling zijn geen onderwerp van (burger)participatie geweest. Enerzijds omdat de locatie in de Structuurvisie Dinxperlo-De Heurne al is aangemerkt als toekomstig woongebied. Anderzijds omdat we -zoals al aangegeven- de stedenbouwkundige verkenning uit het principeverzoek niet als leidraad zien maar slechts als een eerste verkenning.
In eerste instantie moet door de initiatiefnemers een dialoog met de omgeving worden gevoerd. Dit sluit ook aan bij de filosofie van Omgevingswet die per 1 januari ’24 inwerking treedt. De initiatiefnemers geven in hun aanvraag ook aan daartoe bereid te zijn. Bij de vervolgstappen zijn er voldoende mogelijkheden voor participatie, dit moet worden vormgegeven op basis van ons participatiebeleid.
Over ons besluit hebben we direct omwonenden van het plangebied per brief geïnformeerd. Ook hebben we een persbericht verstuurd.

Vervolgstappen inclusief tijdspad
We stellen voor om met de initiatiefnemers gezamenlijk het vervolgproces vorm te geven. Daarbij willen we vooraf duidelijk de rollen en verantwoordelijkheden van partijen (gemeente versus ontwikkelaar) afbakenen. Wanneer u instemt dan stellen we voor om fasegewijs in globaal de volgende 3 stappen tot een nadere uitwerking te komen:

1. Ontwikkelvisie/ambitiedocument
2. Stedenbouwkundig plan
3. Omgevingsplan

We staan een integrale benadering voor waarbij we naast ruimtelijke aspecten en woningbouwprogrammering ook nadrukkelijk willen sturen op het gebied van klimaatadaptatie, biodiversiteit, duurzaamheid en circulariteit. We vinden het daarom belangrijk om vooraf de ontwikkelkaders, ambities en wensen te bepalen, mede aan de hand van de Global Goals.
Dit geldt zowel voor de gemeente (en de ontwikkelcombinatie) maar ook voor de omgeving (burgerparticipatie) en overleginstanties. Deze beleidskaders, ambities en wensen worden vastgelegd in een Ontwikkelingsvisie (OV). De OV is vervolgens het vertrekpunt voor het opstellen van het Stedenbouwkundig Plan (SP). Dit SP geeft concreet richting aan de toekomstige inrichting van het gebied. De mate van gedetailleerdheid, flexibiliteit en fasering worden hierin ook meegenomen. Het vastgestelde SP vormt vervolgens de onderlegger voor het Omgevingsplan (OP), het instrument waarmee een planologische basis voor de ontwikkeling van het woongebied wordt gelegd.

Elke fase start met een plan van aanpak waarin voor die fase het proces (inclusief participatie), rollen en verantwoordelijkheden is beschreven. Elke fase eindigt met een document (OV, SP, OP) dat door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Kortom, participatie en beslismomenten in elke fase.

Nadat u over dit voorstel heeft besloten starten we met het vastleggen van deze zaken in een onderzoeksovereenkomst waarna de vervolgstappen fasegewijs volgen volgens de volgende (indicatieve) planning:

Q3 ’23: onderzoeksovereenkomst & opstellen PvA
Q4 ’23 - Q2 ’24: Ontwikkelingvisie/ambitiedocument
Q3 ’24 - Q1 ‘25: Stedenbouwkundig plan
Q2 ’25 - Q4 ’25: planologische procedure

Bijlagen
- Principeverzoek, inclusief bijlagen
- Structuurvisiekaart

Aalten, 16 mei 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten,

drs. A.J.M. Gildhuis
secretaris/algemeen directeur

mr. A.B. Stapelkamp
burgemeester