

Woonbehoefte Heelweg

Vanuit Heelwegs Belang om woonbehoefte vraag en aanbod in een gecoördineerd proces samen te brengen.

Huidige woning situatie op de Heelweg is nijpend

- ▶ Jongeren trekken weg
- ▶ Weinig huurwoningen
- ▶ Agrarische bebouwing komt vrij
- ▶ Aanbod koopwoningen financieel niet haalbaar
- ▶ Wens om te blijven in Heelweg
- ▶ Actiefverenigingsleven
- ▶ Grote sociale verbondenheid

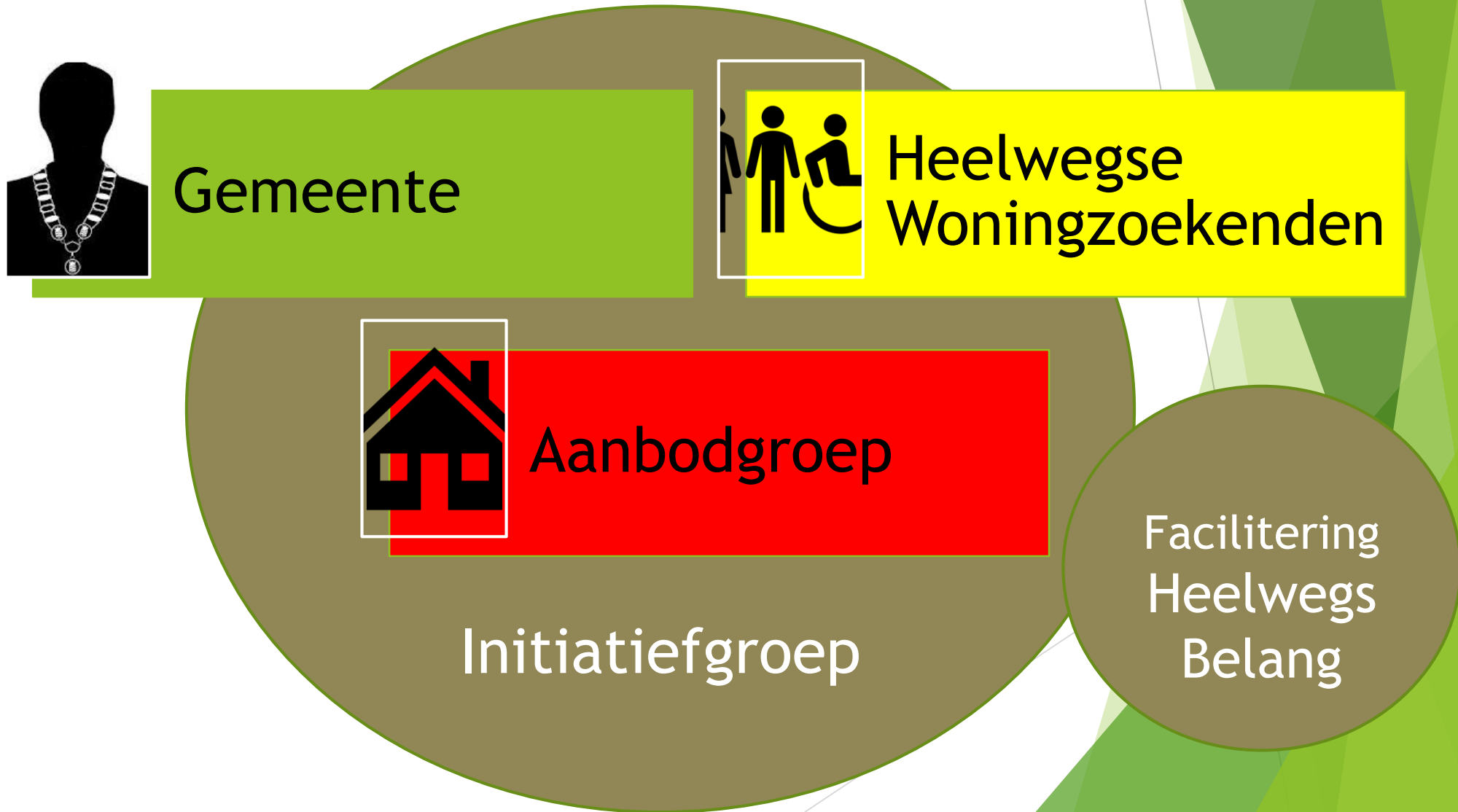
Heelwegs Belang Bijeenkomsten

- ▶ Situatie geschetst tijdens Ledenvergadering (april 2019)
- ▶ Bewonersbijeenkomst in september
 - ▶ Op zoek naar de woonwensen van de bewoners van de Heelweg en omgeving.
 - ▶ Enquête gelanceerd
 - ▶ Initiatiefgroep opgezet
- ▶ 2^{de} Bewonersbijeenkomst in november
 - ▶ Verslag enquête en rapport over woonwensen
- ▶ 3^{de} Bewonersbijeenkomst in december
 - ▶ De mogelijkheden van inwoners met een concrete woonwens te bespreken
 - ▶ Dialoog tussen vraag en aanbod

En verder...

- ▶ De zoektocht naar een geschikte locaties om betaalbare woningen te realiseren, mogelijk een combinatie van starterswoningen en woningen voor ouderen.
- ▶ Contact leggen met eigenaren panden/ grond die mogelijk vrijkomen: wat is de status van het pand/ grond en waar willen ze eventueel aan meewerken (breed inzetten).

Actoren in het project



Essentie

- ▶ Er is in de afgelopen maanden een nieuwe weg ingeslagen vanuit de gemeente om aan de groeiende vraag aan woningen tegemoet te komen.
- ▶ We gaan bouwen voor concreet aantoonbare behoefte.
- ▶ De dialoog tussen vraag en aanbod moet op tijd beginnen.
