

*Deze brief is verzonden aan alle direct omwonenden die uitgenodigd waren op de informatieavond van 18 januari en overige belangstellenden, waaronder degene die aanwezig waren op de informatieavond van 23 januari..*

Dinxperlo, 12 maart 2024

**Betreft: Woningbouwplan 't Beggelder te Dinxperlo: reactie op vragen en opmerkingen vanuit de meedenkavonden**

Tijdens en na de bijeenkomsten van 18 en 23 januari zijn er veel vragen gesteld en opmerkingen gemaakt en is input geleverd voor de op te stellen ontwikkelvisie. We hebben de vragen en reacties samengevat en gerubriceerd en beantwoord in deze brief. Hiermee heeft iedereen een overzicht van de ingekomen reacties en de beantwoording daarvan. Deze informatie is ook te vinden op de website [www.wonenopbeggelder.nl](http://www.wonenopbeggelder.nl).

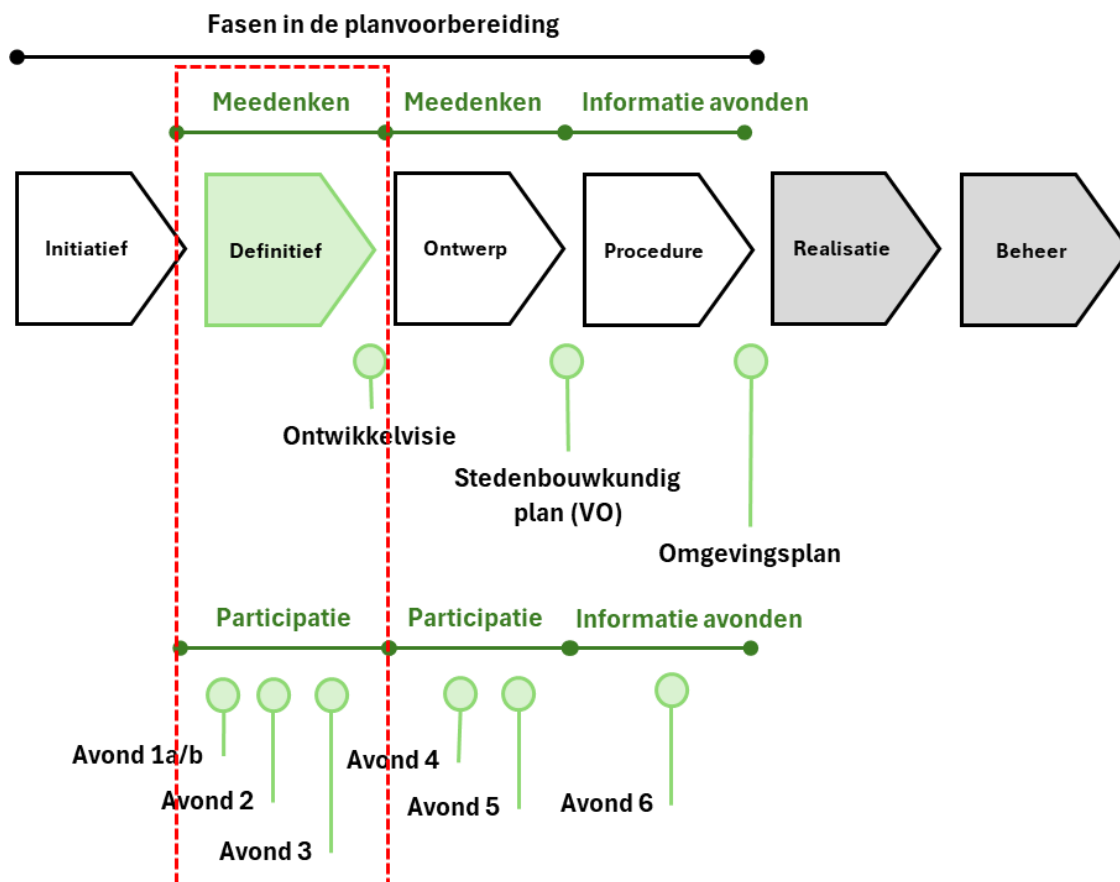
***Vragen over het proces, het onderzoek en de participatie***

