

## **Verslag informatiebijeenkomst woningbouwplan de Haart, woensdag 16 oktober 2024**

Op 16 oktober 2024 werd door de gemeente Aalten een bijeenkomst georganiseerd over het woningbouwplan in de kern Haart, locatie sportveld van basisschool 't Möllenveld. Op deze avond waren namens de gemeente Ted Kok (wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening) en Heleen te Winkel (beleidsmedewerker ruimtelijke ordening en projectleider) aanwezig. Franka van Gelder van Buro Ontwerp & Omgeving gaf een toelichting op de stedenbouwkundige verkenning. In het schetsboek is het ontwerp inclusief een toelichting opgenomen.

Mocht u interesse hebben in één van de kavels in het toekomstige plan, dan kunt u dit kenbaar maken via [gemeente@aalten.nl](mailto:gemeente@aalten.nl). Wij stellen u dan op de hoogte zodra er meer bekend is over de kaveluitgifte.

Onderstaand vindt u de gestelde vragen tijdens deze avond en de antwoorden hierop.

### **Wanneer wordt de straatverlichting gerealiseerd?**

Dat is nu nog niet bekend, dit wordt in een later stadium opgenomen in het civieltechnisch plan.

### **Wat is er bekend over de fasering, wanneer worden fase 1 en 2 uitgevoerd?**

Het plan is zodanig ontworpen dat een gefaseerde uitgifte mogelijk is. In eerste instantie zal fase 1 uitgegeven gaan worden. Als er echter direct veel belangstelling is, kan meteen worden overgegaan op fase 2.

### **Hoe ziet de tijdlijn eruit?**

Het plan moet nog verder worden uitgewerkt en er moeten diverse omgevingsonderzoeken worden uitgevoerd, waaronder bijvoorbeeld bodemonderzoek en flora- en faunaonderzoek. Daarna zal het omgevingsplan moeten worden gewijzigd. Deze procedure zal worden doorlopen in 2025. Op zijn vroegst kan in 2026 gestart worden met de bouw.

### **Hoe breed zijn de wegen in de 'V'-vorm?**

De wegen zijn 4,5 meter breed. Keren is lastig, maar er worden geen problemen verwacht met achteruit rijden.

### **Worden er ook huurwoningen gerealiseerd?**

De focus ligt op betaalbare koopwoningen met een maximale koopprijs van € 250.000,-. Er is overleg met woningcorporaties, maar hun focus ligt op de kernen Aalten, Dinxperlo en Bredevoort en niet op de kleine kernen. Huur blijft bespreekbaar.

### **Kan speculatie worden tegengegaan na verkoop?**

In het verleden werd een anti-verkoopbeding opgenomen in de koopovereenkomst. Er zijn mogelijkheden om dit opnieuw toe te passen.

### **Worden de woningen beschikbaar gesteld aan inwoners van de Haart?**

Vanwege het Didam-arrest moeten de kavels openbaar worden aangeboden, maar via de website en Haarts Belang kan de interesse uit de gemeenschap worden gestimuleerd.

### **Waarom mogen bewoners zelf een aannemer/bouwer zoeken en doet de gemeente dit niet?**

De ervaring leert dat mensen het prettig vinden om zelf regie te hebben over wat ze willen bouwen, wat ook eigenaarschap en buurtbinding bevordert.

**In hoeverre zijn de woningen geschikt voor gezinnen?**

Twee hoekwoningen hebben een bredere beukmaat, waardoor deze woningen iets groter zijn en op de eerste verdieping ruimte is voor meerdere slaapkamers. In de tussenwoningen is op de verdieping ook ruimte voor twee of drie slaapkamers. De levensloopbestendige woningen zijn ook iets breder en hebben ruimte voor één slaapkamer op de begane grond en twee of drie slaapkamers op de verdieping. Deze woningen zijn geschikt voor gezinnen.

**Is het wie het eerst komt, wie het eerst maalt?**

Nee, de kavels worden toegewezen via een loting.

**Waarom wordt er niet gebouwd aan de Haartseweg?**

Het sportveld betreft een inbreidingslocatie in de bebouwde kom van de kern Haart. Het weiland aan de Haartseweg is buitengebied en is ook kleiner, waardoor minder woningen zouden kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast is het voor de gemeente gemakkelijker en goedkoper om gronden van de school te verwerven, waardoor het mogelijk wordt om uitsluitend betaalbare woningen te realiseren. De locatie is in goed overleg met het schoolbestuur en Haarts Belang gekozen voor woningbouw.

**Mag een woning na aankoop worden verhuurd?**

Door nieuwe wetgeving is dit niet toegestaan, en dit wordt ook opgenomen in de koopovereenkomst.

**Is de nieuwe locatie van het sportveld aan de Haartseweg gevaarlijk in verband met een drukke weg en spelende kinderen?**

Er zal bij de inrichting van het nieuwe sportveld goed worden nagedacht over de indeling van het veld om de verkeersveiligheid te waarborgen. Er zal geen inrit komen vanaf de Haartseweg richting het sportveld.

**Zijn er nog meer woningbouwplannen (inbreiding of uitbreiding) in de toekomst?**

Op dit moment zijn er geen andere woningbouwplannen. Op dit moment lijkt het woningbouwplan te kunnen voldoen in de woonbehoefte tot 2030. Zoeklocaties voor woningbouw voor de lange termijn (2030 en verder) kunnen een plek krijgen in de Omgevingsvisie.

**Wat is de toegevoegde waarde van het project voor de school?**

Het project biedt betaalbare woningen voor starters, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van de gemeenschap en toekomstbestendigheid van de school.

**Wat is het verschil met de kavels aan de Haartseweg?**

De kavels aan de Haartseweg zijn gerealiseerd met inzet van 750 m<sup>2</sup> (per woning) sloopmeters van voormalige agrarische bebouwing. Dit zijn woningen in het buitengebied. De toekomstige woningen op het sportveld zullen onderdeel zijn van de bebouwde kom van de Haart.

**Wat zijn de ervaringen met zelfbouw?**

Tot nu toe zijn de ervaringen positief. In het geval van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is er zelfs een CPO-subsidie mogelijk.

**Hoe is rekening gehouden met de bezonning van de woningen?**

De woningen zijn zo gepositioneerd dat de zon voldoende licht geeft, de levensloopbestendige woningen hebben een tuin op het noorden om op hete zomerdagen hittestress te verminderen. Door voldoende afstand te houden van de bomen zullen zonnepanelen op daken voldoende zonlicht krijgen.

**Hoe wordt energievoorziening geregeld?**

De woningen krijgen geen gasaansluiting, maar elektriciteitsaansluiting. Liander is op de hoogte van de plannen. We weten op dit moment niet of het probleem van de netcongestie een rol gaat spelen in de toekomst. Dit kan mogelijk voor vertraging zorgen.

**Wordt er rekening gehouden met het geluid geproduceerd door alle warmtepompen?**

Op dit moment nog niet. Het plan zal verder worden uitgewerkt waarbij rekening wordt gehouden met de mogelijkheden tegen die tijd.

**Hoe worden wijzigingen in het plan bekendgemaakt?**

Het plan zal verder worden uitgewerkt en het omgevingsplan zal ter inzage worden gelegd. Wij zullen u daarvan op de hoogte stellen via de Aalten Vooruit en de website [www.aalten.nl](http://www.aalten.nl). Ook zullen we dit communiceren via Haarts Belang.