- ▶ Doel is om enkele grotere en kleinere projecten te realiseren; zowel collectief als individueel

KORTOM, KOM IN ACTIE!

Ambitie

- ▶ Inzet en ambitie: eind 2020 minimaal enkele grotere en kleinere woningbouwinitiatieven te hebben die inspelen op de concreet en aantoonbare behoefte.

Belofte

- ▶ De gemeente zal zich tot het uiterste inspannen om deze ambitie gezamenlijk met de initiatiefnemers te realiseren.
- ▶ De Heelwegse woningzoekenden zullen zich voorbereiden en organiseren ten einde de ambitie te behalen.
- ▶ De aanbodgroep gaat vanuit positiviteit, pro-activiteit en kans deze initiatieven aan.
- ▶ In gezamenlijkheid de leefbaarheid behouden door een goede demografische sociale afspiegeling in het dorp te behouden.
- ▶ De ontwerpen begeven zich binnen de regionale en lokale regelgeving en passen qua type binnen de huidige bebouwing stijl.

Gemeente



- ▶ Burgermeester en Wethouders
- ▶ Popke Popkema, Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
- ▶ Thomas van Rijbroek, Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
- ▶ Arnold Spijkers, Gebiedsmakelaar
- ▶ Harm Leijssen, Atrivé

Initiatiefgroep

- ▶ Gerard Boening, Heelwegs Belang
 - ▶ Geoff Coupe, Heelwegs Belang
 - ▶ Henri Pruijm
 - ▶ Roeland Scheuter
 - ▶ Arne Eindhoven
 - ▶ Dirk Visser
-
- ▶ Via de initiatiefgroep kan er verbinding gelegd worden tussen de woningzoekenden en aanbieders

Wie zitten er in de Heelwegse Woningzoekenden groep



- ▶ Deze lijst is nu bekend bij Heelwegs Belang.
- ▶ Voor wat betreft de Collectief projecten zal een trekker worden aangewezen die gaat mobiliseren en activeren in nauwe samenwerking met Harm Leijssen.