Het principeverzoek van Klomps Bouwbedrijf en KlaassenGroep om het gebied 't Beggelder tot woongebied te ontwikkelen is in 2023 door de gemeente beoordeeld. De gemeenteraad heeft op 4 juli 2023 besloten in te stemmen met een vervolgonderzoek naar de haalbaarheid van het ontwikkelen van woongebied 't Beggelder. Hiermee wordt niet letterlijk één afgebakend (haalbaarheids-)onderzoek bedoeld. Bij het onderzoek leggen we vast aan welke voorwaarden de woningontwikkeling moet voldoen. We zullen dit in drie fasen doen, werkend van grof naar fijn. We starten met het opstellen van een ontwikkelvisie. Daarna volgt de fase van het stedenbouwkundig plan en vervolgens een omgevingsplan.

In het raadsbesluit van 4 juli 2023 staat dat de stedenbouwkundige modellen uit het principeverzoek van Klomps Bouwbedrijf en KlaassenGroep slecht een eerste verkenning is geweest en dat we dit proces dus blanco in gaan. Mogelijk is de indruk gewekt door de website [www.wonenopbeggelder.nl](http://www.wonenopbeggelder.nl) dat er al meer informatie is. Dit is echter niet het geval. Bij het opstellen van de website heeft de webbouwer een kopie van een standaard van vergelijkbare projectwebsites van Klomps Bouwbedrijf gebruikt. Hierdoor geeft google bij een zoekopdracht naar [www.wonenopbeggelder.nl](http://www.wonenopbeggelder.nl) meer informatie over een bouwplan. Dit betreft echter informatie van andere bouwplannen van Klomps Bouwbedrijf. Er wordt gewerkt aan een nieuwe website.

De ontwikkelvisie is een weergave van ontwikkelkaders en ambities. Niet alleen die van de ontwikkelaars en gemeente maar ook die van andere (advies)instanties als waterschap en provincie zijn van belang. Ook de reacties en wensen van omwonenden en andere belanghebbenden worden hierin meegewogen.

De bijeenkomsten van 18 en 23 januari waren dus bedoeld om vóóraf input op te halen. Hoewel uit enkele reacties blijkt dat dit niet zo werd ervaren, hebben we zeker begrip voor de belangen en gevoelens van direct omwonenden en betrokkenen. Daarom zijn we juist blanco gestart en hebben we eerst omwonenden uitgenodigd om hen te informeren en te laten meedenken. Zoals tijdens de presentatie ook is aangegeven, organiseren we per fase meerdere meedenkbijeenkomsten om belanghebbenden en andere geïnteresseerden te laten meedenken. Voor de fase ontwikkelvisie volgen er nog twee bijeenkomsten in de komende maanden. In onderstaande afbeelding ziet u het te doorlopen proces.



Het rood omlijnende deel is de huidige fase. We verwachten deze fase medio dit jaar af te ronden. Daarna start de ontwerpfase dat resulteert in een stedenbouwkundig plan. We verwachten die fase in het eerste kwartaal van 2025 af te ronden. Ook om te komen tot het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan worden nog momenten ingepland. Tijdens de bijeenkomsten is ook een uitgebreide landschappelijke analyse van het gebied gepresenteerd. Hiermee krijgt u een indruk hoe er vanuit landschap, bodem en structuren naar het gebied wordt gekeken en welke (mogelijke) aanknopingspunten dit geeft voor latere planvorming.

De 'mentimeter' was bedoeld om de stemming te peilen, belangrijke thema's te benoemen en vooral om voorkeuren aan te horen, niet om richtinggevende conclusies aan te verbinden. De presentaties van de twee bijeenkomsten staan op de website [www.wonenopbeggelder.nl](http://www.wonenopbeggelder.nl).

De combinatie Klomps Bouwbedrijf en KlaassenGroep en de gemeente trekken gezamenlijk op in dit proces en vormen samen het 'kernteam Beggelder'. Het gemeentebestuur besluit uiteindelijk over de vaststelling van de ontwikkelvisie, het stedenbouwkundig plan en het omgevingsplan.

### ***Vragen over de woningbehoefte***

Op 23 februari 2023 heeft de raad de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 "Goed wonen in een vitale regio" vastgesteld. Deze is mede gebaseerd op de uitgangspunten uit de landelijke en regionale afspraken over woningbouw. Er ligt een grote nieuwbouwpoging, ook voor de Achterhoek: er zijn zo'n 8.000 tot 11.500 woningen nodig. Voor de gemeente Aalten ligt er een opgave van 1.050 woningen voor de periode 2021 t/m 2030. De opgave voor het dorp Dinxperlo bedraagt ca. 290 woningen. Bij deze opgave is het belangrijk dat een groot deel in de betaalbare prijsklasse valt: minimaal 28 % sociale huur en 32 % betaalbare koop. Nieuwe woningbouwplannen moeten in beginsel aan deze voorwaarden voldoen, de gemeente heeft dit uitgewerkt in het Uitnodigingskader woningbouw. De manier van toewijzing van woningen en kavels is nog niet bekend, dit volgt later.

### ***Vragen over waarom nu bouwen op 't Beggelder?***

In Dinxperlo zijn de mogelijkheden binnen de huidige bebouwde kom niet groot. Hier is niet genoeg ruimte om al deze woningen te bouwen. Uitbreiding is daarom nodig waarbij in ieder geval zo'n 150 woningen voor de periode t/m 2030 moeten worden gebouwd. Of er nog ruimte is voor meer woningen hangt mede af van de woningbehoefte op langere termijn. De ontwikkelvisie en vervolgplannen hebben betrekking op het hele plangebied, dus ook voor eventuele fases na 2030. Het gebied 't Beggelder staat al langer bekend als mogelijk toekomstig woongebied. Zo is het in de Structuurvisie Dinxperlo-De Heurne uit 2007 al aangewezen als 'uitbreiding woongebied na 2020'.

### ***Vragen over planschade***

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Planschade heet sindsdien nadeelcompensatie. Als een benadeelde van mening is schade te ondervinden dan kan een schadevergoeding aangevraagd worden bij de gemeente. Het moment waarop iemand aanspraak kan maken op nadeelcompensatie is het moment waarop een omgevingsvergunning is verleend of wanneer de activiteit wordt uitgevoerd. Bij het beoordelen van een verzoek tot nadeelcompensatie wordt ook gekeken naar de voorzienbaarheid en of de schade tot het algemeen aanvaard maatschappelijk risico behoort. Voor het indienen en het behandelen van een verzoek tot nadeelcompensatie gelden voorwaarden. De gemeente Aalten heeft hiervoor een verordening vastgesteld (de verordening nadeelcompensatie gemeente Aalten 2024).

***Vragen over hinder en schade***

Het is inherent aan bouwactiviteiten dat dit tot enige hinder kan leiden. Dit is echter van tijdelijke aard. Bij de uitvoering is altijd het uitgangspunt de hinder zoveel mogelijk te beperken. Omwonenden worden ook tijdig geïnformeerd over de werkzaamheden. Voor eventuele schade aan eigendommen van derden die te wijten zijn aan bouwactiviteiten is de aannemer aansprakelijk. Voorafgaand aan bouwactiviteiten zal er door de aannemers een nulmeting uitgevoerd worden bij de direct aangrenzende panden zodat de bestaande toestand vastligt.

***Vragen over benodigde onderzoeken***

Er worden ook verschillende onderzoeken uitgevoerd naar onder andere geluid, geur, verkeer, bodem (inclusief munitie), water, stikstof en (milieu)hinder van onder meer omliggende bedrijven (milieuzonering). Als uit deze onderzoeken voorwaarden voortkomen dan moet hier rekening mee worden gehouden. Ook kan het zijn dat maatregelen nodig zijn. De waterhuishouding in het gebied wordt ook met het Waterschap Rijn en IJssel afgestemd. Verder wordt een flora & fauna onderzoek uitgevoerd en wordt bestaand groen geïnventariseerd en ingemeten. De nabijheid van de gemeentegrens heeft geen invloed, er hoeft geen minimale afstand tot de gemeentegrens te worden gehanteerd.