Wie zitten er in de aanbodgroep



- ▶ Op dit moment kunnen initiatieven ingediend worden bij de gemeente. Deze initiatieven worden vanaf 1 maart getoetst door de gemeente.
- ▶ Een initiatief bestaat uit een samenwerking tussen Woningzoekenden en Aanbieders
- ▶ Er zit vooralsnog geen einddatum aan het indienen van initiatieven.

Kwaliteitscriteria Woningbouw

- ▶ Voor woningbouw in de gemeente zijn kwaliteitscriteria vastgesteld.
- ▶ Regionale kwaliteitscriteria
 - ▶ In september 2019 door de gemeenteraad vastgestelde
- ▶ Lokale kwaliteitscriteria
 - ▶ Het voorstel van deze uitwerking legt het college van burgemeester en wethouders nu ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad
- ▶ Deze regionale criteria geven ruimte aan de bouw van extra woningen, met name voor starters en senioren.
- ▶ De gemeente kan nieuwe plannen voor woningbouw pas toetsen als de gemeenteraad naast de regionale criteria ook met de eigen (lokale) kwaliteitscriteria akkoord is gegaan.

Uitgangspunten van de gemeente op hoofdlijnen

- ▶ Regels van Gemeente en Provincie
- ▶ Voor starters: Betaalbaar, kleiner dan 225.000
- ▶ Voor Ouderen (levensloopbestendig), tussen de 60 en 100m²
- ▶ Binnen de kern:
 - ▶ Binnen de kom eerst, daarna buiten de kom.
 - ▶ Inbreiding binnen de kernen voorop.
 - ▶ Open ruimtes binnen de kern gebruiken.
- ▶ Buitengebied: splitsing, VAB en landgoederen
 - ▶ Omzetten van agrarisch vastgoed.
 - ▶ Binnen bestaande woning volume. Van 1 naar 2 woningen. Minimale maten worden genoemd. Meer dan 2 woningen moeten mogelijk zijn.
 - ▶ Voormalige Agrarische Bebouwing (VAB) regeling: Helft slopen, minimaal 750m² slopen voor 1 woning. Grote van de woning is bepaald in het bestemmingsplan.
 - ▶ Voor het erf moet een plan liggen.
- ▶ Landgoederen : 5 hectare max drie woningen, max 2500 kuub in totaal of ensemble van 3

Bovenliggende tijdslijnen

1 maart 2020



- Collectieve projecten
- Individueel projecten
- Bouwkavel

Voorfase



- ▶ De (voorlopige) criteria moeten worden goedgekeurd door de raad. Dit vindt eind februari plaats.
- ▶ De gemeente verzamelt alle woningbouwinitiatieven en gaat ze vanaf 1 maart, als alle criteria helder en vastgesteld zijn, beoordelen.
- ▶ Vóór maart zal de woningzoekende zich (moeten) organiseren.
 - ▶ Wat willen zij bereiken. Welke ambitie hebben zij en wat hebben zij daarvoor nodig.
 - ▶ Welke ambitie: minimaal 1 CPO vereniging met een plan en enkele kleinere initiatieven op kleinere schaal
 - ▶ Wat hebben zij nodig?: Architect, Welke kennis
- ▶ Wat kan er allemaal: om te bepalen welke huizen we kunnen bouwen, waar kun je aan denken, gaan de gemeente een **excursie** organiseren.

En Nu?

- ▶ Informatie is op de Heelweg.com website
 - ▶ Woonwensen rapport en bijeenkomsten presentaties
 - ▶ Woningbouw kwaliteitscriteria (Regionaal en Oude IJsselstreek)
- ▶ Vanaf 1 maart
 - ▶ Projecten worden door de gemeente getoetst.
 - ▶ De Initiatiefgroep heeft zijn doelstellingen bereikt en zal worden ontbonden om belangenconflicten met nieuwe projecten te voorkomen.
- ▶ Heelwegs Belang zal nauw contact houden met de gemeente om samen de leefbaarheid behouden door een goede demografische sociale afspiegeling in het dorp te behouden.