***Overige vragen en aandachtspunten***

We staan aan het begin van het opstellen van een ontwikkelvisie. We kunnen daarom nu nog niet op alle inbreng reageren. Veel inhoudelijke (aandachts-)punten betrekken we bij het opstellen van een concept-ontwikkelvisie of in de latere fasen. Om u een beeld te geven hebben we hieronder de ontvangen vragen en aandachtspunten samengevat:

***Vragen:***

- Welk type woningen komen er, welke bouwstijl?
- Welke fundering wordt toegepast?
- Hoe groot worden de kavels en welk woonoppervlak hebben de woningen?
- Hoe wordt de situering ten opzichte van de bestaande woningen?
- Hoe wordt omgegaan met de overgang naar de bestaande wijk en de omringende woonerven?
- Hoe wordt omgegaan met de bestaande groenstrook achter de woningen van bijvoorbeeld de Bosmanslaan?
- Kunnen aanwonenden grond aankopen?
- Hoe wordt met verlies van uitzicht, erfafscheidingen en privacy omgegaan?
- Worden groene erfafscheidingen verplicht?
- Hoe worden circulariteit en klimaatadaptatie meegenomen in het plan?
- Hoe wordt omgegaan met beheer van het groen in de openbare ruimte?
- Kan er bij toewijzing van woningen en/of kavels rekening worden gehouden met mensen die (oorspronkelijk) een binding hebben met Dinxperlo en/of mensen die economisch gebonden zijn aan Dinxperlo?
- Het plan ligt buiten de bebouwde kom. Mag dit en wat gaat dit betekenen voor de komgrenzen?

**Aandachtspunten:**

- Houdt rekening met het verlies van uitzicht van omwonenden
- Creëer een (forse) buffer van groen en/of water (wadi) tussen de bestaande wijk en de nieuwbouw
- Let daarbij ook op de situering van woningen (bijvoorbeeld niet evenwijdig aan bestaande woningen maar haaks)
- Situeer appartementen en ook huurwoningen meer centraal in het gebied vanwege privacy, drukte, inkijk e.d.
- Voorkom 'lintbebouwing' aan de rand
- Voorkom doorgaand verkeer (en sluipverkeer) bij de aansluitingen op de Bosmanslaan en gebruik de hier aanwezige groenverbindingen vooral voor fietsers/voetgangers
- Behoud zoveel mogelijk groen en vooral bomen, in de bestaande groenstrook Bosmanslaan en in de zuidelijke punt van het plangebied
- Maak groene verbindingen met het 700-bomenbos
- Zorg ook voor voldoende groen in de nieuwe wijk, pas hier ook de 3-30-300-vuistregel toe
- Zorg voor uitdagende speelvoorzieningen
- Maak een goede wandelverbinding langs de Beggelderdijk
- Bouw ruim (niet te kleine woningen/kavels) en duurzaam
- Denk ook aan ruimte voor een honden(losloop)terrein
- Stem de communicatie af op de doelgroep. Bijvoorbeeld: omwonenden hebben geen/minder boodschap aan hoe de woningen en woonomgeving er uit ziet dan toekomstige bewoners
- Geef voldoende tijd om (aanvullende) reacties in te dienen

**Waar staan we nu?**

Met al deze input zijn we aan de slag en stellen we een raamwerk voor de ontwikkelvisie op. We komen naar verwachting in april met meer informatie en een uitnodiging om opnieuw met ons mee te denken.

Namens het kernteam.

Met vriendelijke groet,

**Klomps Bouwbedrijf****Gemeente Aalten****KlaassenGroep**

De heer B. Klomps

De heer I. van der Hoogte

mevrouw M.J. Klaassen

Meniststraat 2  
7091 ZZ  
DinxperloHofstraat 8  
7121 DM  
AaltenHelmkamp 25  
7091 HR  
Dinxperlo